

BEBAUUNGSPLÄNE NR. 0183-01

GEWERBEPARK SCHWÄBISCH HALL WEST

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

ERLÄUTERUNGEN

- Städtebauliches Konzept

Für den geplanten Gewerbepark Schwäbisch Hall West ist eine städtebauliche Konzeption mit der Verkehrserschließung erarbeitet worden. Das Plangebiet umfasst nach Abstimmung der äußeren Abgrenzung eine Fläche von rund 70 ha. Die gewerbliche Baufläche ist 42 ha, die Sonderbauflächen 3,8 ha, die Verkehrsflächen 9,7 ha und die Grünflächen 14,5 ha groß. Für die geplanten Flächen ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet festgesetzt. Angrenzend an den bestehenden JVA Standort ist eine Erweiterungsfläche als Sondergebiet für die JVA abgegrenzt worden. Die Baugrenzen und die Festsetzung der Art der Nutzung erfolgt im Gewerbegebiet analog zu den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne „Stadtheide“ und „Kerz“. Zur Sicherung der Innenstadt-Entwicklung ist die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sind für die Wohngebiete zwischen Aschenhausweg und Robert-Bosch-Straße Lärmschutzmaßnahmen entlang der geplanten Straße vorgesehen. Die gewerbliche Nutzung der Gebiete südlich der Robert-Bosch-Straße und nördlich des Aschenhausweges wird, zur Sicherung der Anforderungen aus dem Immissionsschutz für die benachbarten Wohngebiete, als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur die Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietscharakter).

- Verkehrserschließung

Die äußere Anbindung des geplanten Gebietes erfolgt durch zwei Hauptachsen, die Planstraße 1 und Planstraße 2. Planstraße 1 ist die Verbindung von der B 19 zur B 14 im Verlauf der bestehenden K 2576 Raibacher Straße. Zur Anbindung an die Westumgehung ist im Verlauf der Planstraße 1 ein neuer Streckenabschnitt der Raibacher Straße durch Verschwenkung der Trasse östlich der Heimbach-Siedlung geplant.

Planstraße 2 ist ein neuer Ost-West Straßenzug. Im westlichen Teilgebiet des Gewerbeparks wird durch die Planstraße 2 die Haupteerschließung erfolgen, sonst ist die Planstraße 2 anbaufrei. An die Planstraße 2 werden die bestehenden Erschließungsstraßen der Baugebiete „Kerz“ und „Stadtheide“ angebunden. Im Abschnitt westlich des Gewerbegebietes Kerz

verläuft die Planstraße 2 auf dem Gemeindegebiet von Michelfeld. Dieser Straßenabschnitt mit der neuen geplanten Einbindung in die B 14 ist Gegenstand des Bebauungsplanes „Änderung Bebauungsplan Kerz in Michelfeld“.

Die Straßenquerschnitte im Erschließungsgebiet wurden so gewählt, dass neben dem KFZ-Verkehr der Rad- und Fußgängerverkehr innerhalb des Gebietes bewältigt werden kann. Hierzu wurde ein Radverkehrskonzept erstellt, das die bestehenden Radwege anbindet und Ergänzungen hierzu vorschlägt. Grundgerüst des Radverkehrskonzeptes sind die kombinierten Rad- und Gehwege entlang der geplanten Straßen Planstr. 1 und Planstr. 2.

- Grünordnungskonzept

Die Grünflächen des Dolinengebietes und die angrenzenden Biotopflächen zwischen Heidsee und Plangebiet sind aus der bebaubaren Fläche herausgenommen worden. Für das Plangebiet sind als Ergebnis des Umweltberichtes umfassende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Wesentliches Element innerhalb des Plangebietes ist die Grünvernetzung zwischen dem Naturdenkmal im Gebiet Kerz und dem Dolinengelände nördlich Heidsee sowie die südliche und östliche Eingrünung des gesamten Plangebietes. Zusätzlich erfolgen Festsetzungen zur Sicherung des natürlichen Lebensraumes von vorkommenden gefährdeten Tierarten sowie zur Bepflanzung des Plangebietes. Die Fläche westlich der Heimbach-Siedlung soll von Bebauung freigehalten und als Ausgleichsmaßnahme aufgewertet werden.

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Mit dem Planentwurf wurden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die im Rahmen des Anhörungsverfahrens eingegangenen Anregung und Bedenken sind auszugsweise mit einer entsprechenden Wertung und dem Beschlussvorschlag in der Anlage zum Offenlegungsbeschluss dargestellt.

- Abgrenzung des Bebauungsplanes

Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss sollen die Freiflächen südlich von Heimbach bis zum Aschenhausweg neu in das Plangebiet aufgenommen werden.

Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung des Gebietes Stadtheide an die B 14 soll ferner eine Verbindungsstraße zwischen B 14 und Steinbeisweg als „2. Teilegeltungsbereich“ in den Bebauungsplan einbezogen werden.