

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0151-03/03
„Im Bereich Lindach – 3. Änderung“

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

Inhaltsverzeichnis

- 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**
- 2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung**
- 3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**
- 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung**
- 5. Städtebauliches Konzept und Erschließung**
- 6. Rechtliche Bindungen**
- 7. Örtliche Bauvorschriften**

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Durch die Neustrukturierung des Landratsamtes Schwäbisch Hall wurden Teile der Behörde in das Karl-Kurz-Areal nach Hessental verlagert. Dazu gehört auch das ehemals in der Bahnhofstraße 19 und 21, beides sind denkmalgeschützte Gebäude, untergebrachte Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 0151-03/02 2. Änderung Im Bereich Lindach weist unter anderem für die zwei Grundstücke ein Sondergebiet Behörden aus. Da die Nutzung als Behörde aufgegeben wurde und es hierfür keinen unmittelbaren Bedarf gibt, wird ein Urbanes Gebiet (MU) vorgeschlagen, um auch Möglichkeiten einer Wohnnutzung zu schaffen, da es nach wie vor einen dringenden Bedarf an Wohnungen in Schwäbisch Hall gibt.

Um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 0151-03/02 „Im Bereich Lindach – 2. Änderung“ geändert werden.

2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist in der rechtsgültigen 7D Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall als Sondergebietsfläche dargestellt und soll künftig als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser im Parallelverfahren anzupassen ist.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich wird durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 281/2 und 281/3. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,16 ha.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der Gebietsgröße wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Neben der Nutzungsänderung erfolgt keine Änderung der bestehenden Festsetzungen für diese beiden Flurstücke. Deshalb sind

keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Weitere vertiefende Untersuchungen, sowie CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Damit ist festzuhalten: Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung der möglichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter und eventueller Wechselwirkungen wurde ermittelt, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Umweltauswirkungen ergeben werden. FFH- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie Biotope nach § 32 NatSchG BW sind von der Planung nicht betroffen.

5. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Neben der Nutzungsänderung von Sondergebiet Behörden in Urbanes Gebiet werden sämtliche städtebaulichen Festsetzungen übernommen, so dass sich am städtebaulichen Konzept und der bestehenden Erschließung keine Änderungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan ergeben.

Ausnahme bildet hier der Ausschluss von Dachaufbauten und Dacheinschnitten, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich geschützte Kulturdenkmale befinden deren bisher ungestörte Dachlandschaft ein wichtiges städtebauliches Ziel dargestellt. Dies ist auch im Hinblick auf die Denkmaleigenenschaft geboten.

6. Rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 0151-03/02 „Im Bereich Lindach – 2. Änderung“ in Teilbereichen ersetzt.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne einer positiven Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das bestehende Siedlungsbild wird neben der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, die Gestaltung der Baukörper bezüglich Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Farbe sowie die Gestaltung und Nutzung von unbebauten Flächen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen geregelt. Dies hat zum Ziel ein städtebaulich geschlossenes Gefüge und eine homogene Struktur zu erreichen.

Stadt Schwäbisch Hall, den 10.05.2021
Gef. Abteilung Stadtplanung (th)

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen