

STADT SCHWÄBISCH HALL
Fachbereich
Planen und Bauen

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313-01/19
„Solpark - Änderung
Alfred-Leikam-Straße“

BEGRÜNDUNG UND
UMWELTBERICHT
(lt. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis**
- 2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung**
- 3. Geltungsbereich, Bestand**
- 4. Städtebauliches Konzept und Erschließung**
- 5. Bodenordnende Maßnahmen**
- 6. Umweltbericht/Eingriffs- und Ausgleichbilanz/Artenschutz**
- 7. Rechtliche Bindungen**
- 8. Örtliche Bauvorschriften**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis

Die ursprüngliche Konzeption des Solparks aus dem Jahr 1999 sah in den Innenbereichen von Geschwister-Scholl- und Alfred-Leikam-Straße Freiflächen für die angedachte Messenutzung im Umfeld des alten Hangars vor. Innerhalb der Grünflächen, mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche, verliefen auch verschiedene Fußwegverbindungen, die einen Großparkplatz am östlichen Gebietsrand mit dem Messegelände verbinden sollten. Dieses Grünkonzept wurde aufgrund geänderter funktionaler Zusammenhänge nicht mehr weiterverfolgt.

Bereits im Jahr 2002 wurde deshalb die Grünfläche zwischen Jakob-Berlinger-Weg, Geschwister-Scholl-, Max-Planck- und Stauffenbergstraße über ein Bebauungsplanverfahren in bebaubare Gewerbefläche geändert.

Zudem wurde 2005 eine festgesetzte Grün- und Ausgleichsfläche am östlichen Gebietsrand mit der Solarfabrik überbaut. Die dadurch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden vertraglich im Rahmen der Baugenehmigung gesichert und umgesetzt.

Aktuell zeichnet sich ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Alfred-Leikam-Straße ab, da ansässige Firmen einen erhöhten Erweiterungsbedarf signalisieren. Deshalb wird vorgeschlagen, nun auch diese Fläche im Interesse einer flächensparenden und wirtschaftlichen Ausnutzung des Gesamtgeländes einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierfür ist eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Solpark erforderlich. Die notwendigen umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Umweltberichts mit Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtsgültigen 7D Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird von folgenden Grenzen bestimmt: Im Norden, Osten und Süden durch die Alfred-Leikam-Straße und im Westen durch die Max-Planck-Straße. Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbe- und Weidefläche genutzt.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Vor dem Hintergrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen bei einem zunehmend knappen Angebot verfolgt die Stadt das Ziel einer optimierten Ausnutzung bestehender Flächen und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a (2) BauGB. Gleichzeitig wird auch die Gebäudehöhe von bisher 9,00m auf maximale 16,00 m angehoben, um eine weitergehende Flexibilität zu ermöglichen. Sie orientiert sich an den zulässigen Höhen nördlich der Geschwister-Scholl- bzw. Alfred-Leikam-Straße und bildet damit eine städtebauliche Einheit. Die Festsetzung am östlichen Gebietsrand mit einer Gebäudehöhe von max. 25,00 m wird für diese Teilfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Südlich dem Flurstück 3095/2 werden zum Schutz einer bestehenden Photovoltaikanlage die max. Gebäudehöhen von 8,50m auf 12,00m und 16,00m gestaffelt. Alle zulässigen Gebäudehöhen liegen unterhalb der Höhenbegrenzung des Flugplatzes.

Die bisher bestehende Nutzung als Gewerbegebiet wird beibehalten, allerdings mit der Ergänzung zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und damit einer innenstadtschädlichen Entwicklung gegenzusteuern.

Die Stadt Schwäbisch Hall fühlt sich dem Klimaschutz verpflichtet. Dies ist unter anderem im Klimaschutzkonzept und dem Stadtleitbild Schwäbisch Hall verankert. Vor diesem Hintergrund wird an der bisherigen Planung, den Solpark einmal über ein Industriegleis an das Güterverkehrsnetz anschließen zu können, festgehalten. Das dafür notwendige Geh- und Fahrrecht nördlich dem südlichen Abschnitt der Alfred-Leikam-Straße wird entsprechend festgesetzt.

Das Gebiet wird über die bestehende Alfred-Leikam- und Max-Planck-Straße erschlossen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bei der Planung konnten die vorhandenen Eigentumsverhältnisse berücksichtigt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Umweltbericht/Eingriffs- und Ausgleichsbilanz/Artenschutz

Mit der Aufstellung des B-Plans für die Nutzungsänderung innerhalb der Alfred-Leikam-Straße wird nach § 1 und 1 a BauGB und § 21 BNatSchG die Erarbeitung eines Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung erforderlich.

Die geplante Änderung im Innenbereich der Alfred-Leikam-Straße liegt am östlichen Rand des Gewerbegebietes Solpark in Schwäbisch Hall – Hessental und hat zum Ziel Flächen für den aktuell zusätzlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan umfasst neben den Flächen für geplante Gewerbebauten, Erschließungs-, Lager- und Parkplatzflächen.

Zur Beurteilung des Bestandes wurde im Juni 2015 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Es erfolgte eine Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs mit Einstufung der geplanten Nutzung (Konfliktanalyse). Durch die Überbauung entstehen für die einzelnen Schutzgüter Beeinträchtigungen. Diese sind sowohl nachhaltig als auch erheblich und bedürfen einer Kompensation. Den Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen liegt eine Flächenbilanzierung zugrunde.

Die Bewertung der Schutzgüter auf der Grundlage der LUBW Schlüssel in Verbindung mit der Ökokontoverordnung soll zur überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit der Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter dienen. Dadurch soll eine einheitliche und objektive Auseinandersetzung über Art und Umfang der gesetzlich geforderten Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ermöglicht werden.

Durch die aufgezeigten planinternen und planexternen Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Vollzug des B-Plans auf ein vertretbares Maß reduziert.

Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist dem Bebauungsplan beigefügt und Teil des Bebauungsplans.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden vom Büro Blaser, Esslingen erstellt und sind Anlage des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Solpark“ Nr. 0313-01 in Teilbereichen ersetzt.

8. 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.

Schwäbisch Hall, den 26.02.2015/05.07.2017
Gef. Abteilung Stadtplanung (th)

Peter Klink
Fachbereich Planen und Bauen

Anlagen:

- Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 05.07.2017 zum Bebauungsplan Nr. 0313-01/19, gundelfinger_traub landschaftsarchitekten
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 07.10.2015, Ingenieurbüro Blaser