

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften**

**Nr. 0176-02/01
„Hartäcker 1. Änderung“**

**Begründung
Stand 07.03.2024**



Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planung.....	3
2 Verfahren.....	3
3 Geltungsbereich.....	4
4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
5 Städtebauliches Konzept.....	5
6 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
7 Verkehrslärm.....	6
8 Örtliche Bauvorschriften.....	6

Entwurf

1 Erfordernis der Planung

Der seit dem 28.09.1995 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 0176-02 „Sonderbaufläche Hartäcker“ für das Areal zwischen dem Wohngebiet Hartäcker im Osten, der Gaildorfer Straße im Westen und der Reifenhofsiedlung im Norden weist eine Sonderbaufläche mit der Nutzungsspezifizierung Bildungseinrichtungen aus. Ziel des Bebauungsplans war, Flächen für entsprechende Nutzungen zur Verfügung zu stellen, auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Sonnenhofgelände. Im Jahr 2005 wurde der Bebauungsplan größtenteils in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Grund hierfür war, dass für Bildungseinrichtungen an diesem Standort kein Bedarf mehr bestand und stadtnahe Wohnbauflächen den steigenden Bedarf decken sollten. Das Grundstück unmittelbar an der Gaildorfer Straße verblieb als Sonderbaufläche.

Anlass für die nun geplante Bebauungsplanänderung ist, dass die einzige seit Jahrzehnten ausgeübte Nutzung auf der Fläche faktisch einer Mischbaufläche und nicht der planungsrechtlichen Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ entspricht. Auch die aktuelle Bodenrichtwertkarte ordnet die Fläche dem angrenzenden Wohngebiet zu. Nachdem der Wunsch nach einer Anpassung der Bauleitplanung an die Verwaltung herangetragen wurde, kommt diese nach Prüfung der Sachlage zum Ergebnis, dass neben der planungsrechtlichen Anpassung an die bestehende Nutzung auch im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung die Änderung des Bebauungsplans in eine Mischbaufläche sinnvoll ist, indem auch eine wohnbauliche Durchmischung in Fortsetzung des östlich angrenzenden Wohngebiets ermöglicht würde.

2 Verfahren

Die Änderung wird als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Die Änderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da hierdurch künftig Nutzungen, wie z.B. dem Wohnen stadtnah zur Verfügung gestellt werden können.

Eine Vorprüfung zur Anwendung des §13a-Verfahrens ist nicht notwendig, da gem. §13a Abs. 1 die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO zu ermitteln ist, im vorliegenden Fall liegt diese bei einer Baugebietsfläche von 9.277 m², also deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Auch die sonstigen Voraussetzungen zur Anwendung des §13a Verfahrens gem. §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB sind erfüllt. Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen werden. Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m §13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden auf die Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB sowie auf das Monitoring nach §4c BauGB. Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3

BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß §1a Abs. 3 BauGB). Damit

ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches für die 3. Änderung nicht erforderlich.

Das Änderungsverfahren beinhaltet lediglich eine Nutzungsänderung. Aus diesem Grund kann auf weitergehende naturschutzfachliche Untersuchungen verzichtet werden.

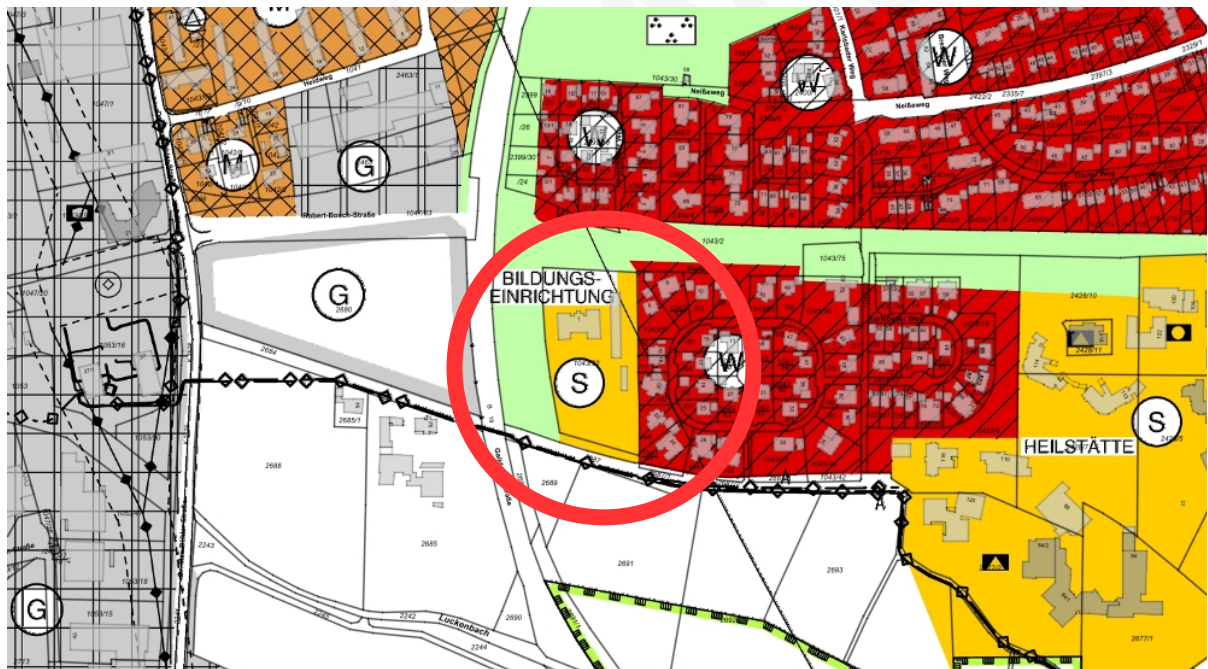
3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1043/32 und wird von den Straßenzügen „Gaildorfer Straße“ und „Hartäcker“ sowie einer dazwischen liegenden öffentlichen Grünfläche inkl. Lärmschutzwall begrenzt.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan '7D Fortschreibung vom 19.11.2015' weist das Plangebiet als Sonderbaufläche Bildungseinrichtungen aus und soll künftig vollständig als Mischbaufläche dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§13a Abs. 2 S. 2 Bau GB).

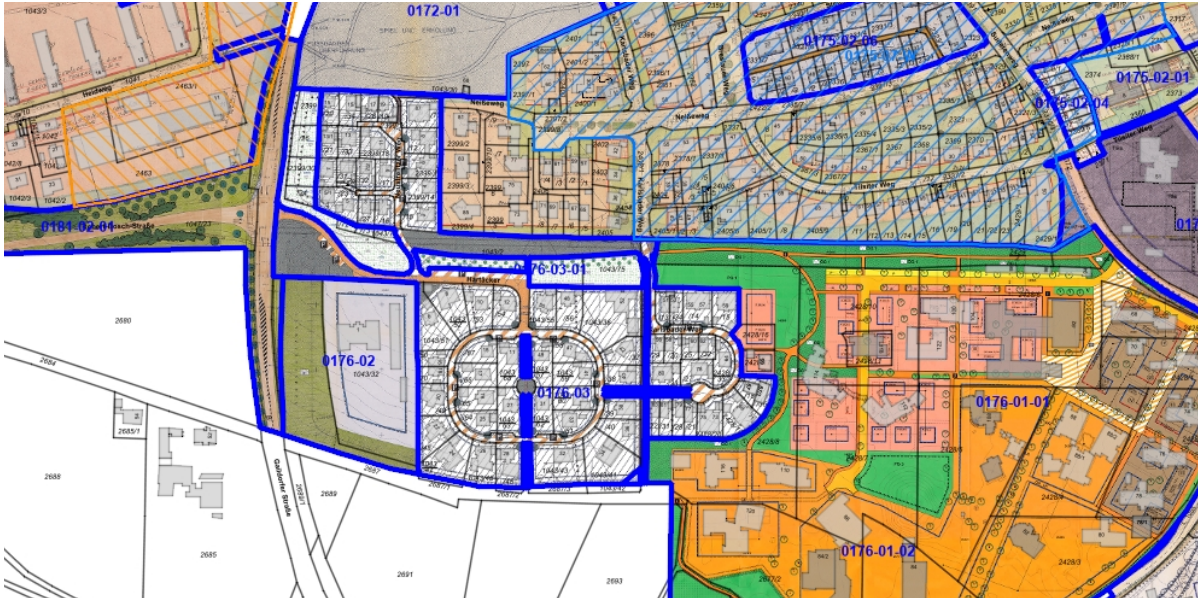


Auszug 7D Fortschreibung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall

Bebauungspläne

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 0176-03 „Hartäcker II“, rechtsverbindlich seit 23.09.2005. Dieser sieht für das Quartier Hartäcker eine eingeschossige Wohnbebauung, sowie Verkehrs- und Grünflächen vor.

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 0181-02/01 „Neutrassierung der Verbindungsstraße zwischen Gaildorfer Straße und Robert-Bosch-Straße“, rechtsverbindlich seit 24.07.1998 an. Er weist Verkehrs- und Grünflächen aus. Im Süden schließt der Außenbereich an.



Übersicht Bebauungspläne

5 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich ergeben sich keine Veränderungen, da die bisher geltenden Festsetzungen zu Baugrenzen, Bauweise, Geschossigkeit, Dachform, Erschließung etc. auch weiterhin bestehen bleiben.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans, wie Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl werden übernommen.

Art der baulichen Nutzung

Um künftig unterschiedliche Nutzungen, wie dem Wohnen zu ermöglichen wird das bisherige Sondergebiet für Bildungseinrichtungen in eine Mischbaufläche überführt.

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

Zum Schutz vor Versiegelung wurden Festsetzungen für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge und die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Bauweise

Als Bauweise ist wie in den bisherigen Festsetzungen die offene Bauweise verankert.

7 Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m zur Bundesstraße 19, Gaildorfer Straße. Dazwischen liegt ein Lärmschutzwall, damit die zulässigen Lärmwerte für Bildungseinrichtungen eingehalten werden. Vor dem Hintergrund, dass diese Werte für eine Mischbaufläche höher liegen und damit ebenfalls eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

8 Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Daher ist die Farbgebung der Fassaden anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen. Die Außenwände der baulichen Anlagen können als Verputz, Wandverkleidungen, Metall, Faserzement, Steinzeug, Keramik, Holzverkleidungen hergestellt werden. PV-Anlagen als Wandverkleidung der Außenwände sind ebenfalls zulässig.

Dächer

Dächer sind grundsätzlich sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik. Als Dachform sind unter Berücksichtigung des bestehenden Städtebaus Pult-, Sattel- und Sheddächer mit einer Dachneigung von 15-30° zulässig.

Werbeanlagen

Zur Bewerbung der Betriebe, Büros und Dienstleistungen sind im Mischgebiet Werbeanlagen notwendig. Da diese sehr stadtbildprägend sind, ist jedoch eine Beschränkung auf die Erdgeschossflächen und eine Größenreglementierungen notwendig, um diese nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen und eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erreichen.

Gestaltung von unbebauten Flächen der Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen ebenfalls zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig.

Aufgrund der urbanen Gestaltung des Gebietes sind Einfriedigungen in ihrer Höhe und Ausgestaltung beschränkt.

Die Verhinderung von Aufschüttungen und Abgrabungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sichert die Gestaltung des Straßenraums.

Stadt Schwäbisch Hall, den
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Entwurf