

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften**

**Nr. 0143-01/05 „Herrenäcker  
3. Änderung“**

**Begründung  
Stand 12.01.2024**



## Inhaltsverzeichnis

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

## 1 Erfordernis der Planung

Die seit den 60er Jahren rechtsgültigen Bebauungspläne für das Areal südlich „In den Herrenäckern“ weisen ausschließlich eine Nutzung als Fernmeldeamtsgebäude (öffentliche Nutzung) bzw. Gewerbegebiet aus. Durch die Änderung in ein Urbanes Gebiet (MU) sollen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung künftig möglichst viele unterschiedliche Nutzungen bis hin zur Wohnnutzung ermöglicht werden.

Hierfür ist die Änderung der bisher rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 0143-01/02 Herrenäcker 1957  
Nr. 0143-01/03 Änderung Herrenäcker 1966  
notwendig.

## 2 Verfahren

Die Änderung wird als Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Die Änderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da hierdurch künftig un- bzw. untergenutzte Gebäude für unterschiedlichste Nutzungen, wie z.B. dem Wohnen innenstadtnah 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 9.500 m<sup>2</sup>, also deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. 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. Gleichmaßen 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. Zusätzlich wird der erhaltenswerte Baumbestand, sowie im Randbereich einzelne Baumpflanzungen festgesetzt. Aus diesem Grund kann auf weitergehende naturschutzfachliche Untersuchungen verzichtet werden.

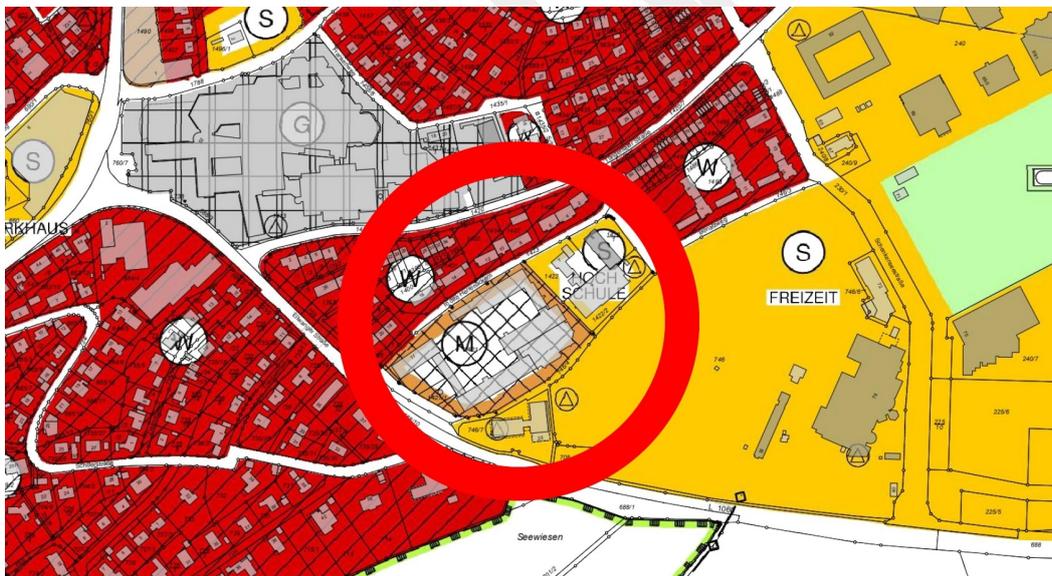
### 3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der seit den 60er Jahren entstandenen Siedlungsentwicklung auf den östlichen Höhenlagen, umfasst die Flurstücke 1421, 1422, 1422/1 und 1422/2 und wird von den Straßenzügen „Bonatzweg“ und „In den Herrenäckern“, sowie im Süden und Westen durch öffentliche Fußwege begrenzt.

### 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan '7D Fortschreibung vom 19.11.2015' weist das Plangebiet bereits zu zwei Dritteln als gemischte Baufläche aus. Die restliche Fläche ist als Sondergebiet 'Hochschule' festgesetzt. Für diesen Teilbereich gilt deshalb, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird dieser nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst.

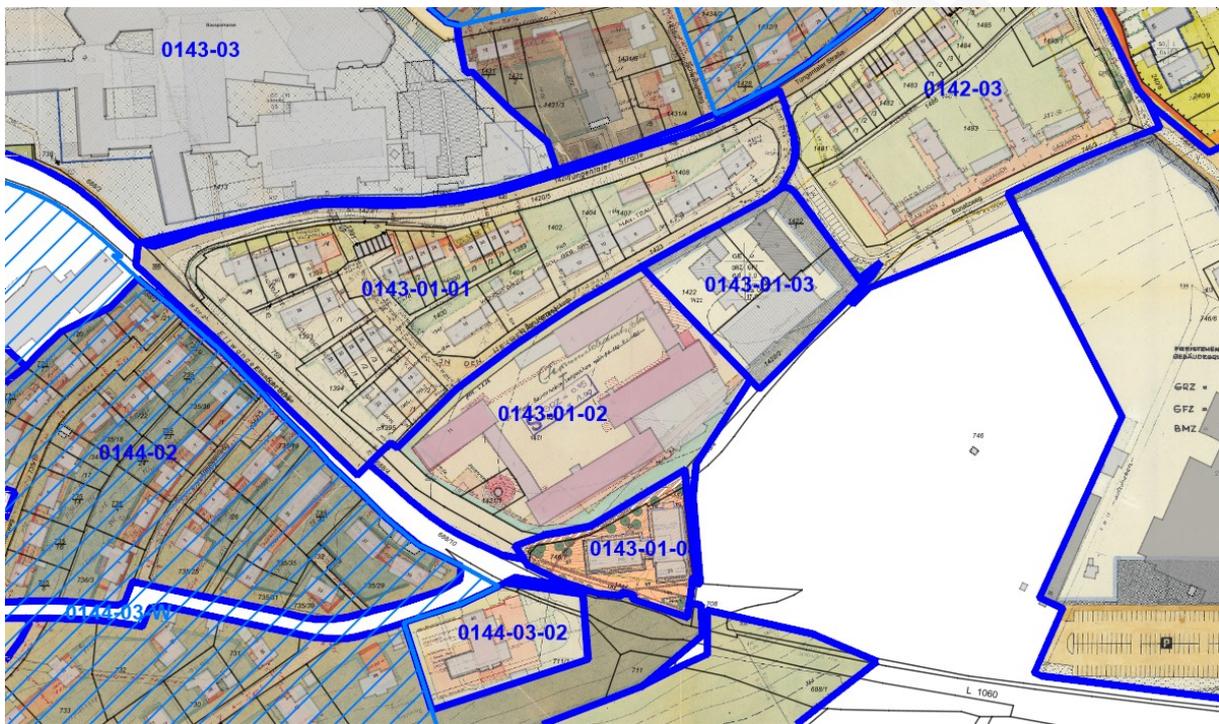


Auszug 7D Fortschreibung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall

## Bebauungspläne

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 0143-01/01 „Änderung Herrenäcker 1959“, rechtsverbindlich seit 1961. Dieser sieht für das Quartier zwischen „Tüngentaler Straße“ und „In den Herrenäckern“ eine zweigeschossige Wohnbebauung, sowie Verkehrsflächen vor. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 0142-03 „Erweiterung Herrenäcker 1960“, rechtsverbindlich seit 1961. Er weist ebenfalls Wohnbebauung mit 2-3 Geschossen, sowie Verkehrsflächen (Tüngentaler Straße, Schenkenseestraße, Bonatzweg) aus.

Im Süden schließt sich der Bebauungsplan Nr. 0143-01/04 „Herrenäcker – 2. Änderung Studentenwohnheim“, rechtsverbindlich seit 2017 an, der ein Sondergebiet für studentisches Wohnen zum Inhalt hat.



Übersicht Bebauungspläne ohne Maßstab

## Altstandorte/Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte „EV-Tankstellen u. Werkstatt Fernmeldeamt Hall“ und „Druckerei Schwend II“. Bei beiden ist der Wirkungspfad Boden – Grundwasser betroffen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die betroffenen Flächen entsprechend gekennzeichnet. Bei Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen ist das Umweltamt im Landratsamt Schwäbisch Hall vor Beginn der Arbeiten zu beteiligen.

## 5 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, da die bisherigen Festsetzungen zu Bauweise, Geschossigkeit, Dachform, Erschließung etc. auch weiterhin bestehen bleiben. Lediglich die Baugrenzen im westlichen Bereich auf dem Flurstück 1421 werden künftig um den Bestand gezogen.

Darüber hinaus werden größtenteils die inzwischen vorhandenen Großbäume als zu erhalten festgesetzt, da sie entsprechend vital sind (Untersuchung durch die städtische Baumkontrolle) und das Quartier städtebaulich prägen. Zusammen mit der ausgewiesenen Neupflanzung von Großbäumen an den Randzonen und der damit verbundenen Entsiegelung von befestigten Flächen bilden diese einen Beitrag zur Treibhausgasneutralität.

Eine Veränderung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erfolgt erst, wenn ein entsprechendes Planerfordernis besteht. Deshalb bleiben die bisherigen Festsetzungen zu Bauweise, Geschossigkeit, Dachform, Erschließung, etc. nach wie vor bestehen. Letztendlich werden die Bebauungspläne aus den 60er Jahren in eine aktuelle Bauleitplanung inkl. Nutzungsanpassung überführt.

Vorrangiges Ziel der Planung ist demzufolge die Ausweisung eines Urbanen Gebietes. Bestehende Nutzungen bleiben weiterhin möglich.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der bisher rechtsgültigen Bebauungspläne, wie Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, max. Gebäudehöhen werden übernommen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Um künftig unterschiedliche innenstadtnahe Nutzungen zu ermöglichen werden die bisherigen Nutzungseinschränkungen (Gewerbegebiet, öffentliche Bauvorhaben Fernmeldeamtsgebäude) in ein Urbanes Gebiet überführt.

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

Zur Sicherung der Stadtbild prägenden Großbäume werden diese als zu erhalten festgesetzt. Neupflanzungen sollen ergänzend wirken und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

### **Bauweise**

Als Bauweise ist neben der offenen auch eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt im Rahmen der offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, auch Gebäude über 50 m Länge, wie sie im Bestand bereits vorhanden sind.

## **7 Gutachten**

### **Schallschutz**

Zur Untersuchung der Schalleinwirkungen auf das Gebiet durch Verkehrs- und Freizeitanlagenlärm wurde eine Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan vom Büro rw bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.

Diese stellt dar, dass die Auswirkungen durch die Freizeitbadanlage Schenkensee auf die Lärmsituation der benachbarten Gebäude als nicht relevant einzustufen sind und hierdurch keine Lärmschutzmaßnahmen bedingt werden.

Durch den Verkehrslärm werden jedoch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit auf etwa 1/3 der Fläche des Plangebiets überschritten. Dies gilt auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Aufgrund der deutlichen Überschreitung sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Anwohner erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der möglichen Gebäudehöhen nicht möglich bzw. unwirksam.

## **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 nur als Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen.

Für Dachaufbauten sind Festsetzungen bezüglich Solaranlagen und deren Höhe und Abstand zur Attika getroffen. Alle anderen Arten von Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen mit Ausnahme der technisch notwendigen Anlagen damit nicht zulässig.

### **Werbeanlagen**

Zur Bewerbung der Betriebe, Büros und Dienstleistungen sind im Urbanen Gebiet 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.

## 9 Anlagen

**Anlage 1** Geräuschemissionsprognose, gefertigt; RW Bauphysik  
Ingenieure, 74523 Schwäbisch Hall, 08.01.2024

Stadt Schwäbisch Hall, den  
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler  
Fachbereich Planen und Bauen

ENTWURF