

STADT SCHWÄBISCH HALL  
Fachbereich  
Planen und Bauen

BEBAUUNGSPLAN NR. 1217-08/01  
„Erweiterung Elisabethenstraße, 1. Änderung“

ENTWURF

bearbeitet durch:



**Vermessung · Stadtplanung**  
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
**Büro Untergruppenbach**  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
info@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

Projekt-Nr.: 3 2020 0679

**BEGRÜNDUNG**  
-Verfahren nach § 13a BauGB-

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes .....	3
2. Erfordernis der Planaufstellung .....	3
3. Planerische Vorgaben .....	3
4. Momentane Nutzung.....	3
5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung .....	3
6. Ver- und Entsorgung .....	4
7. Planstatistik / städtebauliche Kennzahlen .....	4
8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz / agrarstrukturelle Belange .....	4

# Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Schwäbisch Hall im Teilort Gailenkirchen Ortsteil Gottwollshausen. Im Osten führt die Straße Elisabethenstraße durch das Plangebiet und geht im Norden des Plangebiets in die Grohwiesenstraße über. Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an, westlich ein schmales Flurstück mit einem Schuppen, einer Hecke und Grünflächen.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Elisabethenstraße“ setzt auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für den Gemeinbedarf, verschiedenartige Verkehrsflächen und städtisches Grün fest. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen in einer Kindertageseinrichtung der Stadt sollen die bestehenden Kindergartenstandorte weiter entwickelt werden.

Im Zuge der Änderung soll die verkehrstechnische Anbindung der Elisabethenstraße mit einem neuen Anschluss an die Grohwiesenstraße, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan angelegt, verbessert werden. Im Bereich des bestehenden Wendehammers soll ein direkter Anschluss an die Grohwiesenstraße geschaffen werden. Über den neuen Anschluss können die Anlieger der Elisabethenstraße auf die Grohwiesenstraße ausfahren, in anderer Richtung jedoch durch eine geplante Einbahnregelung lediglich bis zum Kindergarten vorfahren.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit einer entsprechenden Erweiterung des Kindergartens mitsamt zugehöriger Nebenanlagen zu schaffen, ist die Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplans erforderlich.

## 3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Auf der verbindlichen Ebene ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan „Erweiterung Elisabethenstraße“ überplant, der Flächen für den Gemeinbedarf und zudem verschiedenartige Verkehrsflächen und städtisches Grün festsetzt. Der Bebauungsplan hat am 30.11.1994 Rechtskraft erlangt.

## 4. Momentane Nutzung

Die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen werden als Kindergarten genutzt. Die Flächen des Kindergartens sind einerseits durch das dazugehörige Gebäude geprägt und andererseits durch Spiel- und Freiflächen sowie einen Gehölzbestand. Zwischen dem Kindergarten und der nördlich liegenden Grohwiesenstraße und demnach im Bereich des geplanten Neubaus, befinden sich ein Parkplatz und kleinere Grünflächen mit mehreren Bäumen und Sträuchern. Östlich an den Kindergarten grenzt die Elisabethenstraße an, die im nördlichen Bereich des Plangebiets in die Grohwiesenstraße mündet. Im Norden führt von Osten und Westen ein Fuß- und Radweg ins bzw. durch das Plangebiet.

## 5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit der Änderung soll die weitere bauliche Entwicklung des Kindergartenstandortes ermöglicht werden. Des Weiteren beinhaltet das Vorhaben eine Umstrukturierung der Flächen zwischen Kindergarten und Grohwiesenstraße. In diesem Zuge soll eine neue und direkte Anbindung der

Elisabethenstraße an die Grohwiesenstraße, wie im ehemaligen Bebauungsplan bereits angelegt, geschaffen werden.

Dafür werden unter anderem die Stellplatzflächen verlegt, eine neue Straßenführung geschaffen und anstelle des bisherigen Anschlusses der Elisabethenstraße an die Grohwiesenstraße eine direkte Fußwegeverbindung von West nach Ost hergestellt. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisher im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf soll die Errichtung weiterer Gebäude für den Kindergarten mit den zuzuordnenden Nebenanlagen ermöglichen.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,4 an den bisher im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird hingegen auf 2 erhöht. Des Weiteren werden hinsichtlich einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen Festsetzungen für die Gebäudehöhen getroffen. Die maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit einem Satteldach beträgt 11,5 m, die für Gebäude mit einem Flachdach 6,5 m. Unterer Bezugspunkt bildet hierbei die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Als Dachform sind neben den bisher zugelassenen Flachdächern auch Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 Grad und 40 Grad zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, die im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vergrößert wurden, um weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Grohwiesenstraße werden als Verkehrsgrün festgesetzt. Bauliche Anlagen sind dort bis auf die Umformerstation als Einrichtung für die Energieversorgung nicht zugelassen.

Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die bereits vorhandenen Straßen „Elisabethenstraße“ und „Grohwiesenstraße“. Im Bereich des Wendehammers wird durch die Änderung eine neue Straßenführung initiiert. Auf den Flächen zwischen der Verkehrsfläche, die nördlich an den Kindergarten angrenzt und den nördlich davon geplanten Grünflächen werden öffentliche Stellplätze vorgesehen und nördlich davon wiederum ein Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße von der Elisabethenstraße westlich ins Plangebiet, die am westlichen Rand in einem Wendehammer endet.

Wo möglich sind die bereits vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölzbestände zu erhalten und als Pflanzbindung festgesetzt. Entlang der Grohwiesenstraße ist die vorhandene Baumallee zu erhalten und zu ergänzen. Dadurch wird eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebiets zur Grohwiesenstraße hin geschaffen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Beim Ausbau der technischen Erschließung kann an das bestehende Netz in der Straße „Elisabethenstraße“ angeschlossen werden.

## 7. Planstatistik / städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	58 Ar	100 %
davon:			
Flächen für Gemeinbedarf	ca.	39 Ar	67 %
Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	19 Ar	33 %

## 8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz / agrarstrukturelle Belange

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die innerhalb eines bereits rechtskräftig überplanten Bereichs liegt. Die Anforderungen hinsichtlich der

maximalen Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind mit ca. 1.560 m<sup>2</sup> erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung angefertigt. Siehe Anlage zur Begründung.

Gefertigt: Schwäbisch Hall, den 20.10.2020  
Holger Göttler,  
Fachbereich Planen und Bauen

## **Anlage zur Begründung**

### **Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das Plangebiet "Kindergarten Elisabethenstraße" in Gottwollshausen**

bearbeitet durch:  
GEKOPLAN M. Hofmann  
Marhördt 15  
74420 Oberrot