

Bebauungsplan

„Solpark – 24. Änderung“ Nr. 0313-24

Begründung

Stand 27.07.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung	2
2	Verfahren	3
3	Plangebiet	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
3.2	Bestand innerhalb und angrenzend an das Plangebiet	4
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
5	Städtebauliches Konzept	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4	Bauweise	8
6.5	Stellung der baulichen Anlagen	8
6.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	8
6.7	Pflanzbindungen und -gebote	8
7	Umweltbelange	8
8	Durchführung der Planung	11
9	Beschluss über die Begründung	11
10	Anlagen	11

1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Grundstücksaufteilungen zum Bestandsbebauungsplan „Solpark“ erfolgte im Bereich des Plangebiets der aktuellen Änderung der letztendliche Grundstückszuschnitt abweichend von den Darstellungen des Bebauungsplans. Dadurch wurde auf dem in dieser Änderung überplanten Flurstück das festgesetzte Baufenster derart geteilt, dass lediglich eine Fläche von ca. 40 qm mit einem Wohngebäude überbaut werden kann. Da dies für eine Wohnbebauung nach heutigen Wohnstandards kaum ausreichend ist und das Baugrundstück entsprechend nie vermarktet werden konnte, soll eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen die insbesondere zum Ziel hat, das bestehende Baufenster zu vergrößern um das Flurstück einer adäquaten Bebauung zugänglich zu machen. Auf diese Weise wird die Bebauung einer bisher schlecht nutzbaren Baulücke ermöglicht und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsbedingungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung dient, sowie

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst ca. 560 qm und befindet sich in Hessental zwischen dem Baugebiet Sonnenrain (westlich) und dem Gewerbegebiet Solpark (östlich).



Ausschnitt Regionalplan 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

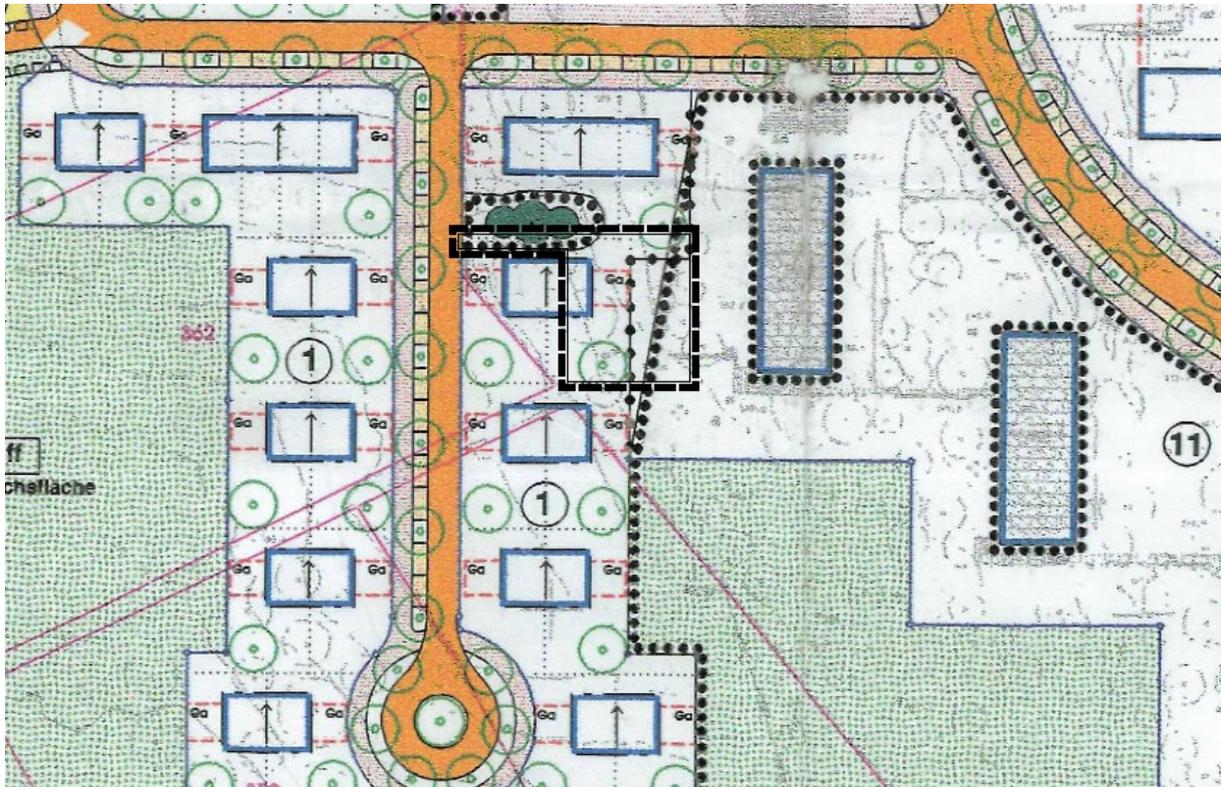
In der rechtsverbindlichen Fortschreibung - 7D - des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall inkl. Teilfortschreibungen 7A-D, unmaßstäblich

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich in dem seit dem 27.05.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0310-01 „Solpark“. Dieser setzt für das Gebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung fest, zu geringfügigem Anteil ein Besonderes Wohngebiet. Weiterhin sind Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, sowie ein Garagenbaufenster und Flächen mit Pflanzbindung festgelegt.



Ausschnitt Bebauungsplan „Solpark“ mit überlagertem Geltungsbereich der 24. Änderung, unmaßstäblich

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, keine geschützten Biotope und keine Natura 2000-Gebietskulissen vorhanden.

Altlasten

Kenntnisse über Altlasten/ Altstandorte liegen nicht vor.

Boden- und Kulturdenkmale

Kenntnisse über Boden- oder Kulturdenkmale liegen nicht vor.

Artenschutz

Mit Stand 20.07.2021 wurde eine Relevanzprüfung zum Artenschutz durch das Büro Gekoplan aus Oberrot erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten Habitatstrukturen für streng geschützte Arten im Plangebiet bestehen und somit keine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist. Die gesetzlichen Rodungszeiträume sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem § 44 (1) BNatSchG einzuhalten.

Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

5 Städtebauliches Konzept

Ziel ist es, eine Wohnbebauung zu ermöglichen, die sich entsprechend der weiterhin gültigen Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans „Solpark“ in die Bestandsbebauung einfügt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Bestandsbebauungsplan „Solpark“ festgesetzte Besondere Wohngebiet im östlichen Teil des Plangebiets wird durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans „Solpark“ (s. Anlage) geändert und an die seither veränderten Katastergrenzen angepasst.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Bestandsbebauungsplans „Solpark“ einer zwingenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist mit den gegebenen Baufenstern im Bürkle und der Zahl der Vollgeschosse nicht erreichbar. Im Bestand wurden GFZ in Bereichen zwischen ca. 0,25-0,67 realisiert. Die 24. Änderung orientiert sich daher an diesen Maßen und setzt eine Höchstgrenze von 0,6 fest um die Bebauung in den Bestand zu integrieren.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücksaufteilung im Bestandsgebiet erfolgte für das Plangebiet abweichend von den Darstellungen des Bestandsbebauungsplans „Solpark“. Dadurch wurde das Baufenster im Plangebiet derart geteilt, dass lediglich eine Fläche von ca. 40 qm grenzständig überbaut werden kann. Da dies für eine Wohnbebauung nach heutigen Wohnstandards kaum ausreichend ist, wird die überbaubare Fläche soweit vergrößert, dass eine in Bezug auf die Grundstücksgröße adäquate Bebauung ermöglicht wird.

6.4 Bauweise

Zulässig sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser. Da entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplans Solpark im Bestand überwiegend Einzel- anstatt Doppelhäuser realisiert wurden und auch entsprechend auf dem Nachbargrundstück ein Einzelhaus errichtet wurde, ist eine Bebauung des Plangebiets mit einer Doppelhaushälfte nicht mehr möglich. Es wird daher die Errichtung eines Einzelhauses festgesetzt.

6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bestandsbebauungsplan „Solpark“ festgesetzte Firstrichtung wird für den Geltungsbereich der 24. Änderung geändert und in nördlicher sowie südlicher Ausrichtung zugelassen. Grund hierfür ist, dass die umgebenden Bestandsgebäude entgegen der ursprünglichen Festsetzung mit nach Norden geneigten Dächern hergestellt wurden. Eine Ausrichtung nach Süden soll jedoch für eine gute solare Nutzbarkeit weiterhin ermöglicht werden.

6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Aufgrund der bereits im Bestand von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Solpark“ abweichenden Platzierung der Garagen und Carports, werden im Plangebiet Stellplätze, Carports und Garagen auch auf festgesetzten Flächen nördlich des Baufensters in Verlängerung der bestehenden Zufahrt ermöglicht.

6.7 Pflanzbindungen und -gebote

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets wird die im Bereich der erforderlichen und bereits bestehenden Zufahrt des Flurstücks 3107/12 bislang festgesetzte, aber nicht umgesetzte Pflanzbindung gestrichen.

7 Umweltbelange

Eingriffsbewertung und -regelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abzuarbeiten sind. Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Dennoch ist die Wertigkeit der Ausgangssituation sowie die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0310-01 „Solpark“ wird in der 24. Änderung die überbaubare Fläche (einschließlich Garagenbaufenster) im Plangebiet erhöht um eine adäquate Bebauung dieser innerörtlichen Fläche im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen.

Darstellung der Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkung in die Schutzgüter:

Schutzgut Arten, Biotope, biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines bestehenden Baugebietes, ist überwiegend mit Thujahecken umgeben und weist Ruderalflur mit viel Himbeere, Wilder Karde, Acker-Kratzdistel, Kriechendem Fingerkraut, Brennessel, Knäuelgras und Glatthafer auf. Am Ostrand befinden sich zwei alte Lindenbäume ohne erkennbare Baumhöhlen oder Totholz. Aufgrund der Innerortslage besteht kein Kontext zu angrenzenden Landschaftsräumen.

Im Schutzgut Arten und Biotope existiert damit eine mittlere Wertigkeit.

Zur Sicherung der Erschließung muss die im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt ursprünglich festgesetzte, jedoch nicht realisierte Pflanzbindung teilweise zurückgenommen werden.

Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Plangebiets wird die bestehende flächige Pflanzbindung im östlichen Bereich des Grundstücks sowie das Einzelpflanzgebot für einen Hausbaum erhalten.

Schutzgut Boden, Bedeutung für die Landwirtschaft

Das Plangebiet ist im Bereich des Flst. 3107/12 (bestehende Zufahrt) bereits vollständig gepflastert. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans „Solpark“ ist das Plangebiet zusätzlich auf ca. 78 qm überbaubar.

In der Summe ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,6 ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 336 qm möglich, im Rahmen derer Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden.

Eine Bebauung lässt grundsätzlich einen erheblichen Eingriff erwarten.

Aufgrund der Flächengröße und Lage im Innenbereich besitzt das Plangebiet keine relevante Funktion für die Landwirtschaft.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet bezieht sich mit einer Flächengröße von ca. 560 m² auf eine Baulücke innerhalb des Siedlungsbereichs und besitzt damit eine untergeordnete Bedeutung. Vor diesem Hintergrund bestehen zwar Eingriffswirkungen in das Schutzgut Fläche, diese führen jedoch nicht zu erheblichen quantitativen und qualitativen Veränderungen. Durch die bessere Ausnutzbarkeit einer bislang ungenutzten Baulücke wird zudem ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Schutzgut Mensch/ Erholung

Das Plangebiet ist ungenutzt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Es besitzt daher keine (Erholungs-)Funktion.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer baulich geprägten Umgebung. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild als untergeordnet zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der 24. Änderung befinden sich über die vorhandenen baulichen Strukturen hinaus (gepflasterter Zufahrtsweg) keine Sachgüter. Kulturgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine natürlichen Gewässer. In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,6 ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 336 qm zu erwarten, im Rahmen dessen Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden und entsprechende Puffer- und Filterfunktionen im Wasserkreislauf verloren gehen. Es ist damit ein erheblicher Eingriff zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine besonderen Kontaminationsgefahren im Zuge oder nach der Aufsiedlung zu erwarten.

Schutzgut Klima

Die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Klima halten sich aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der vorhandenen baulichen Vorbelastung der direkten Umgebung in engen Grenzen.

Auch in Bezug auf den Klimaschutz bzw. die Klimafolgenanpassung sind Mehrbelastungen durch die Planung sehr gering. Es wird eine Durchgrünung des Plangebiets durch den Erhalt der bestehenden flächigen Pflanzbindung im östlichen Bereich des Grundstücks sowie das Einzelpflanzgebot für einen Hausbaum gewährleistet. Eine effektive Nutzung von Solarenergie auf dem Hauptdach wird ermöglicht.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen können nach heutigem Ermessen in Bezug auf Unfälle und Katastrophen, die von außen (umliegend Wohnbauflächen) auf das Plangebiet einwirken bzw. aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, weitestgehend ausgeschlossen werden.

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

Die Eingriffswirkungen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung beziehen sich vorrangig auf die Eingriffe in die Schutzgüter Arten, Biotope, biologische Vielfalt, Boden und Wasser.

Vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes, der baulichen Prägung des Umfelds und da sich die Eingriffswirkungen auf einen quantitativ und qualitativ stark eingegrenzten Rahmen beziehen und der Bebauungsplan den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

8 Durchführung der Planung

Der Planung stehen nach aktueller Sachlage keine Belange entgegen, die im Rahmen der Abwägung nicht überwindbar wären. Daher ist der Plan nach aktuellem Stand durchführbar.

Die Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (HGE) ist im Besitz der für die Erschließung und Durchführung des Bebauungsplans notwendigen Flächen.

Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Kosten

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten, da Kostenaufwendungen für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur und deren Planung und Unterhaltung nicht notwendig werden.

9 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Hall in der Sitzung am XX.XX.XXXX gebilligt.

10 Anlagen

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Stand 20.07.2021 (Gekoplan, Oberrot)
- Textteil zum Bestandsbebauungsplan „Solpark“

Aufgestellt: Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX

HGE Haller Grundstücks- und
Erschließungsgesellschaft mbH
i.A. Verena Strobel

Stadt Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX

Holger Göttler

Fachbereich Planen und Bauen