

**STADT SCHWÄBISCH HALL**  
**Fachbereich**  
**Planen und Bauen**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2113-03/01**  
**„Industriegebiet Sulzdorf 1. Änderung“**

**ENTWURF**

bearbeitet durch:



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GbR

**Büro Schwäbisch Hall**

Stauffenbergstraße 18, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: 0791 / 943 06 69 - 0, Fax: - 20

[schwaebisch-hall@kaeser-ingenieure.de](mailto:schwaebisch-hall@kaeser-ingenieure.de)

[www.kaeser-ingenieure.de](http://www.kaeser-ingenieure.de)

**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 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz	4

# **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

## **1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Schwäbisch Haller Teilorts Sulzdorf, im südwestlich gelegenen Industriegebiet Brückäcker. Es umfasst einen Bereich südlich bzw. westlich entlang der Brückäcker- und Rohrwiesenstraße.

## **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.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Sulzdorf“ überplant, dieser setzt im vorliegenden Geltungsbereich ein Fahrrecht zugunsten des Schienenverkehrsträgers zur Führung einer Bahntrasse fest. Eine Bahntrasse wurde im Industriegebiet bis heute nicht ausgebaut. Auch ein künftiger Ausbau ist nicht vorgesehen. Daher soll das bestehende Fahrrecht entfallen und gleichzeitig für angrenzende Betriebe eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Durch die Ansiedlung eines großen Logistikunternehmens ist ein Ausbau der Wendeschleife am Ende der Rohrwiesenstraße nicht mehr notwendig. Der Bebauungsplan soll in diesem Bereich durch Festsetzung von gewerblicher Baufläche an die tatsächliche gewerbliche Nutzung angepasst werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist der geltende Bebauungsplan zu ändern.

## **3 Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist auf der verbindlichen Ebene durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Sulzdorf“ überplant, der ein Gewerbegebiet, ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen bzw. ein Industriegebiet mit Einschränkungen festsetzt und am 08.04.1975 in Kraft getreten ist.

## **4 Momentane Nutzung**

Es handelt sich überwiegend um Straßenbegleitgrün, das durch öffentliche Verkehrsflächen und private Grundstückszufahrten unterbrochen wird sowie um eine gewerbliche Nutzung im Bereich der Wendeschleife der Rohrwiesenstraße.

## **5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Mit der Planung soll im östlichen Bereich für die beiden dort ansässigen Gewerbebetriebe eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Dafür wird auf bisher untergenutzten Verkehrsgrünflächen das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet erweitert und die Baugrenzen angepasst. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind kleine und mittlere Betriebe der Holzbe- und -verarbeitung, der Kunststoffbe- und -verarbeitung zulässig, sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Dachform und Dachneigung werden entsprechend der angrenzenden Festsetzung getroffen. Zulässig sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0. Als Bauweise wird eine besondere (abweichende) Bauweise festgesetzt: Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Höhe von 15 m über der Geländeoberfläche mit Flach- oder Sheddach.

Im Bereich der Wendeschleife der Rohrwiesenstraße soll das Gewerbegebiet entsprechend der bereits ausgeübten gewerblichen Nutzung erweitert werden. Dafür wird in diesem Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind entsprechend den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Sämtliche weiteren Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten weiterhin.

## **6 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz**

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 deutlich 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 12.04.2019  
Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Holger Göttler  
Stadt Schwäbisch Hall  
Fachbereich Planen und Bauen