

7D-Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Erläuterungsbericht
März 2014

- Entwurf -

aufgestellt: 10.03.2014
Stand: Feststellungsbeschluss



Käser + Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Hintere Straße 18
70734 Fellbach

Stauffenbergstraße 18
74523 Schwäbisch Hall

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung	03
2 Übergeordnete Planungen	06
3 Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Schwäbisch Hall	07
3.1 Berechnungsgrundlagen	
3.2 Begründung eines besonderen Wohnbauflächenbedarfs	
3.3 Bereits belegte Wohnbauflächen	
3.4 Darstellung des innerörtlichen Umnutzungs- und Bauflächenpotentials	
3.5 Zusammenfassung	
4 Darstellung des besonderen Bedarfs für gewerbliche Bauflächen der Stadt Schwäbisch Hall	28
5 Tabellarische Zusammenstellung der Änderungen	31
6A Erläuterung und Begründung der Zuwachsflächen	39
6B Erläuterung der Berichtigungen	70
7 Flächenbilanzierungen	74
7.1 Flächenbilanz - Zuwachsflächen	
7.2 Flächenbilanz - Berichtigungen/Parallelverfahren	
7.3 Gesamtbilanz	
8 Planteil	93
Änderungsbereiche „Zuwachsflächen“	
Änderungsbereiche „Berichtigungen/Parallelverfahren“	
Nachtrag	

1 Vorbemerkung

Planungsziel der vorliegenden Fortschreibung

Die letzte Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ist im September 2009 in Kraft getreten. In der Zwischenzeit sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Vielzahl neuer Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen ins Verfahren gegangen, sodass eine Aktualisierung des Flächennutzungsplans in Form einer weiteren Fortschreibung erforderlich ist. Zudem sind bauliche und strukturelle Entwicklungen eingetreten oder absehbar, die ebenfalls eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich machen. Da sich die vorliegende Fortschreibung im Rahmen der Bedarfsermittlung der 7. Fortschreibung bewegen soll, erhält sie die Bezeichnung „**7D-Fortschreibung**“.

Die Fortschreibung hat zwei wesentliche Flächenkategorien zum Inhalt:

A „Zuwachsflächen“ und weitere Flächen, die aufgrund anstehender Planungen entweder neu entwickelt oder umgewandelt werden müssen. Diese Flächen sind hauptsächlich in der Stadt Schwäbisch Hall vorhanden, während in den Gemeinden Michelbach, Michelfeld und Rosengarten nur vereinzelte sog. Zuwachsflächen in die vorliegende 7D-Fortschreibung aufzunehmen sind. Nur ein Teil dieser unter „Zuwachsflächen“ gefassten Änderungsbereiche stellen einen „echten“ Zuwachs im Sinne von neuen Bauflächendarstellungen dar, großteils sind es Umwandlungen von bereits ausgewiesenen Bauflächen.

B „Berichtigungen und Parallelverfahren“; Diese Flächen umfassen u.a. Gebiete, für die bereits als Satzung beschlossene Bebauungspläne bestehen oder für die im Bebauungsplanverfahren bereits die Auslegung beschlossen wurde. Der Flächennutzungsplan soll durch die Fortschreibung parallel diesen Beschlusslagen angepasst werden.

Zudem sind größere Berichtigungen, in der Regel Anpassungen an den bebauten Bestand, sowie Gebietsstreichungen unter diese Kategorie gefasst.

Den fortlaufenden Nummerierungen dieser Flächen ist zur Unterscheidung ein „**B**“ vorangestellt (z.B. B_15.13).

Auf die tabellarische Aufstellung der Änderungsbereiche in Kapitel 5 und den nachstehend abgebildeten Übersichtsplan wird verwiesen.

Des Weiteren werden verschiedene kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen, da es durch die Umstellung von der analogen auf die digitale Planfassung zu unbeabsichtigten Fehldarstellungen im Planwerk gekommen ist. Diese Darstellungen werden im Zuge der hier gegenständlichen 7D-Fortschreibung ebenfalls korrigiert.

Rückblick auf den Verlauf der bisherigen Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft wurde mit der **5. Fortschreibung** umfassend fortgeschrieben und das Planwerk auf digitaler Basis neu bearbeitet.

Mit der **6. Fortschreibung** und den Teiländerungen 7A und 7B sind parallel zu laufenden Bebauungsplänen Änderungen vorgenommen worden. Diese Änderungen betrafen im Schwerpunkt die Übernahme der Ostumfahrung in Schwäbisch Hall sowie die gewerbliche Entwicklung in Rosengarten-Uttenhofen. Eine aktuelle Entwicklung während der 7. Fortschreibung erforderte es, die städtebauliche Planung im Bereich der Gemeinde Michelbach anzupassen und für das Gebiet „Solarfeld Hundsäcker“ (Sondergebiet) eine vorgezogene 7C-Fortschreibung zu betreiben.

Mit der übergeordneten **7. Fortschreibung**, für die am 20.09.2009 die Genehmigung erteilt wurde, wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen und von gewerblichen Bauflächen in einem Gesamtkonzept zur Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht für den Planungszeitraum 2009 bis 2023 fortgeschrieben.

Ausblick

Mit der hier gegenständlichen **7D-Fortschreibung** sollen nunmehr nochmals absehbare Änderungen sowie Berichtigungen am gültigen Flächennutzungsplan vorgenommen werden. Es ist dabei Planungsabsicht, sich mit der 7D-Fortschreibung soweit als möglich innerhalb der Bedarfsermittlung der o.g. Gesamtkonzeption der 7. Fortschreibung zu bewegen. Für den über die genehmigten Wohnbauflächen hinausgehenden „besonderen Bedarf“ in der Stadt Schwäbisch Hall wird der Nachweis geführt. Dabei wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche der gegenständlichen Änderungen Umwidmungen innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind, also Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) darstellen (z.B. im Bereich der ehemaligen Bahnflächen beim Bahnhof Schwäbisch Hall).

Der nachfolgend dargestellte Plan des Verwaltungsraums zeigt eine Übersicht der Änderungsbereiche der 7D-Fortschreibung des Flächennutzungsplans.



2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Schwäbisch Hall ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Raumkategorie „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ festgelegt, um die Stadt – Umland – Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung zu kennzeichnen.

Schwäbisch Hall liegt auf der landesbedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Heilbronn und Crailsheim sowie Stuttgart – Schwäbisch Hall.

Regionalplan der Region Heilbronn-Franken

Raumstruktur

Der Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall / Crailsheim als stärker vernetzter Teilraum soll dem benachbarten Ländlichen Raum Entwicklungsimpulse vermitteln. Dabei sollen die beiden Mittelzentren Schwäbisch Hall und Crailsheim als Entwicklungsmotoren wirken.

Schwäbisch Hall übernimmt als Mittelzentrum zusätzlich auch oberzentrale Funktionen auf Grund der überdurchschnittlich großen Entfernungen zum Oberzentrum Heilbronn.

Siedlungsstruktur

Die Kernstadt Schwäbisch Hall, Schwäbisch Hall-Hessental, Michelbach a.d.B., Michelfeld und Rosengarten sind als Siedlungsbereiche mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt.

Schwäbisch Hall-Hessental und Schwäbisch Hall/Michelfeld/Rosengarten (interkommunal) sind als Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt.

3 Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Schwäbisch Hall

Wie einleitend bereits ausgeführt, enthält die vorliegende 7D-Fortschreibung eine Vielzahl von Berichtigungen und Anpassungen, die aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Entwicklungen vorzunehmen sind. Zudem sind einige Flächen im Innenbereich Gegenstand der Fortschreibung, die im Falle einer Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Verfahren nach § 13a BauGB, d.h. als Maßnahme der Innenentwicklung, entwickelt werden können.

Darüber hinaus enthält die 7D-Fortschreibung aber auch Zuwachsflächen, insbesondere im Bereich der Wohnbauflächen in der Stadt Schwäbisch Hall, deren Bedarf nachstehend erläutert und begründet wird.

3.1 Berechnungsgrundlagen des Wohnbauflächenbedarfs

Insgesamt bewegt sich die 7D-Fortschreibung im Rahmen der Bedarfsberechnung der 7. Fortschreibung (rechtskräftig 20.09.2009) bzw. der dort zugrundeliegenden Annahmen. Für die Verwaltungsgemeinschaft wurden insgesamt 122,6 ha Wohnbauflächen genehmigt. 82,3 ha davon wurden in der Stadt Schwäbisch Hall ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den genehmigten Wohnbauflächenbedarf für den Zeitraum 2009 bis 2023 auf. (Vgl. auch Tabelle 5 der genehmigten 7. Fortschreibung)

	Einwohner 30.06.08		Zuwachs 2009-2023 (1)	Einwohner 01.01.2023	Innerer Bedarf (4) 0,7% p.a. 2009-2023	Gesamt- zuwachs EWG (3)	Dichte je ha (2)	Fläche ha Bedarf inkl. Zuwachs	Reduzierte Ausweisung in ha
Schwäbisch Hall	36.441	75%	1.350	37.791	3.571	4.921	60	82	82,3
Rosengarten	5.233	11%	198	5.431	513	711	45	16	18,5
Michelfeld	3.602	7%	126	3.728	353	479	45	11	8,6
Michelbach	3.462	7%	126	3.588	339	465	45	10	13,2
Gesamt	48.738	100%	+ 1.800	50.538	4.776	6.576		119	122,6
(1) Prognose Regionalverband für die Jahre bis 2020 (2) Ansätze gem. Abstimmung mit der Regionalplanung (3) EWG Einwohnergleichwert als rechnerische Größe zur Flächenermittlung aus Zuwachs und innerem Bedarf (4) Innerer Bedarf 0,7% der Bevölkerung p.a. als Einwohnergleichwert									

Entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Berechnung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB (Flächennutzungsplanung) konnte zum Zeitpunkt der Aufstellung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch von einem Einwohnerzuwachs durch einen Inneren Bedarf von 0,7% (z.B. Belegungsdichterückgang) pro Jahr ausgegangen werden.

3.2 Begründung eines besonderen Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Schwäbisch Hall

Im Rückblick auf die seit Rechtskraft des Flächennutzungsplans vergangene Zeit zeigt sich in der Stadt Schwäbisch Hall eine dynamische Einwohnerentwicklung. Bis heute kann die Stadt eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung verzeichnen, als zunächst in der 7. Fortschreibung zu Grunde gelegt. Die aktuelle Entwicklung der Einwohnerzahlen sowie weitere Standortbesonderheiten der Stadt Schwäbisch Hall, deuten auf eine auch weiterhin dynamische Entwicklung hin und begründen einen besonderen Bedarf.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für die Stadt Schwäbisch Hall eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2015, danach wird vorausgerechnet, dass die Bevölkerung abnimmt. Mit dem Wendepunkt im Jahr 2015 wird ein Bevölkerungsstand von 37.040 Einwohnern berechnet. Im Einwohnermeldeamt der Stadt Schwäbisch Hall werden derzeit bereits 37.720 Einwohner (Stand 03.03.2014) geführt.

Die Bereinigung des Bevölkerungsstands im Zensus 2011 zeigt, dass die Daten des Einwohnermeldeamts denen der aktuellen Volkszählung näher liegen. Die aktuelle dynamische Entwicklung und deren Folgen lässt ein Rückgang der Bevölkerung ab 2015 und auch für spätere Jahre zunächst nicht erwarten. Es wird angenommen, dass die Stadt Schwäbisch Hall bis zum Planungshorizont mit einer leicht abgeschwächten Dynamik, entsprechend der Prognose des Stadtleitbildes „Schwäbisch Hall 2025“, weiterhin wächst.

Im Zuge der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für die Stadt Schwäbisch Hall ein Bedarf von ca. 82 ha Wohnbauflächen genehmigt. Von diesen Flächen wurden bisher bereits ca. 32 ha verbraucht, das heißt einer Baulanderschließung zugeführt und großteils bereits bebaut. Weitere Flächen stehen der Stadt Schwäbisch Hall zwar noch zur Verfügung, diese liegen jedoch überwiegend außerhalb der Siedlungsschwerpunkte der Kernstadt bzw. sind kurz- und mittelfristig nicht zugänglich und können den aktuellen Bedarf, beispielsweise an Studentenwohnungen, nicht abdecken. Es wird erwartet, dass mit der Entwicklung neuer Bauflächen in den Siedlungsschwerpunkten am Rande der Kernstadt der Wohnungsdruck in der Kernstadt nachlässt und Flächen für studentisches Wohnen in der Kernstadt frei werden. Die Stadt Schwäbisch Hall sieht in der vorliegenden Planung deshalb vor, Bauflächen nahe der Kernstadt auszuweisen und diese vorrangig zu entwickeln, um dem aktuellen Bedarf nachzukommen.

Auf Grund der topografischen Lage der Kernstadt, der gegebenen Hochwasserproblematik des Kochers und der bis an die Bebauung heranreichenden Landschaftsschutzgebiete ist die weitere Siedlungsentwicklung der Kernstadt langfristig stark eingeschränkt. Es ist deshalb für den weiteren Planungshorizont erforderlich, auch auf weiter von der Kernstadt entfernte Bauflächen zurückgreifen zu können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den bisher genehmigten Bedarf auf und stellt den sich aus der tatsächlichen Einwohnerentwicklung ergebenden Mehrbedarf dar:

Stadt	Einwohner (Anfangswert)	Einwohnerzuwachs im Berechnungszeitraum	Einwohner (Endwert)	durchschnittlicher jährlicher Einwohnerzuwachs
Schwäbisch Hall				
Berechnungsgrundlage aus 7. FNP-Fortschreibung 2008-2023	36.441 ¹⁾ (30.06.2008)	1.350	37.791 ²⁾ (30.06.2023)	90
tatsächliche Bevölkerungsent- wicklung 2008-2013	36.441 ¹⁾ (30.06.2008)	1.114	37.555 ¹⁾ (30.06.2013)	223
Mehrzuwachs ³⁾ (Einwohner pro Jahr)				+133 E/a
¹⁾ Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Schwäbisch Hall				
²⁾ Prognose Regionalverband für die Jahre bis 2020 (=Annahme in 7. FNP-Fortschreibung)				
³⁾ Zusätzlich zu dem in der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans angenommenen durchschnittlichen Zuwachs von 90 Einwohner pro Jahr				

Das heißt, der ursprünglich für die Berechnungen zu Grunde gelegte Einwohnerzuwachs ist bereits nach 5 Jahren pro Jahr um 133 Einwohner höher als 2008 angenommen.

Damit ergibt sich aus dem über die Prognose 2008 hinausgehenden Einwohnerzuwachs folgender Flächenbedarf:

	Zeitraum in Jahren	durchschnittlicher Mehrzuwachs ¹⁾ (Einwohner pro Jahr)	Einwohnerdichte je Hektar	Flächenbedarf in ha
besonderer Bedarf Zeitraum 2008-2013	5	133	60	11,1
¹⁾ Zusätzlich zu dem in der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans angenommenen durchschnittlichen Zuwachs von 90 Einwohner pro Jahr				

Auf Grund des starken Mehrzuwachses der vergangenen fünf Jahre wird die Prognose für die künftigen Jahre angepasst. Die Prognose wird dabei aus dem Stadtleitbild „Schwäbisch Hall 2025“ abgeleitet (vgl. nachfolgende Tabelle).

	Zeitraum in Jahren	durchschnittlicher Mehrzuwachs ¹⁾ (Einwohner pro Jahr)	Einwohnerdichte je Hektar	Flächenbedarf in ha
besonderer Bedarf Zeitraum 2013-2023	10	94 ²⁾	60	15,7
¹⁾ Zusätzlich zu dem in der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans angenommenen durchschnittlichen Zuwachs von 90 Einwohner pro Jahr				
²⁾ Quelle: Stadtleitbild „Schwäbisch Hall 2025“ (Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.2013)				

Der Bauflächenbedarfsnachweis setzt sich aus der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Zieljahr zusammen und berücksichtigt einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf der sich aus dem Rückgang der Belegungsdichte ergibt.

Grundlage zur Berechnung der Bauflächen bilden die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Wirtschaftsministeriums vom 01.01.2009. Dabei wird für den Rückgang der Belegungsdichte ein fiktiver Einwohnerzuwachs errechnet und von einem jährlichen Wachstum von 0,5% des Planungszeitraumes ausgegangen.

In der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 2008, innerhalb dessen Gesamtkonzept sich die 7D-Fortschreibung bewegt, wurde noch von einem jährlichen Wachstum auf Grund des Belegungsdichterückgangs von 0,7% des Planungszeitraumes ausgegangen.

Auf Grund der Verringerung des Belegungsdichterückgangs (fiktiver Einwohnerzuwachs sinkt von jährlich 0,7% auf 0,5% Wachstum) muss in der 7D-Fortschreibung für die Jahre 2013 bis 2023 ein geringerer fiktiver Einwohnerzuwachs angenommen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Stadt	Einwohner zum Zeitpunkt der Planaufstellung	jährliches Wachstum aus Belegungsdichterückgang (in %)	Planungszeitraum (in Jahre)	fiktiver Einwohnerzuwachs
Schwäbisch Hall				
Berechnungsgrundlage aus 7. FNP-Fortschreibung 2008-2023	36.441 ¹⁾ (30.06.2008)	0,7	14	3.571
maßgebliche Berechnung in 7D-Fortschreibung 2008-2013	36.441 ¹⁾ (30.06.2008)	0,5	5	911
maßgebliche Berechnung in 7D-Fortschreibung 2013-2023	37.555 ¹⁾ (30.06.2013)	0,5	10	1.878
Verringerung des fiktiven Einwohnerzuwachses aus Reduzierung des Belegungsdichterückgangs (0,7% → 0,5%)				782
¹⁾ Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Schwäbisch Hall				

Eine Verringerung des fiktiven Einwohnerzuwachses um 782 Einwohner ergibt bei einer Einwohnerdichte von 60 Einwohnern je Hektar einen errechneten geringeren Wohnbauflächenbedarf von ca. 13,1 ha. Dieser wird jedoch durch den tatsächlichen Mehrzuwachs der vergangenen Jahre und der daran angepassten Bevölkerungsprognose kompensiert. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Gesamtbedarf auf.

genehmigte Wohnbauflächenausweisung in 7. Fortschreibung	+ 82,3 ha
besonderer Bedarf auf Grund tatsächlichem Mehrzuwachs bis 2013	+ 11,1 ha
besonderer Bedarf auf Grund angepasster Prognose bis 2023	+ 15,7 ha
Reduzierter Flächenbedarf auf Grund verringertem Belegungsdichterückgang	- 13,1 ha
Gesamtbedarf	96,0 ha

Neben der stark überdurchschnittlichen Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Schwäbisch Hall gibt es weitere Entwicklungen, die einen besonderen Bedarf begründen und eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen in den Siedlungsschwerpunkten rechtfertigen:

- schnellere Umsetzung von Wohnbauflächen als 2009 prognostiziert,
- Ausbau des Hochschulcampus Schwäbisch Hall,
- anhaltend positive Entwicklung im gewerblichen - und Dienstleistungssektor (Bausparkasse, Ansiedlungen im Gewerbegebiet Solpark und im Gewerbepark West, Krankenhaus)
- weiche Standortfaktoren (Erholungswert, Kunst- und Kulturangebote)

Diese Entwicklungen werden nachstehend kurz erläutert.

3.2.1 Schnellere Umsetzung von Wohnbauflächen als 2009 prognostiziert

(siehe auch Kapitel 3.3 Bereits belegte Wohnbauflächen in der Stadt Schwäbisch Hall)

Im Rahmen der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der 7. Fortschreibung wurde für die Stadt Schwäbisch Hall ein Flächenbedarf von ca. 82 ha mit einem Zeithorizont von 15 Jahren (Zieljahr 2023) ermittelt, dementsprechend wurde eine Ausweisung von 82,3 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen (vgl. 7.Fortschreibung, Tabelle 5). Seit Genehmigung des Flächennutzungsplans im Jahre 2009 wurden bereits ca. 32 ha dieser Wohnbauflächen der Bebauungsplanung zugeführt und wurden bzw. werden bedarfsgerecht in Abschnitten erschlossen, so u.a. im September 2012 durch den Spatenstich für den Bauabschnitt V des Wohngebiets Mittelhöhe in Hessental. Weitere Baulanderschließungen stehen im Jahr 2013 und folgende an.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Entwicklung der baufertiggestellten Wohngebäude im Zeitraum zwischen 2001 und 2011 in Schwäbisch Hall auf und vergleicht diese mit der Entwicklung in ähnlich großen Städten im näheren Umfeld. Nach einer eher rückläufigen Entwicklung bis zum Jahr 2008 weist die Stadt Schwäbisch Hall seither eine stark positive Entwicklung auf und stellt im Vergleich die meisten Wohngebäude fertig. Dabei überholt Schwäbisch Hall im Jahr 2009 auch die Große Kreisstadt Waiblingen, die durch ihre Lage in der inneren Metropolregion Stuttgart positiv beeinflusst wird (vgl. Abbildung 2).

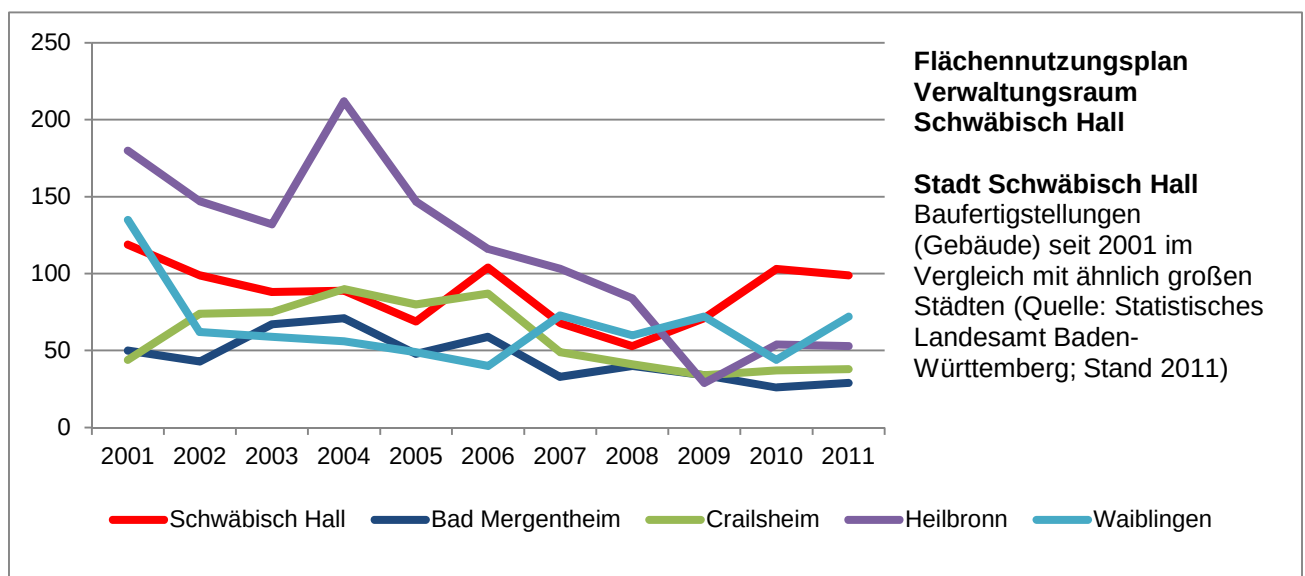


Abbildung 1 - Baufertiggestellte Wohngebäude in Schwäbisch Hall im Vergleich seit 2001, eigene Darstellung

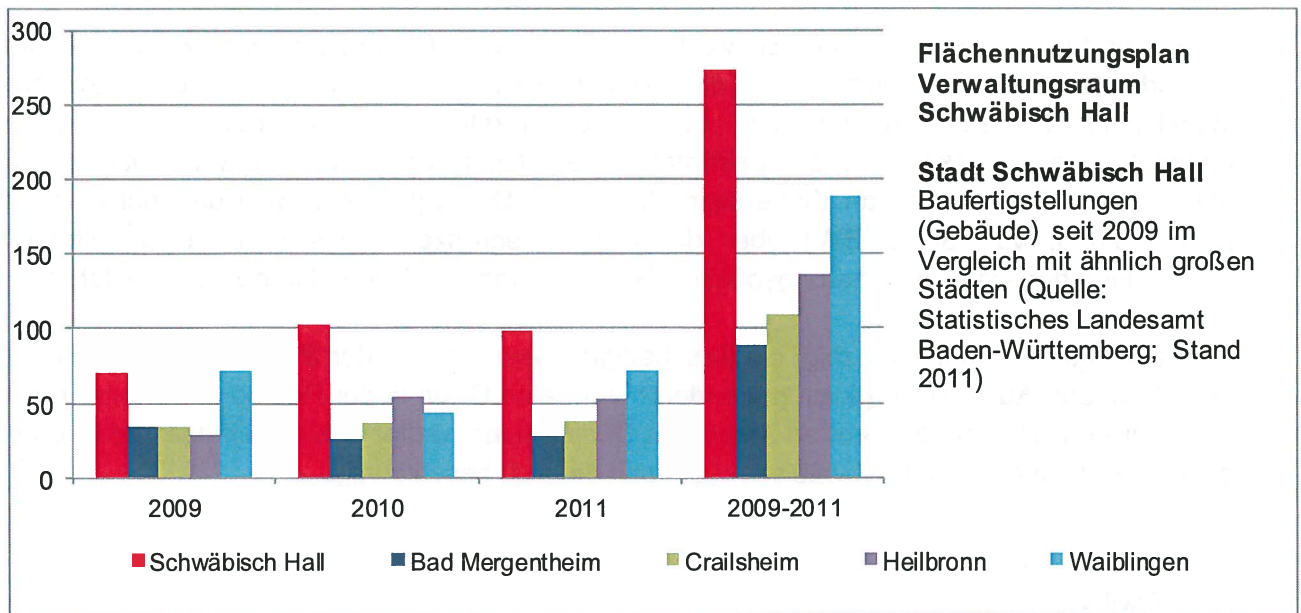


Abbildung 2 - Baufertiggestellte Wohngebäude in Schwäbisch Hall im Vergleich seit 2009, eigene Darstellung

Ein Grund für die Dynamik in der Entwicklung von Wohnbauflächen liegt nicht zuletzt im florierenden Gewerbestandort Schwäbisch Hall, der sich mittlerweile zu einem Zentrum des innovativen Maschinenbaus auf europäischer Ebene entwickelt hat und der anhaltend positiven Beschäftigungsentwicklung. Die Attraktivität der Stadt Schwäbisch Hall als Wirtschaftsstandort zeigt der deutliche Überschuss an Einpendlern (2011: 13.188, vgl. StaLa BW) gegenüber Auspendlern (2011: 5.088, vgl. StaLa BW) über die Gemeindegrenze hinaus und die anhaltend positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in den letzten Jahren.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Beschäftigungsentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall seit dem Jahr 2000 auf. Auch im Vergleich mit anderen zentralen Orten in der Region Heilbronn-Franken steht Schwäbisch Hall nach der Großen Kreisstadt Öhringen an zweiter Stelle. Seit dem Jahr 2009 hat sich die Entwicklung der Stadt Schwäbisch Hall noch deutlich beschleunigt.

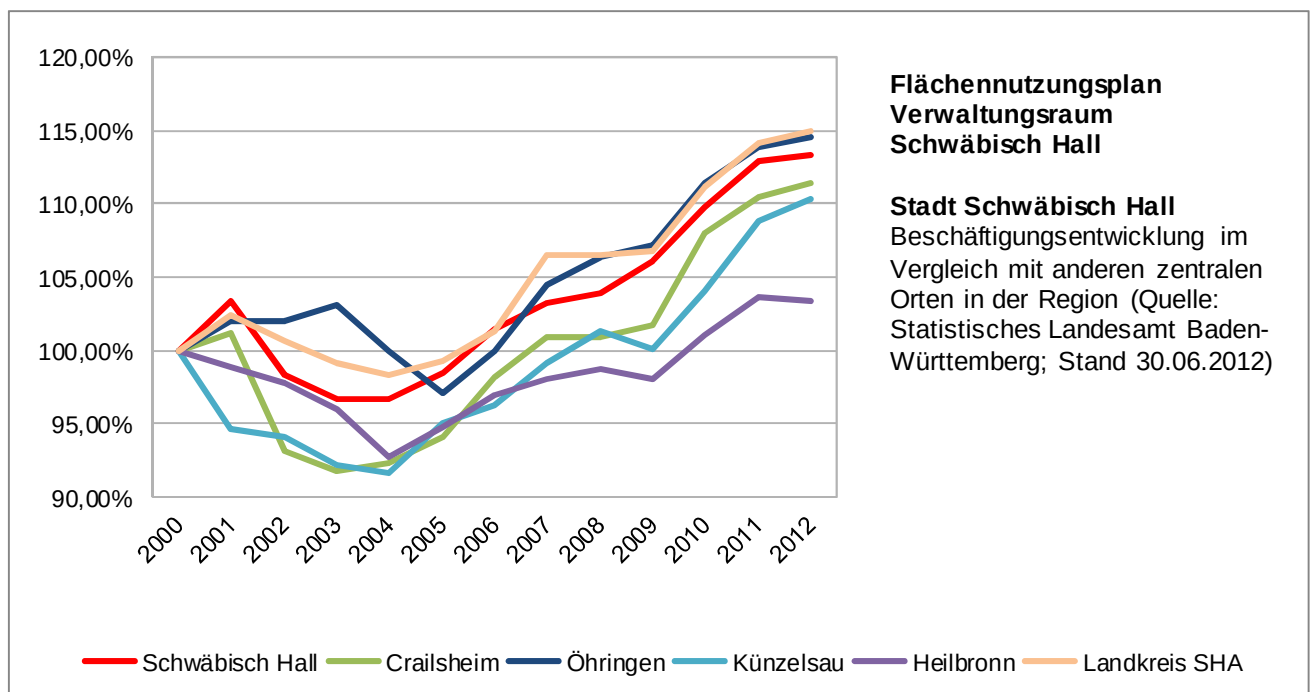


Abbildung 3 - Beschäftigungsentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall im Vergleich, eigene Darstellung

Ein weiterer Standortfaktor mit hohem Gewicht ist die Lebensqualität der Beschäftigten. Die sogenannten „weichen“ Standortfaktoren erlangen zunehmend an Bedeutung, da die harten Standortfaktoren im mitteleuropäischen Raum zunehmend gleichermaßen vorhanden sind. Zu einer gewissen Lebensqualität gehören dabei unter anderem das arbeitsplatznahe Wohnen und damit die Vermeidung von langen An- und Abfahrtswegen zwischen Wohn- und Arbeitsort.

Der florierende Gewerbestandort mit seiner positiven Beschäftigungsentwicklung bedingt damit unter anderem auch eine weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen.

3.2.2 Ausbau des Hochschulcampus Schwäbisch Hall

Zum Wintersemester 2009/2010 nahm der Campus Schwäbisch Hall neben Heilbronn und Künzelsau als dritter Standort der Hochschule Heilbronn seinen Betrieb auf. Zum Wintersemester 2012/2013 werden dort sechs Studiengänge angeboten. Aktuell sind 910 Studenten immatrikuliert mit einem Entwicklungshorizont von zusätzlichen 150 Studierenden per Saldo bis 2014. In den nächsten fünf Jahren (bis 2017/18) ist mit einem Zuwachs von 400 Studierenden zu rechnen. Die Gesamtzahl der Studenten am Hochschulcampus beträgt dann ca. 1300 Studenten. Zum Sommersemester 2014 soll zusätzlich ein Master-Studiengang angeboten werden, um das bereits bestehende Angebot zu ergänzen und die Attraktivität der Hochschule weiter zu steigern.

Des Weiteren wird die Ansiedlung einer zweiten Hochschule mit weiterer thematischer Ausrichtung in Schwäbisch Hall angedacht. Ob ein Angebot für Führungskräfte im sozial-gesundheitlichen Bereich zum Wintersemester 2014/15 bereitgestellt werden kann, wird derzeit verhandelt.

Diese Entwicklung ist mit einer entsprechenden Nachfrage verbunden und hat erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bzw. Bauflächenbedarf. Im Rahmen einer Vorlesung haben Studierende am Campus Schwäbisch Hall eine repräsentative Umfrage zur Wohnungssituation der Studierenden am Studienort durchgeführt. Befragt wurden Studenten aller Studiengänge und Semester. Daraus konnten wichtige Erkenntnisse zur derzeitigen und künftigen Wohnungssituation der Studierenden erlangt werden.

Bislang wohnen etwa die Hälfte der Befragten bei den Eltern oder Verwandten. Davon würden gerne 17% eine eigene Wohnung beziehen, um lange An- und Abfahrtswege zu vermeiden und somit Kosten zu sparen. Doch schon heute gestaltet sich die Wohnungssuche in Schwäbisch Hall als zum Teil sehr schwierig. Im laufenden Semester hatten 16,6% der Studierende Schwierigkeiten und sogar 23,2% erhebliche Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche.

Hinzukommt, dass der Campus Schwäbisch Hall mittlerweile auch überregionale Attraktivität erlangt hat. Daraus resultiert ein Trend zu immer mehr Studierenden aus weiter entfernt liegenden Gemeinden Baden-Württembergs und auch aus anderen Bundesländern, die dann auf eine Unterkunft vor Ort angewiesen sind.

Haben heute ca. 420 Studierende bereits eine Wohnung in Schwäbisch Hall und Umgebung oder suchen noch eine solche, so werden es bis Ende 2014 bereits ca. 660 sein.

Das Bildungsangebot und die Qualität der kommunalen Bildungslandschaften können die Standortwahl von Haushalten mit beeinflussen. Verbesserte Bildungschancen garantieren eine hohe Zufriedenheit und somit ein gesundes Wohnumfeld. Dieses wiederum attraktiviert den Standort für Unternehmen und Einwohner und führt zu einer gesteigerten Siedlungstätigkeit.

3.2.3 Diakonie-Klinikum in Schwäbisch Hall

Das Diakonie-Klinikum bleibt am Standort Schwäbisch Hall erhalten. Die Baumaßnahmen des Neubaus laufen derzeit und sollen in den nächsten Jahren in mehreren Bauabschnitten abgeschlossen werden. Das Klinikum ist ein wichtiger Standortfaktor und beeinflusst die Lebensqualität positiv. Dadurch können einerseits Arbeitsplätze am Standort erhalten werden, gleichzeitig aber auch weitere geschaffen werden, wodurch wiederum eine weiterhin dynamische Einwohnerentwicklung gestützt wird.

3.2.4 Anhaltend positive Einwohnerentwicklung in der Stadt Schwäbisch

Die Einwohnerzahl der Stadt Schwäbisch Hall beträgt 37.391 Einwohner (Stand 30.06.2013, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; durch Zensus 2011 bereinigt). Sie liegt damit heute bereits um 949 Einwohner über dem der Bedarfsberechnung der 7. Fortschreibung zu Grunde liegenden Basis von 36.441 Einwohnern (Stand 30.06.2008), womit in nur 5 Jahren über 70% des für das Ende des Planungshorizonts prognostizierten Einwohnerzuwachses (+ 1.350) eingetreten sind. Das Einwohnermeldeamt der Stadt Schwäbisch Hall zählt aktuell 37.720 Einwohner (Stand 03.03.2014). Die positive Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre konnte somit weiter geführt werden. Dass sich dieser Trend fortsetzen wird, lässt sich an der hohen Zahl der Kaufinteressenten beim Gebiet „Mittelhöhe V“ und „Breiteich IV“ ablesen. Die Stadt hat im vor kurzem verabschiedeten „Stadtleitbild 2025“ zum Ziel formuliert, auf einem wachstumsorientierten Pfad zu bleiben.

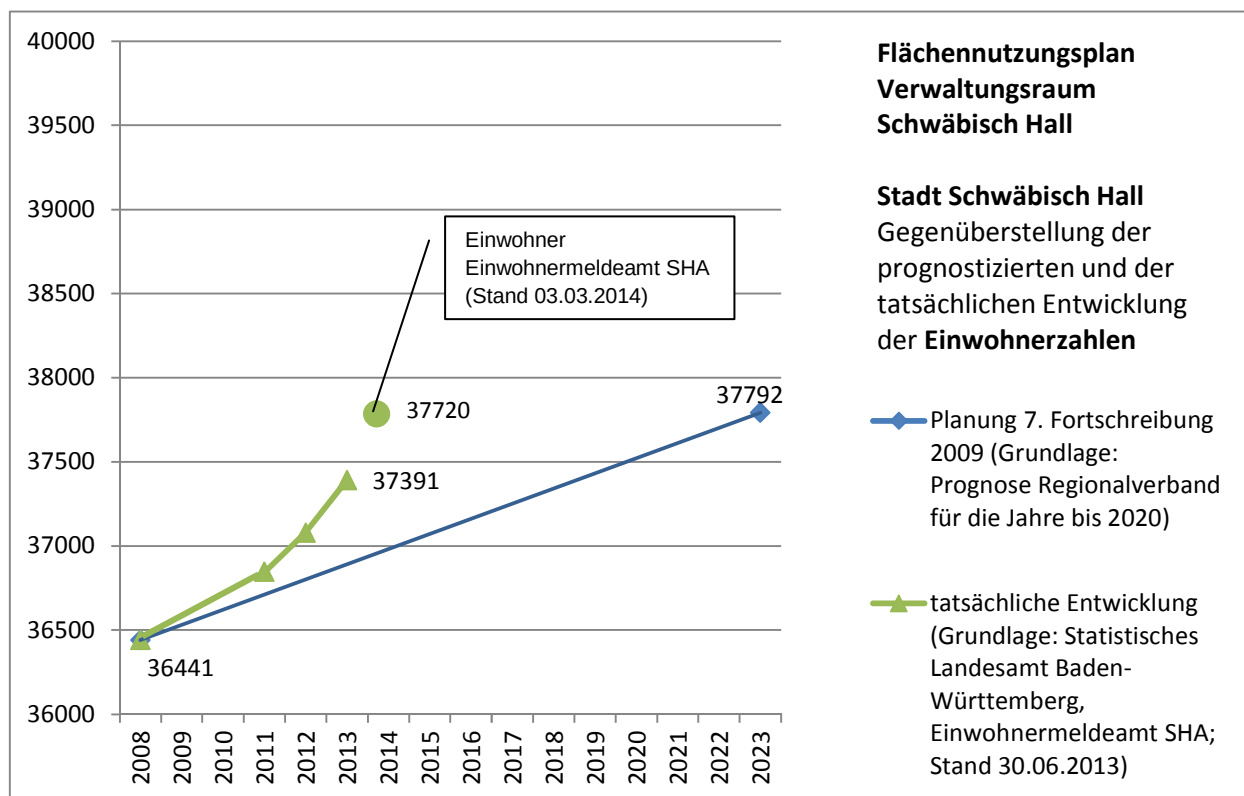


Abbildung 4 - Tatsächliche und prognostizierte Einwohnerentwicklung, eigene Darstellung

Auch im Vergleich mit anderen zentralen Orten in der Region Heilbronn-Franken kann Schwäbisch Hall eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Das nachfolgende Schaubild zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall von 2000 bis 2012 im Vergleich mit dem Oberzentrum Heilbronn, den Mittelzentren Crailsheim, Öhringen und Künzelsau sowie dem Landkreis Schwäbisch Hall.

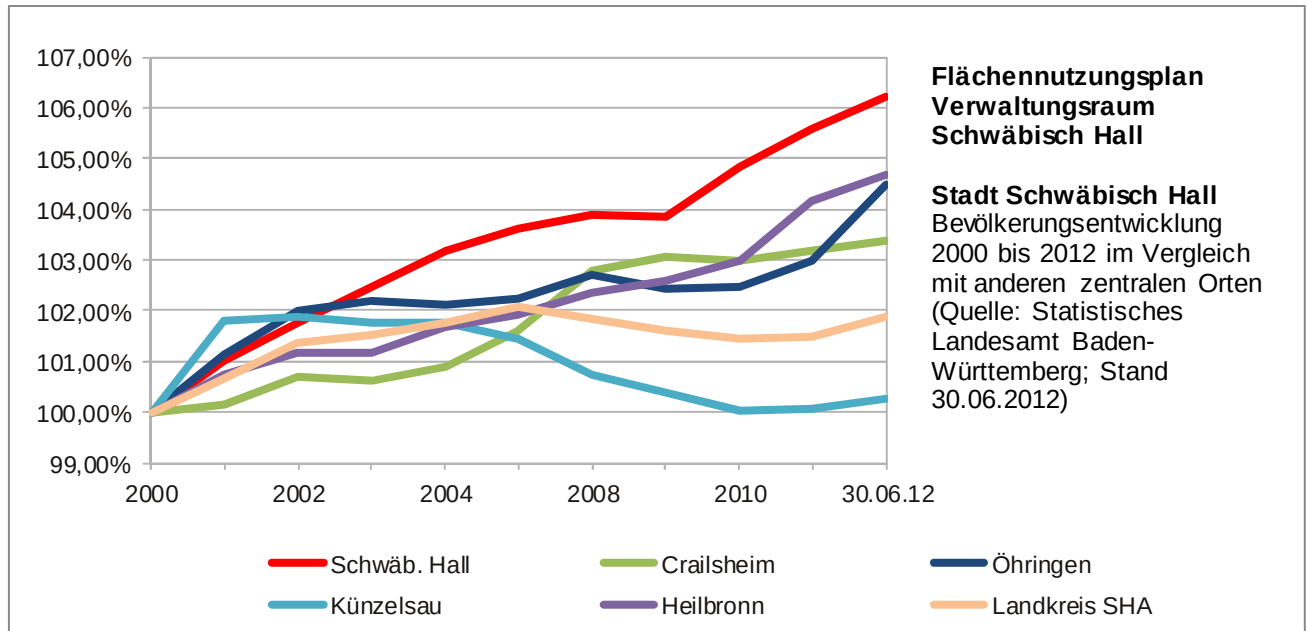


Abbildung 5 - Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall im Vergleich, eigene Darstellung

Diese Entwicklung der Einwohnerzahlen verdeutlicht, nicht zuletzt im Vergleich zu vergleichbaren Städten, den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Mittelzentrum Schwäbisch Hall. Sie entspricht damit auch dem landesweit zu beobachtenden Trend von Einwohnerzuwächsen in den mittelgroßen und großen Städten, der aufgrund der demografischen Effekte sicher eine Fortsetzung finden wird.

3.3 Bereits belegte Wohnbauflächen in der Stadt Schwäbisch Hall

Die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Schwäbisch Hall, die im Rahmen der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (rechtskräftig 2009) erstellt wurde, ermittelte für den Zeitraum 2009 – 2023 einen Bedarf von ca. 82 ha.

Die Betrachtung der seitdem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung tatsächlich ausgewiesenen Wohnbauflächen zeigt, dass mit ca. 32 ha innerhalb der vergangenen 4 Jahren bereits knapp 40% der genehmigten Flächen verbraucht wurden, also eine deutlich überdurchschnittliche Entwicklung von Wohnbauland in der Stadt Schwäbisch Hall erfolgt ist. Es ist zu erwarten, dass diese Entwicklung auch weiterhin anhält, was zum Beispiel durch die aktuelle Nachfragesituation bei Baugrundstücken oder durch Projekte wie dem Hochschulausbau gestützt wird. Es wird erwartet, dass es zu einer entsprechenden Weiterentwicklung der Wohnbauflächen kommt, somit liegt der erwartete Prognosewert deutlich über dem genehmigten Bedarf von 82,3 ha der 7. Fortschreibung.

Die nachfolgende grafische Darstellung zeigt eine Gegenüberstellung des tatsächlichen und des in 2009 prognostizierten Wohnbauflächenverbrauchs in der Stadt Schwäbisch Hall und untermauert den gegebenen besonderen Bedarf nach einer Mehrausweisung in den Siedlungsschwerpunkten.

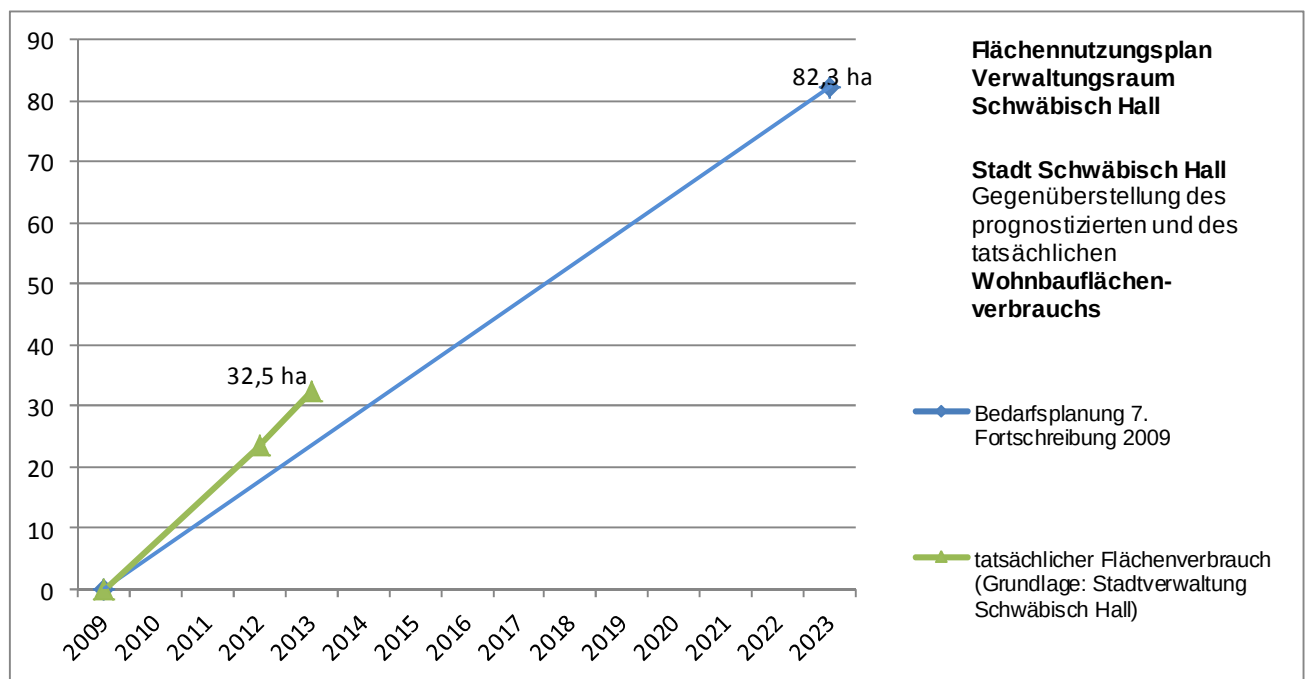


Abbildung 6 - Tatsächlicher und prognostizierter Wohnbauflächenbedarf, eigene Darstellung

Die im Zeitraum 2009 bis 2012 in der Stadt Schwäbisch Hall bereits einer Bebauung zugeführten Wohnbauflächen werden nachstehend näher beschrieben. Da sowohl Flächen betroffen sind, die bereits in der (rechtskräftigen) 7. Fortschreibung enthalten waren, aber auch bereits Flächen der laufenden 7D-Fortschreibung, erfolgt eine differenzierte Darstellung.

3.3.1 Flächen aus früheren Fortschreibungen

Ortslage Schwäbisch Hall – Kernstadt

Die Siedlungsentwicklung im Bereich „**Breiteich**“ wurde in der 7. Fortschreibung neu aufgenommen und seinerzeit mit 20,5 ha in die Bedarfsermittlung eingerechnet. Sie gliedert sich in zwei Teilbereiche: Gebiet Breiteich mit 12,9 ha und Gebiet Schafbrunnen mit 7,6 ha. Die beiden Bauabschnitte IA und IB (Gebiet Schafbrunnen) wurden bereits erschlossen und sind bis auf wenige Bauplätze verkauft. Ein weiterer Bauabschnitt mit einer Größe von 4,4 ha wird im Frühjahr 2014 erschlossen. Mit 70 Kaufinteressenten liegen die Bewerbungen bereits über der Anzahl der dann bereitgestellten neuen Bauplätze. Im Bereich Breiteich steht somit eine Restfläche von 8,5 ha für weitere Wohnentwicklungen zur Verfügung.

Die Wohnbaufläche „**Auwiese**“ wurde mit 3,0 ha in der 7. Fortschreibung neu aufgenommen. Im Zuge der Entwurfsfortschreibung wird die Baufläche aus der laufenden 7D-Fortschreibung herausgenommen und entsprechend dem gegebenen Bestand künftig als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportgelände, dargestellt. Die Fläche steht somit für künftige Wohnentwicklungen nicht mehr zur Verfügung.

Das Wohngebiet „**Mittelhöhe**“ liegt westlich von Hessental und wurde in der 7. Fortschreibung bereits als genehmigte Restfläche aus früheren Fortschreibungen mit 13,3 ha in die Bedarfsermittlung eingerechnet. Der Bebauungsplan „Mittelhöhe V-VIII, 1. Änderung“ setzt davon ca. 0,8 ha als Ausgleichs- und Retentionsfläche fest, sodass für weitere Wohnentwicklungen noch 12,5 ha zur Verfügung stehen. Insgesamt wurden bereits 8,3 ha der Wohnflächen in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Im Bauabschnitt „Mittelhöhe V und VI“ konnten alle Bauplätze erfolgreich veräußert werden, sodass im Oktober 2013 bereits mit der Erschließung des letzten Bauabschnitts (80 Bauplätze) begonnen wurde. Das Bewerbungsverfahren läuft derzeit. Bereits jetzt liegen der Stadt Schwäbisch Hall 30 Bewerbungen vor. In diesem Bereich stehen somit auf der Flächennutzungsplanebene keine Flächen mehr zur Verfügung.

Ortslage Schwäbisch Hall - Gailenkirchen

Die Wohnbaufläche „**Lohwiesen**“, südwestlich von Gailenkirchen gelegen, wurde in der 7. Fortschreibung bereits als genehmigte Restfläche aus früheren Fortschreibungen mit 3,0 ha in die Bedarfsermittlung eingerechnet. Die verbindliche Bauleitplanung setzt davon ca. 1,1 ha als Grünfläche fest, sodass maximal 1,9 ha zur Wohnnutzung genutzt werden können. 1,5 ha des Wohngebiets sind bereits belegt, sodass nur noch eine Restfläche von 0,4 ha für die künftige Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung steht.

Ortslage Schwäbisch Hall - Sulzdorf

Das Wohngebiet **Leichtweg** liegt nordöstlich des Sulzdorfer Ortskerns. In der 7. Fortschreibung wurde es als bereits genehmigte Restfläche aus früheren Fortschreibungen mit 3,7 ha in der Bedarfsermittlung berücksichtigt. Im ersten Bauabschnitt wurden bereits 2,4 ha erschlossen und verkauft, sodass zur weiteren Entwicklung noch eine Restfläche von 1,3 ha verfügbar ist. Im Oktober dieses Jahres wurde mit der Erschließung des letzten Bauabschnitts begonnen. Derzeit liegen 12 Bauplatzanträge für insgesamt 23 Bauplätze vor. Weitere Flächen stehen somit nur in geringem Umfang zur Verfügung.

3.3.2 Flächen der laufenden 7D-Fortschreibung (bereits verbraucht)

Insgesamt sollen in der 7D-Fortschreibung ca. 10 ha Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden, die jedoch nur zum Teil als „echte“ Neuausweisungen zu werten sind. Eine Sonderstellung nehmen die Änderungsbereiche 10.19 „Heimbacher Wohnpark“ und 13.27 „Brunnenteich“ in Gottwollshausen ein. Diese stellen Bestandsanpassungen dar oder sind bereits vollständig belegt, stehen einer Wohnbaunutzung also nicht mehr zur Verfügung.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Der **„Heimbacher Wohnpark“** kann als Innenentwicklungsfläche im Sinne des § 13a BauGB mit 0,8 ha gewertet werden, die im laufenden 7D-Verfahren von Dorfgebiet (MD) in Wohnbaufläche (W), entsprechend dem bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplan, geändert werden soll. Die Fläche ist bereits komplett belegt, es stehen in diesem Bereich keine Restflächen zur Verfügung.

Ortslage Schwäbisch Hall – Gailenkirchen/Gottwollshausen

Der Änderungsbereich **„Brunnenteich“** mit 0,7 ha ist bereits locker bebaut, wird aber im genehmigten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit handelt es sich an eine Anpassung an den Bestand. Restflächen dieser Neuausweisung stehen für künftige Wohnbauflächenentwicklungen tatsächlich nur in sehr geringem Ausmaß zur Verfügung.

Die Neuausweisungen beinhalten ein großes Innenentwicklungspotenzial, bei einigen dieser Neuausweisungen handelt es sich um Änderungen der Nutzungsart (Heimbacher Wohnpark) bzw. um eine sinnvolle Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche (Brunnenteich). Diese Flächen sind in der Bilanzierung entsprechend gekennzeichnet ((2) = bereits belegt).

Eine weitere Reduzierung der Neuausweisungen findet im Änderungsbereich „15.16 Sonnenrain“ in Schwäbisch Hall-Hessental statt. Diese Fläche wurde mit 8,9 ha Wohnbaufläche in das Verfahren aufgenommen. Aufgrund einer geänderten Erschließungssituation wird der westliche Teil des Gebiets im weiteren Verfahren herausgenommen, sodass sich eine Reduzierung um 4,0 ha auf 4,9 ha ergibt. Des Weiteren wird die Entwicklung der Wohnbaufläche „Büchelhalde“ in Gailenkirchen nicht weiter verfolgt. Eine Wohnentwicklung in der innerörtlichen Fläche „Auwiese“ muss auf Grund der Hochwassersituation aufgegeben werden.

Somit werden in der 7D-Fortschreibung insgesamt ca. 10 ha Wohnbauflächen neu ausgewiesen. Dem gegenüber stehen 32 ha die seit 2009 bereits verbraucht wurden.

3.4 Darstellung des innerörtlichen Umnutzungs- und Bauflächenpotentials in der Stadt Schwäbisch Hall

Auf Grund der topografischen Lage im Kochertal ist die Siedlungsentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall eine besondere Herausforderung. Die beidseits steil ansteigenden nicht/kaum bebaubaren Hänge, das Vorhalten von Flächen für den Hochwasserschutz in der Talaue sowie die dicht an die Bebauung grenzenden Landschaftsschutzgebietsausweisungen lassen wenig Spielraum für eine weitere Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung jüngerer Zeit hat deshalb überwiegend auf den Hochebenen stattgefunden.

Ein Beispiel der wachsenden Hochwasserproblematik ist der Bereich „Auwiesen“, der in der 7. Fortschreibung (2009) neu ausgewiesen wurde. Planungen der Stadt, diese innerörtliche Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln, konnte auf Grund des nicht zu realisierenden wasserwirtschaftlichen Ausgleichs nicht umgesetzt werden. Die Fläche muss daher aus der Flächennutzungsplandarstellung als Wohngebiet herausgenommen werden und soll zukünftig als Grünfläche dargestellt werden. Dadurch reduziert sich die Wohnbaufläche um weitere 3 ha. Inzwischen hat die Stadt Schwäbisch entsprechende Entscheidung getroffen, die dieser neuen Darstellung entsprechen.

Größere brachgefallene Flächen sind in der Stadt nicht vorhanden bzw. wurden bereits einer anderen Nutzung zugeführt (bspw. Kocherquartier). Die laufende Fortschreibung beinhaltet überdies das ehemalige Bahngelände (Nr. 10.1), das als gemischte Baufläche dargestellt werden soll. Ein Teilbereich dieser ca. 5,9 ha großen Fläche soll schwerpunktmäßig der Wohnnutzung dienen. Im Westen dieses Änderungsbereichs wird auf einer Fläche von rund 0,7 ha derzeit der Neubau des ZfP Klinikum am Weissenhof bereits realisiert.

Die Stadt Schwäbisch Hall hat sich auch in der Vergangenheit stets bemüht einzelne Baulücken zu aktivieren bzw. durch Bebauungsplanänderungen Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden gewachsenen Siedlungen zu ermöglichen. Diese hierdurch geschaffenen weiteren Baumöglichkeiten im Bestand wurden und werden durch die privaten Eigentümer genutzt. Allerdings muss auch festgestellt werden, dass einzelne dieser Baumöglichkeiten auf privaten Grundstücksflächen für nachfolgende Generationen aufgehoben werden.

Diese "Nachverdichtungs-Bebauungspläne" und die noch vereinzelt vorhandenen Baulücken werden im Folgenden dargestellt. In allen Fällen befinden sich diese Bauflächen in privatem Eigentum und stehen somit dem offenen Wohnungsmarkt nur eingeschränkt zur Verfügung. Ein Interesse der Eigentümer zu verkaufen besteht derzeit nicht.

Salierweg

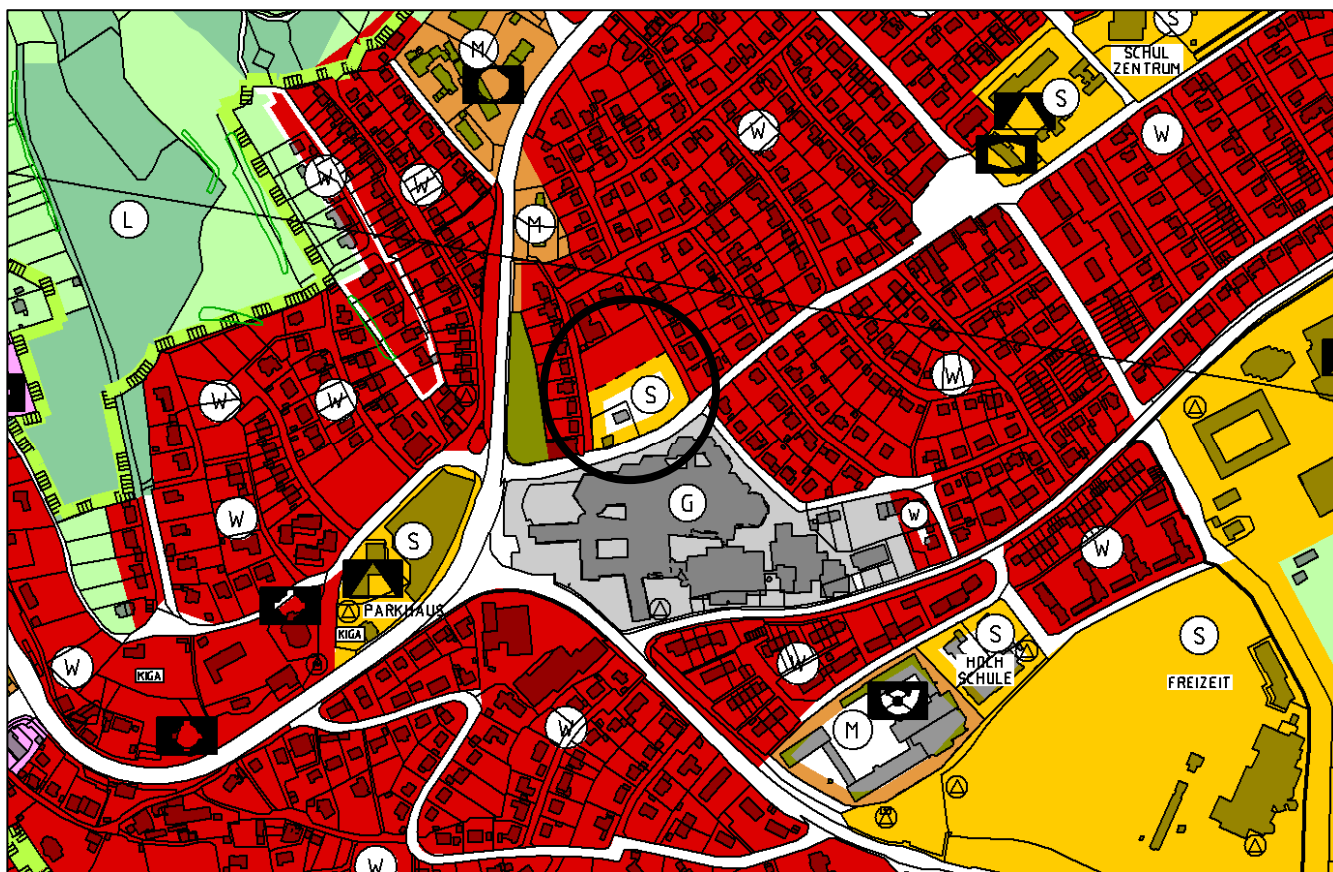


Abbildung 7 - Salierweg

Lage	Kernstadt Schwäbisch Hall: Salierweg
Baurecht	laufendes Bebauungsplanverfahren; Änderungsbereich „B 10.2“ dieser FNP-Fortschreibung
Nachverdichtungspotential	0,2 ha
Eigentum	Privat: Eine Verkaufsbereitschaft wurde in den vergangenen Jahren immer verneint.
Bemerkungen	Es sollen entsprechend dem vorhandenen Bedarf Flächen für die Hochschule und die südlich angrenzende Bausparkasse bereitgestellt werden. Diese Fläche steht für den weiteren Wohnbauflächenbedarf nicht mehr zur Verfügung. Im Norden an die Sonderbauflächen angrenzend kann auf rund 0,2 ha eine innerörtliche Wohnbaulandentwicklung stattfinden.

Heidsteigle

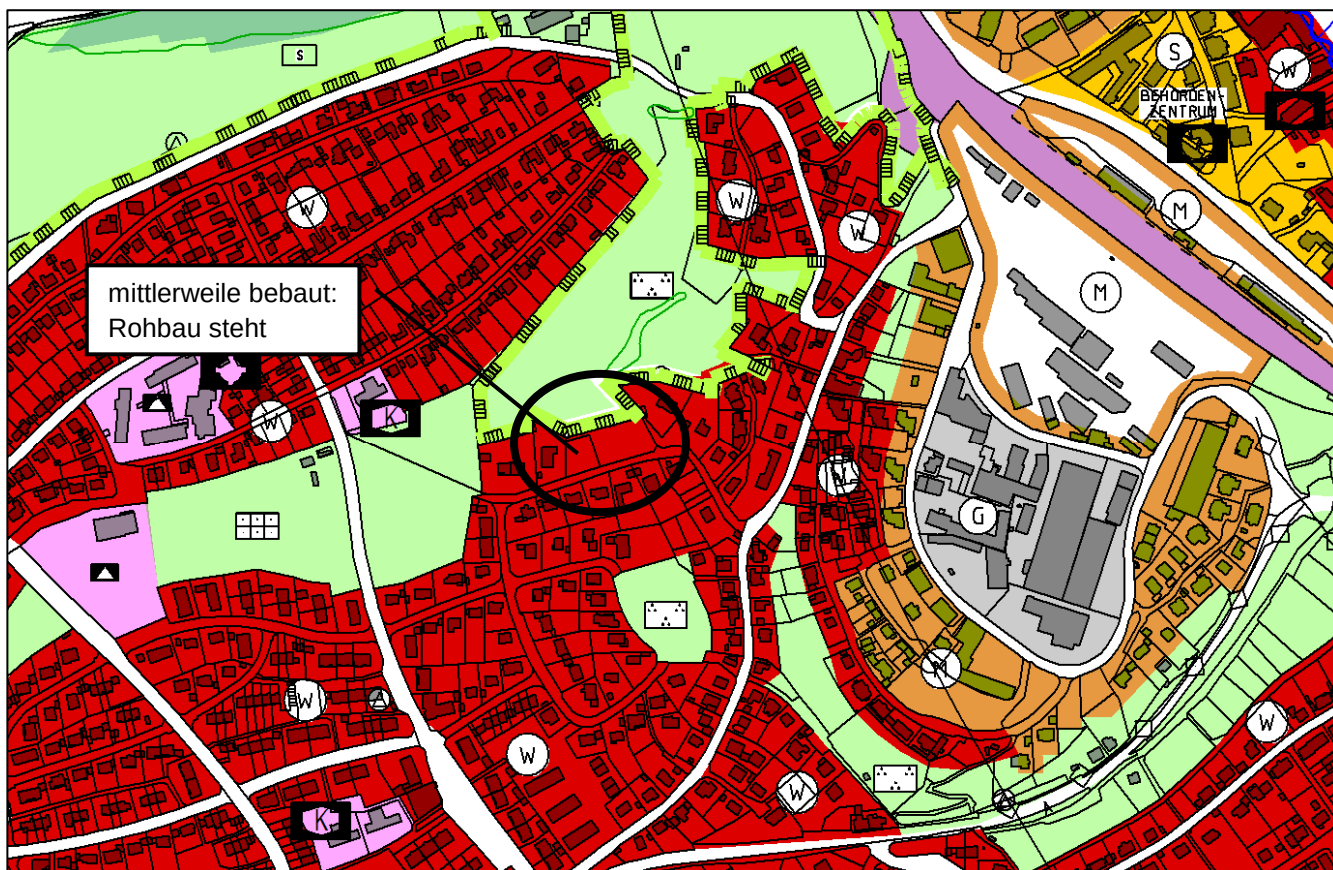


Abbildung 8 - Heidsteigle

Lage	Kernstadt Schwäbisch Hall: Heidsteigle
Baurecht	rechtskräftiger Bebauungsplan 0173-03/01
Nachverdichtungspotential	0,15 ha
Eigentum	Privat: Eine Verkaufsbereitschaft wurde in den vergangenen Jahren immer wieder von den Eigentümern verneint.
Bemerkungen	voll erschlossene Baulücke

Silcherstraße, Mörikestraße

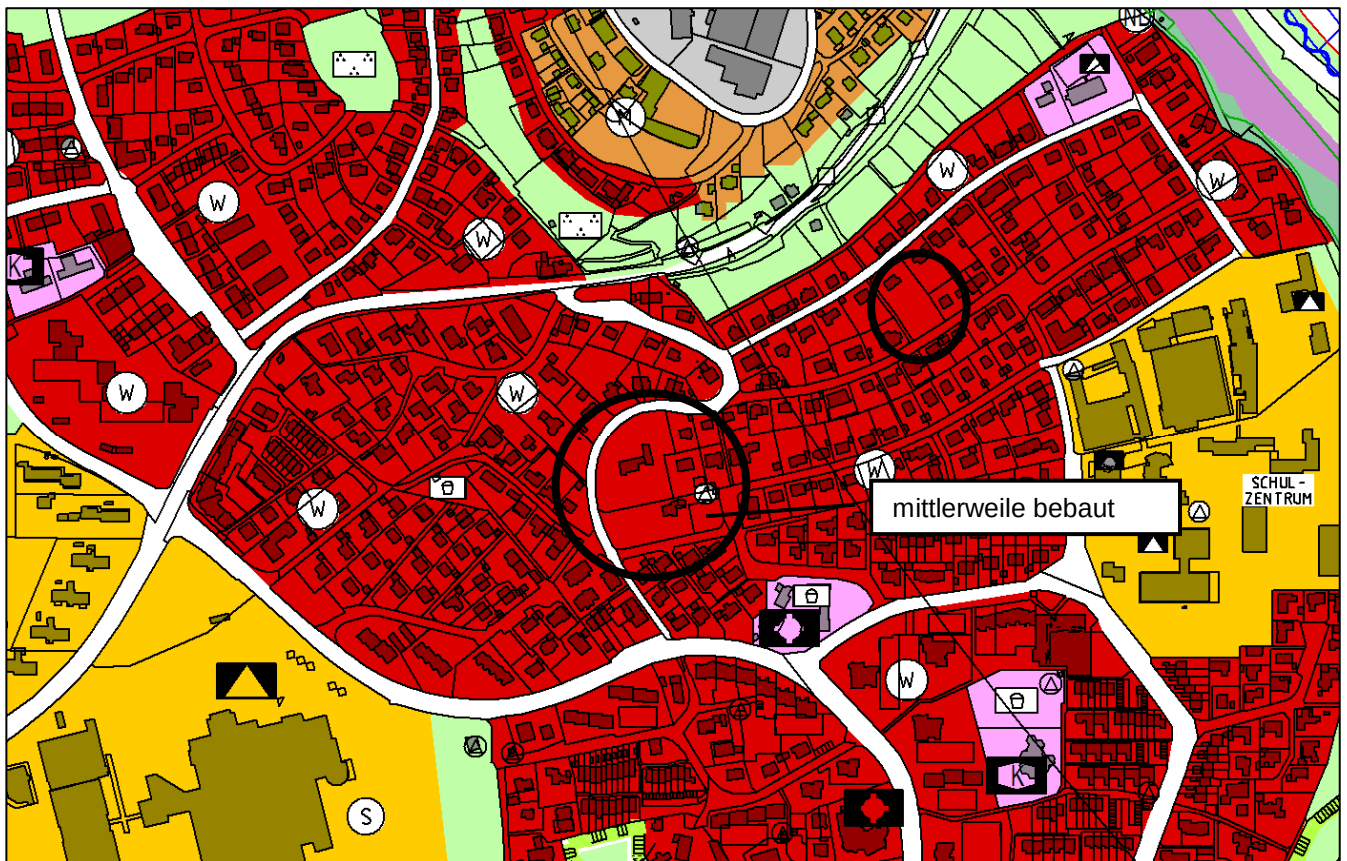


Abbildung 9 - Silcherstraße

Lage	Kernstadt Schwäbisch Hall: Silcherstraße
Baurecht	rechtskräftiger Bebauungsplan 0162-02/06 von 1990
Nachverdichtungspotential	0,25 ha
Eigentum	privat
Bemerkungen	Der Bebauungsplan zeigt die Baumöglichkeiten auf. Von den Eigentümern besteht derzeit kein Interesse an einer Nachverdichtung.

Lage	Kernstadt Schwäbisch Hall: Mörikestraße
Baurecht	rechtskräftiger Bebauungsplan 0162-01/04 von 1963
Nachverdichtungspotential	0,11 ha
Eigentum	privat
Bemerkungen	voll erschlossen

Im Vogelsang

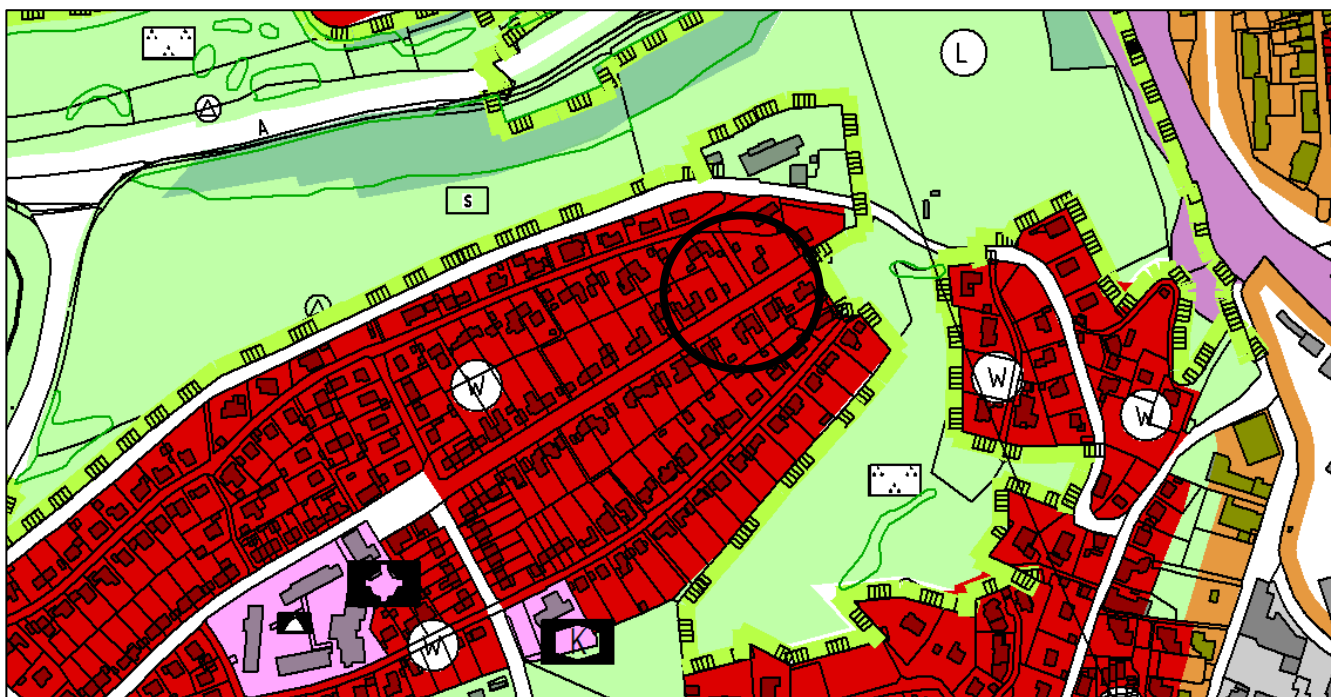


Abbildung 10 – Im Vogelsang

Lage	Kernstadt Schwäbisch Hall: Im Vogelsang
Baurecht	rechtskräftiger Bebauungsplan 0171-01/02 von 2003
Nachverdichtungspotential	0,16 ha
Eigentum	privat
Bemerkungen	voll erschlossen

Egenweg

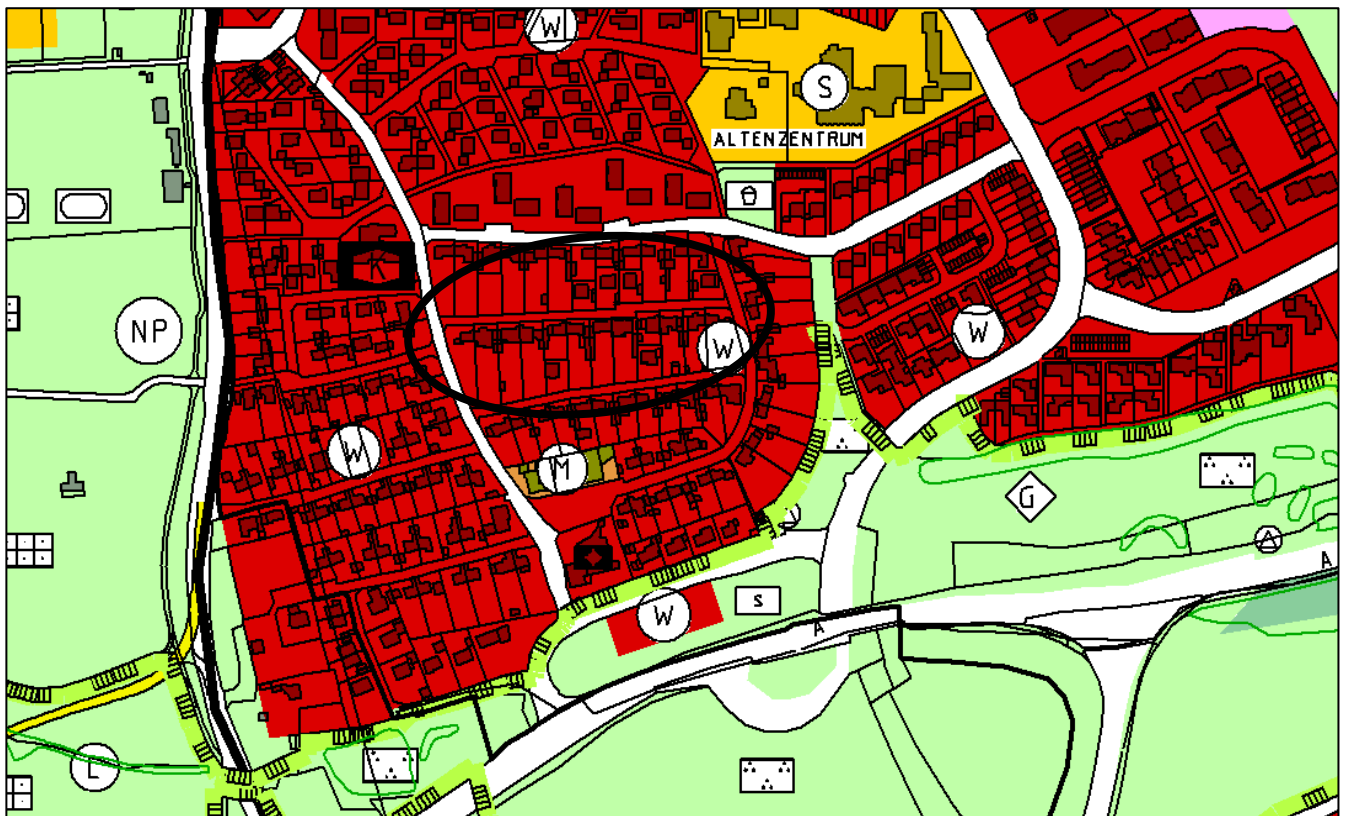


Abbildung 11 - Egenweg

Lage	Kernstadt Schwäbisch Hall: Egenweg, Veldnerweg
Baurecht	rechtskräftiger Bebauungsplan 0191-03/01 von 1999
Nachverdichtungspotential	0,60 ha
Eigentum	privat
Bemerkungen	voll erschlossen

Zusammenfassend kann hinsichtlich der innerörtlichen Bauflächenpotentiale festgestellt werden, dass die vorstehend aufgeführten Faktoren „Topografie“, „Überschwemmungsflächen“ und „Landschaftsschutzgebietsausweisung“ dazu geführt haben, dass in Schwäbisch Hall das innerörtliche Potential weitestgehend bereits genutzt wird. Aus den oben aufgeführten Potentialflächen ergibt sich somit lediglich ein Gesamtpotential von rund 1,5 ha, die sich jedoch ausschließlich in privatem Eigentum befinden, wobei eine Verkaufsbereitschaft derzeit verneint wird.

3.5 Zusammenfassung Wohnbauflächenbedarf Stadt Schwäbisch Hall

Die 2009 genehmigte 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthält für die Stadt Schwäbisch Hall einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 82 ha.

Ausgehend von den Grundannahmen der Bedarfsberechnung (vgl. Kapitel 3.1), wird aufgrund der seit 2009 eingetretenen Entwicklung ein über die bisherige Ermittlung hinausgehender Flächenbedarf festgestellt, insbesondere für Bauflächen in den Siedlungsschwerpunkten nahe dem Stadtkern.

Die in Kapitel 3.2 aufgezeigten Entwicklungen bei den Einwohnerzahlen, den Baufertigstellungen, aber auch im Hochschul- und im Gewerbebereich, untermauern den festgestellten Bedarf. In Zahlen ausgedrückt wurde in der Stadt Schwäbisch Hall in den ersten 4 Jahren des Planungszeitraums der 7. Flächennutzungsplanfortschreibung bereits ca. 40% der ausgewiesenen Wohnbauflächen einer Erschließung zugeführt (vgl. Kap. 3.3).

Die Potentialflächen im Innenbereich wurden erhoben und in Kapitel 3.4 dargestellt, ihr Umfang fällt aufgrund der gegebenen topografischen, wasser- und naturschutzrechtlichen Situation gering aus, und bestätigt den schon immer hohen Siedlungsdruck in der Kernstadt.

Da der nachgewiesene Bedarf insbesondere für Wohnbauflächen besteht, die nahe zum Stadtkern liegen, erfolgen hier entsprechende Mehrausweisungen im erforderlichen Umfang. Gleichzeitig kann langfristig auf die Siedlungsflächen in den weiter außen gelegenen Stadtteilen nicht verzichtet werden, weil das stadtkernnahe Potential aus den genannten Gründen begrenzt ist.

Die Stadt Schwäbisch Hall ist darüber hinaus bestrebt, solche Innentwicklungspotentiale zu mobilisieren, die sich aus Umwidmungen oder Nachnutzungen von Brachflächen ergeben. Hervorzuheben ist hier die angedachte Entwicklung ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen beim Bahnhof.

Für eine Trendumkehr der aufgezeigten Entwicklung bestehen, zumindest bis zum Ende des Planungshorizonts, aus heutiger Sicht keine Anzeichen, es wird jedoch von einer Abschwächung der Dynamik ausgegangen. Die Darstellung des Mehrbedarfs erfolgt auf der Basis der Ausführungen im Erläuterungsbericht und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

4 Darstellung des besonderen Bedarfs für gewerbliche Bauflächen in der Stadt Schwäbisch Hall

Wie bereits in Kapitel 3.2.1 angesprochen, ist Schwäbisch Hall ein florierender Gewerbestandort, der sich mittlerweile auch europaweit einen Namen gemacht hat. Davon profitieren natürlich auch die Unternehmen vor Ort und fordern immer häufiger Erweiterungsflächen am jeweiligen Standort. Diese Entwicklungen bedingen eine weitere Nachfrage an Gewerbeflächen und eine anhaltende Siedlungsentwicklung.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die baufertiggestellte Nutzfläche (in qm) von Nichtwohngebäuden am Standort Schwäbisch Hall und im Vergleich zu ähnlich großen Städten in der näheren Umgebung. Schwäbisch Hall kann im Gegensatz zu Bad Mergentheim, Crailsheim, Heilbronn und Waiblingen seit dem Jahr 2007 eine anhaltend positive Entwicklung aufzeigen und stellt im Jahr 2011 über 55.000 qm Nutzfläche fertig. Lediglich das Oberzentrum Heilbronn weist mehr Fertigstellungen auf.

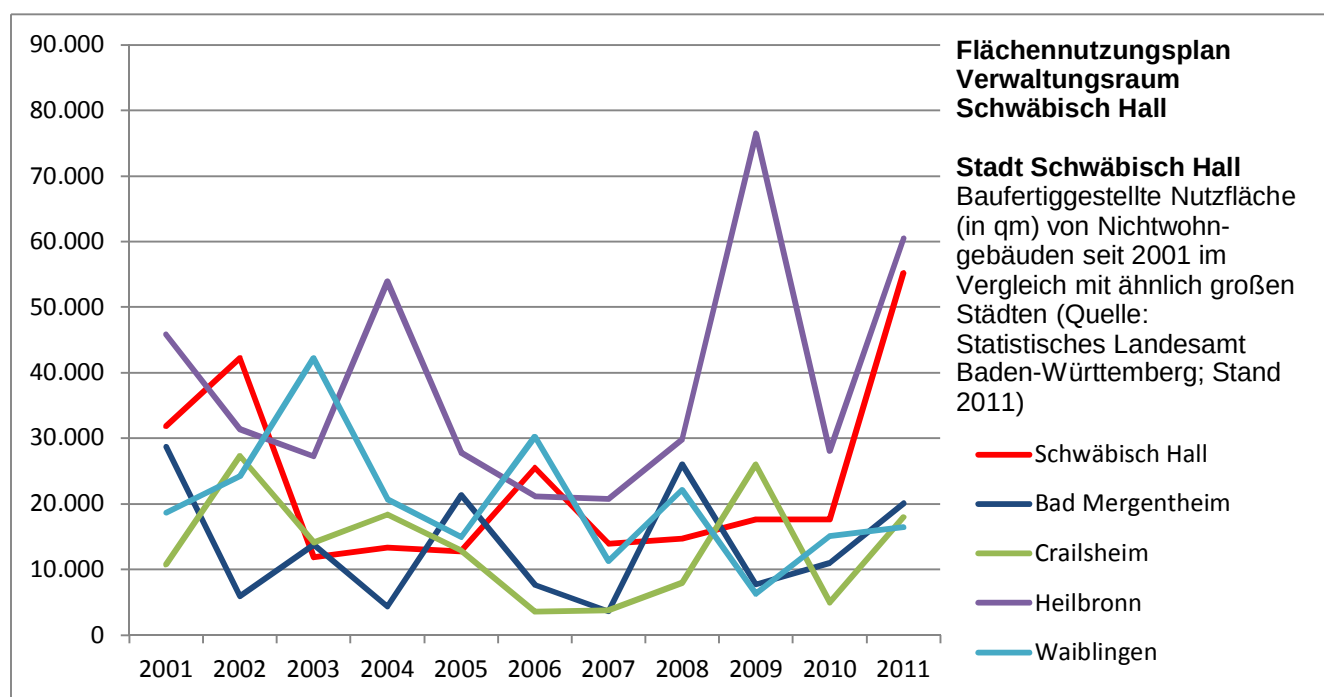


Abbildung 1 – Baufertiggestellte Nutzfläche von Nichtwohngebäuden im Vergleich, eigene Darstellung

In der 7D-Fortschreibung sollen insgesamt 12,5 ha verteilt auf vier gewerbliche Bauflächen neu dargestellt werden. Gleichzeitig entfallen 6,9 ha gewerbliche Bauflächen durch Änderung der Nutzungsart, wie beispielsweise im Änderungsbereich „10.1 Güterbahnhof und Bahnhofsgelände SHA“. Die Entwicklung dieses innerstädtischen Bereichs bedingt auch die Umsiedlung von vier Gewerbebetrieben in die umliegenden Gewerbestandorte. Des Weiteren werden 1,1 ha aus den B-Flächen berücksichtigt. Im Saldo ergibt sich somit eine Darstellung von 6,7 ha gewerblicher Bauflächen.

Die Kernstadt Schwäbisch Hall verfügt über zwei Standorte an denen die Gewerbeansiedlung konzentriert verfolgt wird (Gewerbepark West/Stadtheide und Solpark). Weiterhin sind noch größere Gewerbeflächen in Sulzdorf und Hessental vorhanden. Die seit 2010 rasant ansteigenden

baufertiggestellten Nutzflächen von Nichtwohngebäuden verdeutlichen die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Schwäbisch Hall. Die nachfolgende Abbildung zeigt die bereits verbrauchten Flächen im interkommunalen Gewerbepark West auf, wo ein Großteil der Gewerbeflächen bereits verbraucht ist.



Abbildung 2 – bereits verbrauchte Flächen im Gewerbepark West

Bei den noch freien Flächen im Solpark handelt es sich ausschließlich um Reserveflächen für angrenzende Gewerbebetriebe. Zur Sicherung der betrieblichen Erweiterung wurden für diese Flächen Optionsverträge abgeschlossen und per Gemeinderatsbeschluss gefestigt.

In Sulzdorf stehen noch drei Flächen zur Verfügung. Diese sind jedoch für Gewerbebetriebe nicht optimal nutzbar, da sie relativ klein bzw. ungünstig zugeschnitten sind. Weiterhin ist es der Stadt ein Anliegen auch den dort ansässigen Gewerbebetrieben eine betriebliche Erweiterung zu ermöglichen (siehe auch Änderungsbereich 16.17 „Sauhöhe“).

Der Bedarf für die vier im Zuge der 7D-Fortschreibung neu hinzukommenden gewerblichen Bauflächen wird nachstehend näher erläutert:

Beim **Änderungsbereich 15.15 „Im Breitloh (ehem. Telekomgelände)“** handelt es sich um eine 1,2 ha große Innenentwicklungsfläche, die im Flächennutzungsplan bisher bereits als Versorgungsfläche dargestellt ist und von der Telekom genutzt wurde. Die Telekom benötigt diese Fläche nicht mehr, deshalb soll die Fläche entsprechend der umgebenden Nutzung künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Der **Änderungsbereich 15.21 „Solpark“** ist eine 5,2 ha große gewerbliche Innenentwicklungsfläche, die sich in zwei Teilbereiche unterteilt. Entsprechend dem örtlichen Bedarf soll eine 1,3 ha große bisherige Sonderbaufläche für Messe und Ausstellung in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Des Weiteren soll eine 3,9 ha große Grünfläche als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Betrieb in eine gewerbliche Fläche geändert werden.

Das **„Karl-Kurz-Gelände“, Änderungsbereich 15.31**, soll mit 2,0 ha als interkommunales Gewerbegebiet für Schwäbisch Hall und Michelbach neu ausgewiesen werden.

Ausgelöst durch die begonnene Gebietsentwicklung des Karl-Kurz-Geländes setzt auch in Michelbach an der Bilz eine deutliche Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken ein. Die Neuausweisung soll auf der Grundlage eines neuen interkommunalen Gewerbegebietes zwischen Schwäbisch Hall und Michelbach erfolgen. Die unmittelbare Anbindung an das Straßensystem des Karl-Kurz-Geländes hat den Vorteil, dass die komplette technische Infrastruktur (Energieversorgung) auf kurzen Wegen an die bestehenden Systeme angebunden werden kann. Die unmittelbare Nähe zum bestehenden Bahnhof Hessental, einem Hauptumstiegspunkt auf der Bahnstrecke Stuttgart-Crailsheim, führt zu einer deutlich erhöhten Nachfrage nach Standorten z. B. für Dienstleistungsunternehmen.

Der **Änderungsbereich 16.17 „Sauhöhe“** in Sulzdorf soll mit 4,1 ha Erweiterungsflächen für örtliche Gewerbebetriebe, insbesondere für einen direkten Anlieger, zur Verfügung stellen. Die Darstellung ist deshalb lagegebunden. Die bis an die Bauflächen angrenzende Landschaftsschutzgebietsausweisung lässt zudem wenig Spielraum für eine Darstellung an anderer Stelle.

Zusammengefasst zeigt die Auflistung, dass die neuen gewerblichen Bauflächen entweder einer örtlichen Betriebserweiterung (konkrete Nachfrage) dienen oder Umwandlungen innerhalb des Bestandes sind („Im Breitloh“, „Solpark“). Eine Ausnahme bildet das Karl-Kurz-Gelände. Dieses soll zusammen mit der angrenzenden Gewerbebrache zu einem interkommunalen Gewerbegebiet zwischen Schwäbisch Hall und Michelbach entwickelt werden. Somit kann auch eine gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Michelbach sichergestellt werden, da hier sonst keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall

7D - Fortschreibung des Flächennutzungsplans

5 Tabellarische Zusammenstellung der Änderungen

A Zuwachsflächen

Stadt Schwäbisch Hall

Nr.	Bezeichnung	Größe	Gegenstand
10.1	Güterbahnhof und Bahnhofsgelände SHA	5,9 ha	Änderung Bahngelände und Gewerbegebiet in gemischte Bauflächen (M) und Teilfläche Grünfläche
10.2	Sonderbaufläche DIAK	0,2 ha	Änderung Grünfläche in Stellplatzfläche als Sonderbaufläche
10.3	Kreuzäcker östl. Siedlungsrand	2,2 ha	Änderung MI und SO in Wohnbauflächen (W). Aufhebung Teilfläche SO
10.4	Kreuzäcker Kreuzwiesenweg	0,2 ha	Änderung GE in Wohnbauflächen (W)
10.5	Kreuzwiesen: In den Herrenäcker	2,1 ha	Änderung Gemeinbedarfsfläche und Postzeichen (Telekomgelände) in gemischte Bauflächen (M). Änderung G in Sonderbaufläche (S) Hochschule
10.6	Johanniterstraße Hotel Hohenlohe	0,2 ha	Ergänzung Sonderbaufläche (Darstellung der Sonderbauflächen als Gesamtflächen)
10.9	ehem. Stadtgärtnerei/Reitsporthalle	2,6 ha	Änderung SO Freizeit und Grünfläche in Sonderbaufläche (S) Wertstoffhof und Sonderbaufläche (S) Freizeit
10.18	Heimbach – westlicher Ortsrand	0,9 ha	Änderung Grünfläche und GEe in gemischte Baufläche (M)
10.19	Heimbacher Wohnpark	0,8 ha	Änderung MD in Wohnbaufläche (W)
10.28	Erweiterung Reitverein	0,5 ha	Grünfläche in Sonderbaufläche (Freizeit)
13.10	Büchelhalde	1,9 ha	Kein Bestandteil des weiteren Verfahrens.
13.27	Brunnenteich Gottwollshausen	0,7 ha	Neuausweisung Wohnbaufläche (W)
14.13	Ortsmitte	0,2 ha	Kein Bestandteil des weiteren Verfahrens.
15.15	Im Breitloh (ehem. Telekomgelände)	1,2 ha	Änderung Versorgungsfläche in gewerbliche Fläche (G)
15.16	Sonnenrain	8,9 ha 4,9 ha	Änderung Ausgleichsfläche und Grünfläche in Wohnbaufläche (W), Ergänzung Wohnbaufläche (W)
15.20	Ergänzung Grundwiesensiedlung Ost	1,5 ha	Neuausweisung Wohnbaufläche (W)

15.21	Solpark	5,2 ha	Änderung SO Messe/Ausstellung und Grünfläche in gewerbliche Bauflächen (G)
15.31	Erweiterung Karl-Kurz-Gelände	2,0 ha	Neuausweisung gewerblicher Baufläche (G)
16.17	Sauhöhe	4,1 ha	Neuausweisung gewerbliche Baufläche (G)
16.26	Klinge	3,4 ha	Neuausweisung Wohnbaufläche und Teiländerung Grünfläche in Wohnbaufläche
16.29	Solarpark Dörrenzimmern	7,4 ha	Kein Bestandteil des weiteren Verfahrens.
18.23	Im Brühl I	0,3 ha	Änderung Fläche für Friedhof in gemischte Baufläche (M)
18.24	Im Brühl II	0,6 ha	Änderung Grünfläche (Spielplatz) in gemischte Baufläche (M)
18.25	Grabenäcker	0,1 ha	Neuausweisung gemischte Baufläche (M).

Gemeinde Rosengarten

Nr.	Bezeichnung	Größe	Gegenstand
24.1	Ortsabrundung Ost - Uttenhofen	2,9 ha	Erweiterung gemischte Baufläche (M)

Gemeinde Michelfeld

Nr.	Bezeichnung	Größe	Gegenstand
30.30/ 10.30	Waldfriedhof: mögliche Fläche für Photovoltaik	1,8 + 0,2 ha	Friedhoffläche in Fläche für erneuerbare Energien - Photovoltaik
32.1	Öhringer Straße Süd	0,7 ha	Kein Bestandteil des weiteren Verfahrens.

Gemeinde Michelbach

Nr.	Bezeichnung	Größe	Gegenstand
40.1	Evangelisches Schulzentrum Michelbach	1,9 ha	Erweiterung Fläche für Gemeinbedarf Schule
41.1	Gschlachtenbretzingen Nord	2,5 ha	Erweiterung Wohnbaufläche (W)

B Berichtigungen und Parallelverfahren

Stadt Schwäbisch Hall (1/2)

Nr.	B-Plan Nr.	Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Änderungsinhalt	Verfahrensstand
B_10.1	0113-06	Zw. Johanner- u. Salinenstraße	GE u. Grünfläche in S (Polizei und Behörden), G, M	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Veränderungssperre
B_10.2	0142-01/04	Salierweg – 2. Änderung	W in S (Hochschule/Dienstl.)	Auslegung
B_10.3	0142-06	Erweiterung Kreuzacker 1965	Verkehrsfläche in S	rechtsg. 14.10.1966
B_10.4	0181-01/05	Stadtheide Sondergebiet Einzelhandel	GE und Waldfläche in S (Einzelhandel)	Satzungsbeschluss gefasst
B_10.5	0182-01	Wohn- und gewerbliches Gebiet Stadtheide 1955	Anpassung an Bestand (rechtsg. B-Plan, Grünfläche und GE in gemischte Baufläche (M))	rechtsg. 24.07.1956
B_10.6	0183-01	Gewerbepark West	Waldfläche entfällt und weitere Änderungen (Straßen)	rechtsg. 21.11.2011
B_10.7	0211-02/01	Kocherwiesen – 1. Änderung	SO Marktgebäude in Sondergebiet Stadtwerke (S)	rechtsg. 10.12.2010
B_10.8	0217-04	Kutschenbachweg Erweiterung	Außenbereich in Wohngebiet (W) und Grünfläche	Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss
B_10.25		Auwiese	Änderung Wohnbaufläche (W) in Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" (Anpassung an Bestand)	
B_15.9	0311-05/01	Nördlich der Schmiedgasse - 1. Änderung	MD in Gemeinbedarf Schule	Auslegungsbeschluss
B_15.10	0313-01	Solpark	Grünfläche in gewerbliche Baufläche	rechtsg. 27.05.1999
B_15.23	0313-01/02	Änderung Lise-Meier-Straße	Grünfläche in gemischte Baufläche	rechtsg. 26.02.2001
B_15.24	0313-01/10	Solpark Nord	Grünfläche in gewerbliche Baufläche (G)	rechtsg. 15.12.2006
B_15.11	0313-01/13	Solpark Änderung Gewerbegebiet Ost	Anpassung an Bestand (rechtsg. B-Plan, Grünfläche in gewerbliche Bauflächen (G))	rechtsg. 08.08.2008
B_15.12	0313-01/16	„Solpark – 2. Änderung Hans-Georg-Albrecht-Weg“ (Erweiterung Solaranlage Stadtwerke)	SO Verkehrslandeplatz in S Erneuerbare Energien, Grünfläche	Satzungsbeschluss gefasst
B_15.13	0313-01/17	Geschwister Scholl Straße – 1. Änderung	Grünfläche in Gewerbebaufläche (G)	rechtsg. 04.04.2012

Stadt Schwäbisch Hall (2/2)

Nr.	B-Plan Nr.	Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Änderungsinhalt	Verfahrensstand	GR-Beschluss
B_15.14	0318-01/05	Mittelhöhe I - Nördl. Ergänzung	Grünfläche in Wohnbaufläche (W)	Erneuter Auslegungsbeschluss	SV 21/11
B_15.15	0318-04	Mittelhöhe V-VIII	Anpassung an Bestand (rechtsg. B-Plan, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche)	rechtsg. 20.01.2011	
B_15.16	0325-01	Ostumfahrung	SO Verkehrslandeplatz in Ausgleichsfläche	rechtsg. 21.06.2005	
B_13.17	1217-09	Burgstraße, Gottwollshausen	Anpassung an Bestand (rechtsgültiger B-Plan, in Wohnbaufläche (W))	rechtsg. 09.10.2007	
B_16.18	2111-05	„Leichtweg“	Anpassung an Bestand (Außenbereich in Wohnbaufläche (W))	rechtsg. 03.11.2009	
B_16.19	2112-02	Sulzdorf Kirchacker 1. Teil	Anpassung an Bestand (Grünfläche in Wohnbaufläche (W))	rechtsg. 28.11.1967	
B_16.20	01.10.2112	Ortsmitte Sulzdorf I, Änderung Bereich Hofbauerweg	Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche und gemischte Baufläche (M)	rechtsg. 28.05.1982	
B_16.21	2112-13/02	Kressacker II	Anpassung an Bestand (rechtsgültiger B-Plan, Wohnbaufläche und Grünfläche)	rechtsg. 15.08.2001	
B_16.22	2126-01	Weiler Buch	Anpassung an Bestand (rechtsgültiger B-Plan, gemischte Baufläche (M))	rechtsg. 12.07.1981	

Gemeinde Rosengarten

Nr.	Lage	Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Änderungsinhalt	Verfahrensstand	GR-Beschluss
B_20.1	Raibach	Sondergebiet Langwiesen	Neuausweisung Sonderbaufläche - Schweinemast/ Biogasanlage	Satzungsbeschluss	16.07.2012
B_21.1	Rieden	Weidig IV-Süd, Erweiterung	Änderung von MD in W	abgeschlossen	13.12.2010
B_21.2	Rieden	Herdweg	Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als M)		
B_21.4	Rieden	Kirchklingenweg	Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als M)		
B_24.1	Uttenhofen	Schollenäcker-Ost, Erweiterung	Erweiterung gewerbliche Bauflächen	rechtskräftig	25.03.2011
B_24.2	Uttenhofen	Sondergebiet Ostring	Neuausweisung Sonderbaufläche	abgeschlossen	25.07.2011
B_24.6	Uttenhofen	Schollenäcker-Westring I	Anpassung der Darstellung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan	abgeschlossen	07.12.2012
B_25.1	Westheim	Bei der Schule	Änderung MI in W und GEe in M	abgeschlossen	12.10.2009
B_25.2	Westheim	Südlich Bibersstraße	Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als M)		
B_25.4	Westheim	Schelmanwasen, Dauergartenanlage	Anpassung der Darstellung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan	rechtskräftig	10.12.1976
B_21.3	Rieden	Sonderbaufläche Gartenbau süd- östlich Rieden	Wegfall Sonderbaufläche (Garten- und Landschaftsbau)		
B_24.3	Wilhelmsglück	Wilhelmsglück, südlich K2596	Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als M)		
B_24.4	Uttenhofen	Schollenäcker West – Erweiterung	Anpassung an Bestand (Darstellung als bestehende gewerbliche Baufläche)	rechtskräftig	19.09.2008
B_24.5	Uttenhofen	Häuslesäcker IV	Darstellung als bestehende Wohnbaufläche	rechtskräftig	07.07.2006
B_25.3	Westheim	Neubau Feuerwehr	Anpassung an Bestand (Darstellung Fläche für Feuerwehr)	rechtskräftig	23.10.2009

Gemeinde Michelfeld

Nr.	Lage	Bezeichnung	Änderungsinhalt	Verfahrensstand
B_32.1	Gnadental	Abrundung südlicher Ortsrand	Änderung von Grünfläche in gemischte Baufläche. (Einbeziehung von rückwärtiger Bebauung geprägter Bereiche und Nutzungen.)	
B_32.2	Gnadental	BP "Halde 1. Erweiterung"	Anpassung an Bestand (rechtsg. B-Plan, Darstellung als Wohnbaufläche (W))	abgeschlossen (rechtsg. 06.10.1966)
B_30.1	Michelfeld	Anpassung Bereich "Am Riedgraben"	Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als (M))	
B_30.2	Michelfeld	Westlicher Ortsrand/ südlich Stuttgarter Straße	Anpassung an Bestand/ Geringfügige Abrundung	
B_31.1	Büchelberg	Ortslage Büchelberg	Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als M)	

Gemeinde Michelbach

Nr.	Lage	Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Änderungsinhalt	Verfahrensstand	GR- Beschluss
B_41.1	Gschlachten bretzingen	Wohngebiet Am Höhweg	Anpassung an Bestand (rechtskräftiger B-Plan, teilw. Umwandlung M in W)	abgeschlossen	15.12.2011
B_41.2	Gschlachten bretzingen	Bildacker	Gebietsstreichung (W) und Wegfall Fläche für Ausgleich (A)		

Gliederungsübersicht

1	Schwäbisch Hall
10	Kernstadt
11	Bibersfeld
12	Eltershofen
13	Gailenkirchen
14	Gelbingen
15	Hessental
16	Sulzdorf
17	Tüngental
18	Weckrieden

2	Rosengarten
20	Raibach
21	Rieden
22	Sanzenbach
23	Tullau
24	Uttenhofen
25	Westheim

3	Michelfeld
30	Michelfeld
31	Büchelberg
32	Gnadental
33	Kerz (Gewerbegebiet)
34	Neunkirchen
35	Rinnen
36	Witzmannsweiler

4	Michelbach
40	Michelbach an der Bilz
41	Gschlachtenbretzingen
42	Hirschfelden
43	Rauhenbretzingen

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
7D - Fortschreibung des Flächennutzungsplans
6A Erläuterung und Begründung der Zuwachsflächen

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet die sog. „Zuwachsflächen“, die aufgrund anstehender Planungen entweder neu entwickelt oder umgewandelt werden müssen.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.1 – „Güterbahnhof und Bahnhofsgelände Schwäbisch Hall“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 5,9 ha (Teilfläche I: 4,3 ha und Teilfläche II: 1,6 ha)

Art der bisherigen Nutzung

Der Teilbereich I des Plangebiets, südlich der Bahnstrecke, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Bahnstrecke selbst ist eine Teilfläche als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Im Osten ist eine Teilfläche als Grünfläche dargestellt. Die Bahn hat zwischenzeitlich die Aufgabe als Bahnfläche schriftlich erklärt und die Stadt Schwäbisch Hall hat die Flächen erworben. Für den Bahnhof (Bereich Gleisanlagen und Bahnsteig) selbst besteht jedoch weiterhin die Planungshoheit der Bahn.

Der Teilbereich II des Plangebiets, nördlich der Bahnstrecke, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlage und als nicht überplante Fläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Bahnhofsgebäude mit Güterschuppen und dem Bahnhofsvorplatz mit Parkplätzen und einem Grünstreifen.

Geplante Nutzung

Der Teilbereich I des Plangebiets soll als gemischte Baufläche dargestellt werden. Mit dieser Ausweisung ist eine variable Nutzung verbunden, die vom Erhalt der bestehenden Einrichtungen bis zur Entwicklung von beispielsweise Wohnflächen viele Möglichkeiten beinhaltet.

Der Teilbereich II des Plangebiets soll ebenso als gemischte Baufläche dargestellt werden. Entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderats sollen diese Flächen in Zukunft schwerpunktmäßig als Wohnfläche entwickelt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Es handelt sich um eine Umnutzung im Bestand.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft. Es handelt sich um eine standortgebundene Änderung innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- **Siedlungsstruktur**
Es handelt sich um eine innerstädtische Fläche, die einer neuen Nutzung zugeführt wird. Das aufgegebene Bahnhofsgelände bietet der Stadt neue Möglichkeiten, die Entwicklung harmonisch in den Bestand zu integrieren und innenstadtnahes Wohnen zu schaffen.
- **Immissionsschutz**
Die beiden Teilbereiche sind weiterhin von einer Fläche für Bahnanlage unterbrochen. Diese gehört zu den überörtlichen Hauptverkehrszügen der Region.
- **Verkehrsanbindung**
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- **ÖPNV-Anbindung**
ÖPNV-Anbindungen sind vorhanden (Bus und Bahn).

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Ritterstraße 5: Ehemaliger Lokschuppen“ mit Sichtbackstein aus dem 19. Jahrhundert.

Belange von Natur und Landschaft

- **Umweltprüfung**
Wird im weiteren Verfahren erstellt.
- **Artenschutz**
Gegebenenfalls befinden sich im Plangebiet Bahnbiotopstrukturen. Artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen. Eine entsprechende Untersuchung ist bereits in Auftrag gegeben worden.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.2 – „Sonderbaufläche DIAK“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,2 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Faktisch wird sie als Parkplatz des DIAK genutzt.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll in eine Sonderbaufläche geändert werden. Somit ist der Parkplatz für die DIAK-Mitarbeiter planungsrechtlich sichergestellt.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Faktisch wird die Fläche bereits als Parkplatz genutzt.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft. Es handelt sich um eine Bestandsanpassung.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Immissionsschutz
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Verkehrsanbindung
Die Erschließung erfolgt über das östliche Sondergebiet.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall. Hochbaumaßnahmen sind nur eingeschränkt möglich.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Belange von Natur und Landschaft sind durch die Bestandsanpassung nicht berührt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.3 – „Kreuzäcker östlicher Siedlungsrand“

Umfang der Änderung

Die Zuwachsfläche (Änderung SO in W) umfasst eine Größe von 2,2 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Bildungseinrichtung“ dargestellt. Im südlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese Ausweisung ist aufgrund der zwischenzeitlich festgelegten Platzierung der Fachhochschule und der weiteren in der Nähe befindlichen Entwicklungsflächen nicht mehr notwendig. Die große räumliche Distanz zu der bereits bestehenden Einrichtung macht das Festhalten an dieser Ausweisung nicht mehr erforderlich.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll teilweise als Wohnbaufläche geändert werden. Der restliche Teil (östlich) wird gestrichen.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Ziel der Entwicklung ist die Stärkung des Wohnstandorts in der Kernstadt als Schwerpunkt für Wohnentwicklungen.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- **Siedlungsstruktur**
Das Wohngebiet Kreuzäcker wird durch eine größere Siedlungseinheit abgerundet. Auswirkungen auf die bestehende Ortslage sind nicht zu erwarten.
- **Immissionsschutz**
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- **Verkehrsanbindung**
Im Nordwesten des Plangebiets wurden bereits straßentechnische Vorkehrungen für eine Gebietserweiterung getroffen. Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- **ÖPNV-Anbindung**
ÖPNV-Anbindungen sind vorhanden (Bus).

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal der Vor- und Frühgeschichte „Kreuzäcker: Jungsteinzeitliche Siedlungen“. Bei Bodeneingriffen ist möglicherweise mit umfangreichen archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Belange von Natur und Landschaft

- **Umweltprüfung**
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- **Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**
Die Ortslage wurde so abgerundet, dass eine funktionsfähige Einheit für die

Siedlungsentwicklung möglich ist. Eine harmonische Einbindung in den Landschaftsraum durch eine entsprechende Ortsrandgestaltung ist im Bebauungsplan zu regeln. Die Ausgleichsmaßnahmen für die vorzunehmenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.4 – „Kreuzäcker Kreuzwiesenweg“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,2 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Faktisch handelt es sich hier jedoch um ein Wohngebiet. Eine Änderung ist langfristig nicht sichtbar.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Wird faktisch bereits als Wohnfläche genutzt.

Alternativen

Es handelt sich um eine Bestandanpassung.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Immissionsschutz
Im Westen befindet sich gewerbliche Fläche.
- Verkehrsanbindung
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- ÖPNV-Anbindung
ÖPNV-Anbindungen sind vorhanden (Bus).

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Nutzungsänderung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen bringt eine Verbesserung mit sich. Weitere Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.5 – „Kreuzwiesen: In den Herrenäcker“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2,1 ha (Teilbereich I: 1,5 ha und Teilbereich II: 0,6 ha).

Art der bisherigen Nutzung

Am Südwestrand der Kreuzäckersiedlung (Teilbereich I) befindet sich das Betriebsgelände der Deutschen Telekom. Die Fläche ist bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post dargestellt. Den Status „Gemeinbedarf“ hat die Telekom seit Jahren nicht mehr. Es wird vielmehr von einer wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzung ausgegangen, und der Bereich deshalb als gemischte Baufläche dargestellt.

Nordwestlich dieser Fläche (Teilbereich II) war das Betriebsgelände der ehemaligen Druckerei Schwend. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Der Teilbereich I soll in gemischte Baufläche geändert werden.

Der Teilbereich II soll in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ geändert werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Es handelt sich um Anpassungen bzw. um Umnutzungen im Bestand

Alternativen

Aufgrund der Standortgebundenheit bzw. der tatsächlichen Verhältnisse sind keine Alternativen ersichtlich.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Immissionsschutz
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Verkehrsanbindung
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- ÖPNV-Anbindung
ÖPNV-Anbindungen sind vorhanden (Bus).

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Nutzungsänderung im Bestand bringt keine Nachteile für die Belange von Natur und Landschaft mit sich. Weitere Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.6 – „Johanniterstraße, Hotel Hohenlohe“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,2 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Zwischen den zwei bislang festgesetzten Sonderbauflächen ist eine nicht überplante weiße Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche ist bereits bebaut und wird vom Hotel Hohenlohe genutzt.

Geplante Nutzung

Es wird vorgeschlagen diese Fläche ebenfalls als Sonderbaufläche darzustellen.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Faktisch wird die Fläche bereits vom Hotel Hohenlohe genutzt.

Alternativen

Es handelt sich um eine Bestandsanpassung.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Immissionsschutz
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Verkehrsanbindung
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- ÖPNV-Anbindung
ÖPNV-Anbindungen sind vorhanden (Bus, Bahn).

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Im Plangebiet besteht Hochwassergefährdung vom Kocher her.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Nutzungsänderung im Bestand bringt keine Nachteile für die Belange von Natur und Landschaft mit sich. Weitere Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.9 – „ehemalige Stadtgärtnerei/Reitsportanlage“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2,6 ha (Teilbereich I: 2,1 ha und Teilbereich II: 0,5 ha).

Art der bisherigen Nutzung

Der Teilbereich I des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. Sonderbaufläche mit der Nutzungsspezifizierung „Freizeit“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei.

Der Teilbereich II gehört zu einer Reitanlage und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Dort wurde bereits die neue Abreithalle der Reitanlage gebaut.

Geplante Nutzung

Im Zuge der Realisierung des Gewerbeparks West ist es erforderlich, für den Wertstoffhof West einen neuen Standort zu suchen. Der Teilbereich I soll als Sonderbaufläche „Wertstoffhof“ dargestellt werden.

Das Teilgebiet II wird entsprechend der angrenzenden Nutzung (Reitanlage) als Sonderbaufläche „Freizeit“ dargestellt.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Aufgrund der Realisierung des Gewerbeparks West muss der Wertstoffhof West verlagert werden.

Alternativen

Der Standort der ehemaligen Stadtgärtnerei ist idealtypisch für den neuen Standort des Wertstoffhofes West.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Immissionsschutz
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Verkehrsanbindung
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- ÖPNV-Anbindung
ÖPNV-Anbindungen sind im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

In der Nähe (östlich) befinden sich Wohnbauflächen.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.18 – „Heimbach – westlicher Ortsrand“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,9 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche und eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Gewerbeparks West wurde am südlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets die neue Haupteinfahrungsstraße für das Gewerbegebiet gebaut.

Geplante Nutzung

Im Zuge der Ansiedlung des im Westen angrenzenden Gewerbegebiets („Gewerbepark West“), mit dem Ausbau der „Raibacher Straße“ und deren Anbindung an die B19, ergibt sich für den Änderungsbereich 10.18. eine Insellage zwischen Gewerbenutzung und Ortslage Heimbach. Dies ist städtebaulich-strukturell nicht sinnvoll, da die Fläche von der jetzt ausgebauten „Raibacher Straße“ her gut erschlossen ist und die gegebene Infrastruktur genutzt werden kann, was wiederum helfen kann, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu reduzieren.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen gemischten Bauflächen wird im Rahmen der Gesamtbedarfs-ermittlung nachgewiesen.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft. Innerstädtische Lage, die bereits erschlossen ist.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Das Plangebiet passt sich an den östlichen Bestand und die Straßenplanung an.
- Immissionsschutz
Im Westen des Plangebiets befinden sich gewerbliche Bauflächen. Im Süden ist eine Fläche für Feuerwehr dargestellt. Nördlich liegt die stark frequentierte B 14 (Stuttgarter Straße).
- Verkehrsanbindung
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- ÖPNV-Anbindung
ÖPNV-Anbindungen befinden sich im Ort.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Auf dem Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand mit ca. 80 Bäumen. Dieser schirmt gleichzeitig Heimbach, das sich den Charakter eines hällischen Dorfes weitestgehend bewahren konnte, landschaftlich von der neuen Erschließungsstraße ab.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.19 – „Heimbacher Wohnpark“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,8 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Hofstelle wurde mittlerweile abgerissen und mit der Entwicklung des Heimbacher Wohnparks in verdichteter Bauweise begonnen.

Geplante Nutzung

Die Fläche soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich bereits als Satzung beschlossen.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird auf Grund eines besonderen Bedarfs (vgl. Ausführungen) nachgewiesen.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft, da die Ausweisung standortgebunden ist.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- **Siedlungsstruktur**
Das Plangebiet ist von gewerblichen Strukturen umgeben. Bei der Entwicklung des Wohnparks sollte auf eine geeignete Körnung geachtet werden.
- **Immissionsschutz**
Das Plangebiet grenzt im Südosten und Westen an gewerbliche Bauflächen. Auf einem Teilbereich der südöstlichen gewerblichen Fläche befindet sich die „DITIB Mevlana Moschee“.
- **Verkehrsanbindung**
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- **ÖPNV-Anbindung**
Bushaltestellen befinden sich in näherer Umgebung.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Das Plangebiet wird an zwei Seiten von gewerblichen Bauflächen umgeben. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

Belange von Natur und Landschaft

- **Umweltprüfung**
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Kernstadt

Änderung Nr. 10.28 – „Erweiterung Reitverein“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,5 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Die Fläche soll der Erweiterung des dort ansässigen Reitvereins dienen. Sie soll entsprechend der angrenzenden Nutzung (Reitanlage) als Sonderbaufläche „Freizeit“ dargestellt werden. Angedacht sind bauliche Nutzungen wie Bergehalle, Offenstall und Longierhalle.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der dort ansässige Reitverein hat bei der Stadt Schwäbisch Hall Bedarf zur Erweiterung seiner Anlage angemeldet.

Alternativen

Die Entwicklung ist standortgebunden. Die geplanten Nutzungen sind, laut Aussagen des Reitvereins, nur auf dieser Fläche möglich.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Immissionsschutz
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Verkehrsanbindung
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- ÖPNV-Anbindung
ÖPNV-Anbindungen befinden sich im Ort.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Durch die Zuwachsfläche verläuft eine oberirdische Hauptversorgungsleitung mit beidseitigem Schutzstreifen.

In der Nähe (östlich) befinden sich Wohnbauflächen.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Gailenkirchen

Änderung Nr. 13.27 – „Brunnenteich Gottwollshausen“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,7 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Die Fläche ist derzeit bereits locker bebaut, aber im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Die Fläche liegt planungsrechtlich derzeit im Außenbereich, es soll eine Anpassung an den Bestand erfolgen. Städtebaulich wird es als sinnvoll erachtet, die Fläche entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als Wohnbaufläche darzustellen.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird auf Grund eines besonderen Bedarfs (vgl. Ausführungen) nachgewiesen.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft, da es sich um eine Bestandsanpassung handelt.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Immissionsschutz
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Verkehrsanbindung
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.
- ÖPNV-Anbindung
ÖPNV-Anbindungen befinden sich im Ort.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Hessental

Änderung Nr. 15.15 – „Im Breitloh (ehemaliges Telekomgelände)“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,2 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Diese Funktion hat diese Fläche nicht mehr. Die Fläche soll insgesamt einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll in gewerbliche Baufläche geändert werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Bedarf an einer Versorgungsfläche für die Telekom ist nicht mehr gegeben. Es wird an den Bestand angepasst.

Alternativen

Auf Grund der Lage des Plangebiets im Innenbereich eines Gewerbegebiets ist von einer Alternativenprüfung abzusehen.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Keine Auswirkungen.
- Immissionsschutz
Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Bahnanlage. Diese gehört zu den überörtlichen Hauptverkehrszügen der Region.
- Verkehrsanbindung
Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Nutzungsänderung im Bestand bringt keine Nachteile für die Belange von Natur und Landschaft mit sich. Weitere Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Hessental

Änderung Nr. 15.16 – „Sonnenrain“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 4,9 ha (Teilbereich I: 2,8 ha und Teilbereich II: 2,1 ha).

Art der bisherigen Nutzung

Kristallisationspunkt der gegenständlichen Änderungen ist die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits enthaltene Wohnbaufläche „Seelesäcker Nord“ (8,9 ha). Die städtebauliche Konzeption der dort möglichen Bebauung wird derzeit noch überarbeitet.

Dazu werden die Teilbereiche I und II als Änderungsbereiche in die gegenständliche Fortschreibung einbezogen werden. Der Teilbereich I des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche zum Ausgleich dargestellt. Der Teilbereich II wird derzeit als Grünfläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Die Baufläche „Sonnenrain“ soll durch den Änderungsbereich mit Wohnbauflächen ergänzt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird auf Grund eines besonderen Bedarfs (vgl. Ausführungen) nachgewiesen. Schwäbisch Hall – Hessental ist innerhalb der Gesamtstadt als Wohnungsbauschwerpunkt vorgesehen (vgl. südlich davon liegendes Baugebiet „Mittelhöhe“).

Alternativen

Aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht ist es sinnvoll das Baugebiet Sonnenrain an diesen Stellen zu erweitern.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Hierbei handelt es sich um ein eigenständiges Neubaugebiet, das nicht an den Bestand anschließt.
- Immissionsschutz
Im Süden des Plangebiets befindet sich die Landesstraße L 1060.
- Verkehrsanbindung
Die Haupteinschließung kann über die L 1060 erfolgen.
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Das Plangebiet betrifft teilweise eine Grünfläche sowie eine Fläche zum Ausgleich.

Im Plangebiet befindet sich der Seelesäckerbach. Im Osten grenzt der Vogelgraben an das Plangebiet. Von den Gewässern ist beidseitig ein 10 Meter breiter Randstreifen sowie Flächen für den

Hochwasserabfluss von jeglicher Bebauung freizughalten.

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal der Vor- und Frühgeschichte „Sonnenrain: Mittelneolithische Siedlungen“. Bei Bodeneingriffen ist möglicherweise mit umfangreichen archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Das Plangebiet wurde so abgegrenzt, dass eine funktionsfähige Einheit für die Siedlungsentwicklung möglich ist. Die Ausgleichsmaßnahmen für die vorzunehmenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Detail entwickelt.

Ortslage Schwäbisch Hall - Hessental

Änderung Nr. 15.20 – „Ergänzung Grundwiesensiedlung Ost“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,5 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Zur Arrondierung des östlichen Teils der Grundwiesensiedlung, der noch nicht bebaut ist, soll eine weitere Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird auf Grund eines besonderen Bedarfs (vgl. Ausführungen) nachgewiesen.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft. Hierbei handelt es sich um eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Die Ortslage wird unter Erhaltung der gewachsenen Struktur abgerundet.
- Immissionsschutz
Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Bahnanlage. Diese gehört zu den überörtlichen Hauptverkehrszügen der Region.
- Verkehrsanbindung
Im Zuge der Entwicklung der Grundwiesensiedlung Ost kann eine Anbindung geschaffen werden.
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Das Plangebiet wurde so abgegrenzt, dass eine funktionsfähige Einheit für die Siedlungsentwicklung möglich ist. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen, dies gilt ebenso für immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen.

Ortslage Schwäbisch Hall - Hessental

Änderung Nr. 15.21 – „Solpark“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 5,2ha (Teilbereich I 1,3 ha + Teilbereich II 3,9 ha).

Art der bisherigen Nutzung

Die Fläche östlich des alten Hangars (Teilbereich I des Plangebiets) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Nutzungsspezifizierung „Messe“ dargestellt. Früher standen dort zwei Wohngebäude. Eines davon wurde im vergangenen Jahr abgebrochen. Das andere dient seit etlichen Jahren als Bürogebäude, das an verschiedene Firmen vermietet ist. Eine Darstellung dieser Fläche als Sonderbaufläche ist aus diesem Grund nicht mehr geboten. Die Teilfläche II des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im ursprünglichen Bebauungsplan des Solpark war der Innenbereich westlich der Solarfabrik als Grünfläche festgesetzt. Mit der Realisierung der Solarfabrik wurde bereits ein großer Teil dieser Grünfläche überbaut. Die weitere bauliche Entwicklung ist absehbar. Die hierfür erforderliche Bebauungsplanänderung wird im kommenden Jahr angegangen. Im Flächennutzungsplan ist hierzu eine Änderung erforderlich.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Hierbei handelt es sich um kleine Ergänzungen, die teilweise bereits gewerblich genutzt werden.

Alternativen

Das Gebiet dient der Bestandsanpassung. Es wurden keine Alternativen geprüft.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Die bestehende Siedlungsstruktur wird ergänzt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
- Immissionsschutz
Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Verkehrsanbindung
Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist gegeben.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall. Hochbaumaßnahmen sind nur eingeschränkt möglich.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Es handelt sich um Ergänzungsflächen im Innenbereich, die Belange von Natur und Landschaft sind nicht nachteilig betroffen.

Ortslage Schwäbisch Hall - Hessental

Änderung Nr. 15.31 – „Erweiterung Karl-Kurz-Gelände“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2,0 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Gemeinden Schwäbisch Hall und Michelbach planen, zwischen zwei bereits rechtskräftigen Gewerbestandorten ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Ortsteil Hessental bildet einen wichtigen Gewerbestandort in Schwäbisch Hall. In Verbindung mit der Entwicklung des Karl-Kurz-Geländes sollen frühzeitig Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft. Es handelt sich um eine Erweiterungsfläche, die zwischen zwei Gewerbeflächen liegt.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.
- Immissionsschutz
Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.
- Verkehrsanbindung
Es kann an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Eine Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Die Ortslage wurde so abgerundet, dass eine funktionsfähige Einheit zur Sicherung der Gewerbeentwicklung möglich ist.

Ortslage Schwäbisch Hall - Sulzdorf

Änderung Nr. 16.17 – „Sauhöhe“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 4,1 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung in Sulzdorf soll das Gewerbegebiet „Mahläcker“ in östliche Richtung erweitert werden.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Ortsteil Sulzdorf bildet einen wichtigen Gewerbestandort in Schwäbisch Hall. Das Gewerbegebiet „Brückäcker“ ist nahezu bebaut. Es sollen frühzeitig weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die örtlichen Handwerksbetriebe bereitgestellt werden.

Alternativen

Die Entwicklung der Gewerbeflächen am Standort Sulzdorf ist stark eingeschränkt. Im Nordosten befindet sich die Murr-Bahnlinie, welche den Gewerbestandort und den Wohnort Sulzdorf voneinander trennt. Im Südwesten grenzt das Gewerbegebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Nordteil der Limpurger Berge mit Abhängen und Geländeteilen zwischen Hessental und Sulzdorf“. Im Norden steht noch ein schmaler Entwicklungstreifen bis zum Rohrwiesenbach und dem Landschaftsschutzgebiet zur Verfügung. Dieser kann, auf Grund des Zuschnitts und der einzuhaltenden Gewässerabstandsflächen, jedoch nur der Erweiterung der direkt angrenzenden Gewerbebetriebe dienen.

Auf Grund dieser Ausschlusskriterien erscheint eine Entwicklung in östliche Richtung als geringster Eingriff. Sie dient der Erweiterung der örtlich ansässigen Gewerbebetriebe.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Erweiterung der Siedlungsfläche in östliche Richtung.
- Immissionsschutz
Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Bahnanlage. Diese gehört zu den überörtlichen Hauptverkehrszügen der Region.
- Verkehrsanbindung
Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist möglich.
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Im Plangebiet befindet sich der „Rautwiesenbach“ inklusive Quelle. Ein entsprechender Abstand ist einzuhalten. Die mit Brunnenkresse bewachsene Quelle bildet gleichzeitig ein Naturdenkmal.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Eine Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Die Ortslage wurde so abgerundet, dass eine funktionsfähige Einheit zur Sicherung der Gewerbeentwicklung möglich ist. Belange, die sich aus der Lage am Rautwiesenbach (Gewässer 2. Ordnung) ergeben, sind besonders zu beachten.

Ortslage Schwäbisch Hall - Sulzdorf

Änderung Nr. 16.26 – „Klinge“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 3,4 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Westen befindet sich ein Grünstreifen.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird auf Grund eines besonderen Bedarfs (vgl. Ausführungen) nachgewiesen. Sulzdorf bildet einen Schwerpunkt als Gewerbestandort in Schwäbisch Hall. Mit der Neuausweisung sollen die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass am Standort arbeitsplatznahe Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Erweiterung des Wohngebiets „Klingenäcker“ in östliche Richtung.
- Immissionsschutz
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Verkehrsanbindung
Bei der Entwicklung des angrenzenden Wohngebiets „Klingenäcker“ wurde bereits eine Anschlussmöglichkeit für eine Erweiterung geplant. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist möglich.
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Eine Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Die Ortslage wurde so abgerundet, dass eine funktionsfähige Einheit für die Siedlungsentwicklung möglich ist.

Ortslage Schwäbisch Hall - Weckrieden

Änderung Nr. 18.23 – „Im Brühl I“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,3 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus nicht nachvollziehbaren Gründen als Friedhofsfläche dargestellt. Die Ausweisung ist entbehrlich. Es wird eine Änderung vorgeschlagen.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll als gemischte Baufläche entsprechend der Gesamtausweisung Weckriedens dargestellt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen gemischten Baufläche wird im Rahmen der Gesamtbedarfsermittlung nachgewiesen.

Alternativen

Das Gebiet dient der Bestandsanpassung. Es wurden keine Alternativen geprüft.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Die Ortslage wird unter Erhaltung der gewachsenen Struktur ergänzt.
- Immissionsschutz
Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Verkehrsanbindung
Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist direkt möglich.
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe inklusive Stallungen mit Tierhaltung v.a. Schweinehaltung.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Es handelt sich um Ergänzungsflächen im Innenbereich, die Belange von Natur und Landschaft sind nicht nachteilig betroffen.

Ortslage Schwäbisch Hall - Weckrieden

Änderung Nr. 18.24 – „Im Brühl II“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,6 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt. Da die Fläche zu einem nicht unerheblichen Teil bereits bebaut ist, wird eine Änderung vorgeschlagen.

Geplante Nutzung

Die Ergänzung soll als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen gemischten Baufläche wird im Rahmen der Gesamtbedarfsermittlung nachgewiesen.

Alternativen

Das Gebiet dient der Bestandsanpassung. Es wurden keine Alternativen geprüft.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Die Ortslage wird unter Erhaltung der gewachsenen Struktur ergänzt und abgerundet.
- Immissionsschutz
Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Verkehrsanbindung
Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist direkt möglich.
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe inklusive Stallungen mit Tierhaltung v.a. Schweinehaltung.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Es handelt sich um Ergänzungsflächen im Innenbereich, die Belange von Natur und Landschaft sind nicht nachteilig betroffen.

Ortslage Schwäbisch Hall - Weckrieden

Änderung Nr. 18.25 – „Grabenäcker“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,1 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet als gemischte Baufläche ergänzt werden.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen gemischten Baufläche wird im Rahmen der Gesamtbedarfsermittlung nachgewiesen.

Alternativen

Das Gebiet dient der Bestandsanpassung. Es wurden keine Alternativen geprüft.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Die Ortslage wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung abgerundet.
- Immissionsschutz
Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Verkehrsanbindung
Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist direkt möglich.
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Die Ortslage wurde so abgerundet, dass eine funktionsfähige Einheit für die Siedlungsentwicklung möglich ist, Eingriffe werden dadurch minimiert.

Ortslage Rosengarten - Uttenhofen

Änderung Nr. 24.1 – „Ortsabrundung Ost - Uttenhofen“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,9 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, es ist teilweise bereits bebaut.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet dient der Abrundung des vorhandenen östlichen Ortsrandes als gemischte Baufläche.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Umfang der ausgewiesenen gemischten Baufläche wird im Rahmen der Gesamtbedarfsermittlung nachgewiesen.

Alternativen

Das Gebiet dient der Abrundung des östlichen Ortsrandes von Uttenhofen, Alternativen sind deshalb nicht ersichtlich.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Die Ortslage wird unter Erhaltung der gewachsenen Struktur abgerundet.
- Immissionsschutz
Im Zuge dieses Flächennutzungsplanverfahrens wird nördlich des Änderungsbereichs eine Bestandsanpassung durchgeführt. Dabei werden die Flächen nördlich des Plangebiets als Sonderbauflächen „Reitanlage“ bzw. „Biogasanlage“ dargestellt.
- Verkehrsanbindung
Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist direkt möglich (Ostring).
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden (Bus).

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanverfahrens ist die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen nachzuweisen. Das Plangebiet liegt teilweise im FFH-Gebiet „Schwäbisch Haller Bucht“.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Die Ortslage wurde so abgerundet, dass eine funktionsfähige Einheit für die

Siedlungsentwicklung möglich ist, Auswirkung auf Natur und Landschaft werden so minimiert. Gegebene relevante Beeinträchtigungen durch den Eingriff in das FFH-Gebiet werden im Zuge der FFH-Vorprüfung auf FNP-Ebene geklärt.

Ortslage Michelfeld - Kernort

Änderung Nr. 30.30/ 10.30 – „Waldfriedhof: mögliche Fläche für Photovoltaik“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2,0 (1,8 + 0,2) ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll als Fläche zur Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien und Energieeffizienz mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde mittlerweile eingeleitet.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Der Ausbau von Anlagen zur Solarstromerzeugung ist Teil der Energiewende und unterstützt die Bundes- und Landesregierung bei der Umsetzung des „Klimaschutzpakets 20-20-20“.

Alternativen

Es wurden keine Alternativen geprüft.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Immissionsschutz
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
- Verkehrsanbindung
Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist direkt möglich.
- ÖPNV-Anbindung

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Derzeit ist der Änderungsbereich als Friedhoffläche dargestellt, für die künftig kein Bedarf mehr besteht. Die Fläche wurde bisher nicht als Grabstätte genutzt, sodass kein Pietätskonflikt zu erwarten ist.

Der Änderungsbereich liegt im Regionalen Grünzug, im Landschaftsschutzgebiet „Ostabfall der Waldenburger Berge mit Streiflesberg, Streifleswald und angrenzenden Gebietsteilen“ sowie im Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer Wald“. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an das Naturdenkmal „Pflanzenstandort im Streifleswald“. Nördlich und westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Schwäbisch Haller Bucht“.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Eine Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

Ortslage Michelbach – Kernort

Änderung Nr. 40.1 – „Evangelisches Schulzentrum“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,9 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet dient der Erweiterung des Evangelischen Schulzentrums in Michelbach.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Die Erweiterung des Schulzentrums soll diesem eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Entwicklung ermöglichen.

Alternativen

Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs ist das Vorhaben standortgebunden.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Die Sonderbaufläche „Schulzentrum“ wird unter Erhalt der gewachsenen Struktur erweitert und ergänzt.
- Immissionsschutz
Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
- Verkehrsanbindung
Das Gebiet kann an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden.
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden (Bus).

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Das Plangebiet tangiert den Regionalen Grünzug „Raum Schwäbisch Hall mit Bühlertal“.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Das Plangebiet wurde so abgegrenzt, dass eine nutzungsgerechte Funktion ermöglicht wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum zu entwickeln und festzusetzen.

Ortslage Michelbach - Gschlachtenbretzingen

Änderung Nr. 41.1 – „Wohngebiet Nord“

Umfang der Änderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,5 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet dient zur Arrondierung der nördlichen Ortslage und soll Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf zur Verfügung stellen.

Begründung der Ausweisung

Bedarf

Es dient der Eigenentwicklung. Zu beachten ist die Gebietsstreichung „Bildäcker“ (vgl. Fläche B_41.2) im Süden von Gschlachtenbretzingen.

Alternativen

Das Gebiet rundet den nördlichen Ortsrand von Gschlachtenbretzingen ab. Die Erschließungsanlagen des angrenzenden Wohngebiets sind auf eine Erweiterung hin ausgelegt. Alternativen sind deshalb nicht ersichtlich.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

- Siedlungsstruktur
Die Ortslage wird unter Erhaltung der gewachsenen Struktur abgerundet.
- Immissionsschutz
Die Nähe zu den östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen ist durch entsprechende Festsetzungen zu beachten.
- Verkehrsanbindung
Das Gebiet kann an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden.
- ÖPNV-Anbindung
Im Ort vorhanden.

Auswirkungen auf bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Belange von Natur und Landschaft

- Umweltprüfung
Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
- Minimierung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Das Plangebiet wurde so abgegrenzt, dass eine funktionsfähige Einheit für die Siedlungsentwicklung möglich ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Einbindung des Geländes in den Landschaftsraum zu entwickeln und festzusetzen.

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
7D - Fortschreibung des Flächennutzungsplans
6B Erläuterung der Berichtigungen

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet „B-Flächen“, deren Darstellung auf Grund der bestehenden bzw. ausgeübten Nutzung im Zuge der 7D-Fortschreibung angepasst wird. Die Digitalisierung des Flächennutzungsplans ermöglicht einen genaueren Abgleich zwischen Realität und Plangrundlage. Die Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall möchte im Zuge dieser Fortschreibung auch diese „Altlast“ beseitigen und die Darstellungen entsprechend dem Bestand berichtigen. Die betroffenen Änderungsbereiche sind zum Teil bereits seit Jahren/Jahrzenten bebaut, wurden aber bislang planungsrechtlich nicht definiert. Die Abgrenzung der Änderungsbereiche wird möglichst eng an der Bestandsbebauung geführt, trotzdem soll jedoch eine sinnvolle Abrundung gewählt werden. Die Flächendarstellung im Flächennutzungsplan hat keine planungsrechtliche Auswirkung auf die Außenbereichs-/Innenbereichseigenschaft.

Die nachfolgend nicht erläuterten „B-Flächen“ befinden sich derzeit im Bebauungsplanverfahren bzw. wurden bereits als Satzung beschlossen. In diesem Fall wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Ortslage Rosengarten - Rieden

Änderung Nr. B_21.2 – „Herdweg“

Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 1,1 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Das Plangebiet ist locker mit Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Geplante Nutzung

Das Plangebiet soll im Zuge einer Bestandsanpassung als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Sonstige Anmerkungen

Im Änderungsbereich befindet sich das Biotop „Feldgehölz südlich Rieden“. Die Ausformung der Baufläche wird an die Ausformung des Biotops angepasst. Die in der Biotopkartierung enthaltene Abgrenzung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. In Abstimmung mit dem Landratsamt kann eine Nachnutzung des ehem. Feuerwehrgerätehauses erfolgen. Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Schwäbisch Fränkischer Wald“.

Ortslage Rosengarten - Uttenhofen

Änderung Nr. B_24.3 – „Wilhelmsglück, südlich K2596“

Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 0,6 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Der Änderungsbereich ist mit Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich soll entsprechend der Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Sonstige Anmerkungen

Der Änderungsbereich befindet sich im Wohnplatz „Wilhelmsglück“ des Ortsteils Uttenhofen und ist umgeben von einem vielfältigen Naturraum.

Direkt südlich angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet „Kochertal zwischen Westheim und Steinbach einschließlich Klingenbach sowie Geiß- und Eselsklinge“, das FFH-Gebiet „Schwäbisch Haller Bucht“, das Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentälern“, das Offenlandbiotop „Feldgehölz südlich Wilhelmsglück“ sowie das Waldbiotop „Waldstreifen am Kocher östlich Rosengarten“.

Im Osten grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal zwischen Westheim und Steinbach mit Seitenklingen und Randgebieten“ an den Änderungsbereich. Die Abgrenzung der Bauflächen wird an die Ausformung der Schutzgebiete angepasst.

Ortslage Rosengarten - Westheim

Änderung Nr. B_25.2 – „Südlich Bibersstraße“

Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 0,8 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Der Änderungsbereich ist mit Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich soll als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Sonstige Anmerkungen

Der Änderungsbereich ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Ostabfall des Mainhardter Waldes mit Teilen des Kochertales und Nebentälern zwischen Gaildorf und Westheim“.

Ortslage Michelfeld - Gnadental

Änderung Nr. B_32.1 – „Abrundung südlicher Ortsrand“

Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 0,3 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Der Änderungsbereich ist zum Teil mit Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich soll entsprechend der Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Sonstige Anmerkungen

Südöstlich des Änderungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Biberstal einschließlich Randgebieten“ an.

Ortslage Michelfeld - Michelfeld

Änderung Nr. B_30.1 – „Anpassung Bereich „Am Riedgraben“

Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 0,3 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich soll entsprechend der umgebenden Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Sonstige Anmerkungen

-

Ortslage Michelfeld - Michelfeld

Änderung Nr. B_30.2 – „Westlicher Ortsrand/ südlich Stuttgarter Straße“

Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 0,2 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt.

Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich soll entsprechend der angrenzenden Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Sonstige Anmerkungen

-

Ortslage Michelfeld - Büchelberg

Änderung Nr. B_31.1 – „Ortslage Büchelberg“

Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 5,5 ha.

Art der bisherigen Nutzung

Hierbei handelt es sich um den Weiler Büchelberg. Dieser ist als einzige größere Ortslage der Gemeinde Michelfeld nicht als bebaute Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich soll, analog zur Darstellung anderer Ortsteile Michelfelds, entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Sonstige Anmerkungen

Die Abgrenzung wurde entsprechend dem Neuordnungskonzept für Büchelberg von 2009 gewählt.

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall

7D - Fortschreibung des Flächennutzungsplans

7 Flächenbilanzierungen

Die 7D-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltet Flächenneudarstellungen unterschiedlicher Wertigkeit, sie unterteilen sich in die Kategorien „Zuwachsflächen“ und „Parallelverfahren und Berichtigungen“ (B-Flächen).

Bestandteil der nachfolgenden Flächenbilanzen sind zum einen die Zuwachsflächen. Auf Anregung des Regionalverbands Heilbronn-Franken und der Genehmigungsbehörde wurden im Zuge der Entwurfsfortschreibung alle sogenannten B-Flächen auf ihre Anrechnungspflicht geprüft. Besteht in Abgleich mit dem 2009 genehmigten Flächennutzungsplan (7. Fortschreibung) kein Baurecht bzw. wurde dies erst durch ein Parallelverfahren seit 2009 geschaffen, so werden diese B-Flächen in der Flächenbilanz berücksichtigt. (siehe Flächenbilanz – Berichtigungen/Parallelverfahren ab Seite 81). Bereits bebaute Bereiche, die als reine Bestandsanpassung zu sehen sind, werden in der Bilanz aufgelistet, jedoch nicht als Flächenzuwachs gewertet, da sich die Rechtsverhältnisse nicht ändern sondern die klarstellende Wirkung im Vordergrund steht.

Bei zahlreichen Änderungsbereichen handelt es sich lediglich um eine Änderung der Nutzungsart, z.B. von Wohnbaufläche in Mischbaufläche. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird in der Spalte „Änderung“ die derzeit zulässige Nutzung aufgezeigt.

Abschließend zeigt die Gesamtbilanz (siehe Seite 90) alle dargestellten Neuausweisungen und anzurechnenden Berichtigungen/Parallelverfahren auf. Handelt es sich beim Änderungsinhalt um eine Änderung der Nutzungsart (beispielsweise Änderung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche), so wird dieser Änderungsinhalt in der Zeile „Änderung der Nutzungsart“ wieder abgezogen. In der Gesamtbilanz wird deutlich, dass der überwiegende Anteil der Neuausweisungen der Stadt Schwäbisch Hall zuzuordnen sind. Die Notwendigkeit erklärt sich durch die in den Kapiteln 3 und 4 dargestellten Entwicklungen in der Stadt Schwäbisch Hall, die dort zu diesem besonderen Bedarf führen.

Für die ggf. bei den Gemeinden Rosengarten, Michelfeld oder Michelbach dargestellten „echten“ Mehrausweisungen erfolgt eine kurze Begründung bei der Bilanzposition, insgesamt sind die Neudarstellungen hier untergeordnet bzw. stellen Umwandlungen dar.

7.1 Flächenbilanz – Zuwachsflächen

A Wohnbauflächen

alle Flächenangaben sind circa - Angaben

1 Schwäbisch Hall

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Größe	Änderung	Neuausweisung (W) Fortschreibung 7D
10	KERNSTADT			
10.3	Kreuzäcker östl. Siedlungsrand	2,2 ha	- 1,2 ha (M) - 1,0 ha (S) - 2,3 ha (S) (Wegfall)	+ 2,2 ha (1)
10.4	Kreuzäcker Kreuzwiesenweg	0,2 ha	- 0,2 ha (G)	+ 0,2 ha (1)
10.19	Heimbacher Wohnpark	0,8 ha	- 0,8 ha (M)	+ 0,8 ha (1) (2)
13	GAILENKIRCHEN			
13.27	Brunnenteich Gottwollshausen	0,7 ha		+ 0,7 ha (2)
15	HESSENTAL			
15.16	Sonnenrain	4,9 ha	- 2,1 ha (Grünfl.) - 2,8 ha (A)	+ 4,9 ha (3)
15.20	Ergänzung Grundwiesensiedlung Ost	1,5 ha		+ 1,5 ha
16	SULZDORF			
16.26	Klinge	3,4 ha	- 0,6 ha (Grünfl.)	+ 3,4 ha
Gesamt			-2,0 ha (M) - 3,3 ha (S) - 0,2 ha (G) -2,7 ha (Grünfl.) - 2,8 ha (A)	+ 13,7 ha

(1) Änderung der Nutzungsart

(2) bereits belegt

(3) Reduzierung der Ausweisung

4 Michelbach

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Größe	Änderung	Neuausweisung (W) Fortschreibung 7D
41	GSCHLACHTEN- BRETZINGEN			
41.1	Gschlachten- bretzingen Nord	2,5 ha		+ 2,5 ha (3)
Gesamt				+ 2,5 ha

- (1) Änderung der Nutzungsart
 (2) bereits belegt
 (3) Reduzierung der Ausweisung

BGemischte Bauflächen

1 Schwäbisch Hall

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Größe	Änderung	Neuausweisung (M) Fortschreibung 7D
10	KERNSTADT			
10.1	Güterbahnhof und Bahnhofsgelände SHA	5,9 ha	- 0,8 ha (Grünfl.) - 1,1 ha (Bahnfl.) - 3,6 ha (G)	+ 5,7 ha (1)
10.5	Kreuzwiesen In den Herrenäcker	2,1 ha	- 1,5 ha (Gemeinb.)	+ 1,5 ha (1)
10.18	Heimbach – westlicher Ortsrand	0,9 ha	-0,4 ha (Grünfl.) -0,5 ha (G)	+ 0,9 ha
18	WECKRIEDEN			
18.23	Im Brühl II	0,3 ha	- 0,3 ha (Grünfl.)	+ 0,3 ha
18.24	Im Brühl II	0,6 ha	- 0,6 ha (Grünfl.)	+ 0,6 ha
18.25	Grabenäcker	0,1 ha		+ 0,1 ha
Gesamt			- 1,5 ha (Gemeinb.) - 1,1 ha (Bahnfl.) - 2,1 (Grünfl.) - 4,1 (G)	+ 9,1 ha

2 Rosengarten

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Größe	Änderung	Neuausweisung (M) Fortschreibung 7D
24	UTTENHOFEN			
24.1	Ortsabrundung Ost - Uttenhofen	2,9 ha		+ 2,9 ha
Gesamt				+2,9 ha

(1) Änderung der Nutzungsart

(2) bereits belegt

CGewerbliche Bauflächen

1 Schwäbisch Hall

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Größe	Änderung	Neuausweisung (G) Fortschreibung 7D
15	HESSENTAL			
15.15	Im Breitloh (ehem. Telekomgelände)	1,2 ha	- 1,2 ha (Versorgsfl.)	+ 1,2 ha (1)
15.21	Solpark	5,2 ha	- 1,3 ha (S) - 3,9 ha (Grünfl.)	+ 5,2 ha
15.31	Erweiterung Karl- Kurz-Gelände	2,0 ha		+2,0 ha
16	SULZDORF			
16.17	Sauhöhe	4,1 ha		+ 4,1 ha
Gesamt			- 1,2 ha (Versorgungsfl.) - 1,3 ha (S) - 3,9 ha (Grünfl.)	+ 12,5 ha

(1) Änderung der Nutzungsart

(2) bereits belegt

D Sonderbauflächen

1 Schwäbisch Hall

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Größe	Änderung	Neuausweisung (S) Fortschreibung 7D
10	KERNSTADT			
10.2	Sonderbaufläche DIAK	0,2 ha	- 0,2 ha (Grünfl.)	+ 0,2 ha
10.5	Kreuzwiesen In den Herrenäcker	2,1 ha	- 0,6 ha (G)	+ 0,6 ha (1)
10.6	Johanniterstraße Hotel Hohenlohe	0,2 ha		+ 0,2 ha (2)
10.9	ehem. Stadtgärtnerei/ Reitsporthalle	2,6 ha	- 1,9 ha (Grünfl.)	+ 1,9 ha
10.28	Erweiterung Reitverein	0,5 ha	- 0,5 ha (Grünfl.)	+ 0,5 ha
Gesamt			- 2,6 ha (Grünfl.) - 0,6 ha (G)	+ 3,4 ha

(1) Änderung der Nutzungsart

(2) bereits belegt

<u>EGemeinbedarfsflächen</u>				
4 Michelbach				
Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Größe	Änderung	Neuausweisung (Gemeinb.) Fortschreibung 7D
40	MICHELBACH/BILZ			
40.1	Evangelisches Schulzentrum Michelbach	1,9 ha		+ 1,9 ha
Gesamt				+ 1,9 ha

(1) Änderung der Nutzungsart

(2) bereits belegt

FFlächen für erneuerbare Energien und Energieeffizienz

1 Schwäbisch Hall/ Michelfeld

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Größe	Änderung	Neuausweisung (Gemeinb.) Fortschreibung 7D
	KERNSTADT			
10.30	Waldfriedhof: mögliche Fläche für Photovoltaik	0,2 ha		+0,2 ha
	MICHELFELD			
30.30	Waldfriedhof: mögliche Fläche für Photovoltaik	1,8 ha		+ 1,8 ha

(1) Änderung der Nutzungsart

(2) bereits belegt

7.2 Flächenbilanz – Berichtigungen/Parallelverfahren

A Wohnbauflächen

alle Flächenangaben sind Circa - Angaben

1 Schwäbisch Hall

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Berichtigung (W) Fortschreibung 7D
10	KERNSTADT		
B_10.8	Kutschenbachweg Erweiterung		+ 0,3 ha
B_10.25	Auwiese	+ 3,0 ha (Grünfl.)	- 3,0 ha
13	GAILENKIRCHEN		
B_13.17	Burgstraße, Gottwollshausen		Bestandsanpassung
15	HESSERTAL		
B_15.14	Mittelhöhe I – Nördl. Ergänzung	- 0,2 ha (Grünfl.)	+ 0,2 ha
B_15.15	Mittelhöhe V-VII	+ 1,3 ha (Grünfl.) + 2,9 ha (Grünfl.)	- 1,3 ha + 0,5
16	SULZDORF		
B_16.18	„Leichtweg“	+ 0,3 (Grünfl./ Ausgleich)	+ 0,3 ha
B_16.19	Sulzdorf Kirchäcker 1. Teil		Bestandsanpassung
B_16.21	Kressäcker II		Bestandsanpassung
Gesamt		+ 7,3 ha (Grünfl.)	-3,0 ha

2 Rosengarten

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Berichtigung (W) Fortschreibung 7D
21	RIEDEN		
B_21.1	Weidig IV-Süd, Erweiterung	- 0,2 ha (M)	+ 0,2 ha
24	UTTENHOFEN		
B_24.5	Häuslesäcker IV		Bestandsanpassung
B_24.6	Schollenäcker – Westring I		+0,4 ha
25	WESTHEIM		
B_25.1	Bei der Schule	- 1,3 ha (M)	+ 1,3 ha
Gesamt		- 1,5 ha (M)	+ 1,9 ha

3 Michelfeld

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Berichtigung (W) Fortschreibung 7D
32	GNADENTAL		
B_32.2	BP „Halde 1. Erweiterung“		Bestandsanpassung
Gesamt			0,0 ha

4 Michelbach

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Berichtigung (W) Fortschreibung 7D
41	GSCHLACHTEN- BRETZINGEN		
B_41.1	Wohngebiet Am Höhweg	- 0,5 ha (M)	+ 0,5 ha
B_41.2	Bildäcker	- 0,6 ha (A)	- 1,9 ha
Gesamt		- 0,5 ha (M) - 0,6 ha (A)	- 1,4 ha

B Gemischte Bauflächen

1 Schwäbisch Hall

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Berichtigung (M) Fortschreibung 7D
10	KERNSTADT		
B_10.1	Zw. Johanniter- u. Salinenstraße	- 0,3 ha (Grünfl.) - 0,1 ha (G)	+ 0,4 ha
B_10.5	Wohn- und gewerbliches Gebiet Stadtheide 1955		Bestandsanpassung
15	HESSENTAL		
B_15.23	Änderung Lise-Meiter- Straße		Bestandsanpassung
B_15.15	Mittelhöhe V-VII	- 0,6 ha (W)	+ 0,9 ha
16	SULZDORF		
B_16.20	Ortsmitte Sulzdorf I, Änderung Bereich Hofbauerweg		Bestandsanpassung
B_16.22	Weiler Buch		Bestandsanpassung
Gesamt		- 0,3 ha (Grünfl.) - 0,1 ha (G) - 0,6 ha (W)	+ 1,3 ha

2 Rosengarten

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Neuausweisung (M) Fortschreibung 7D
21	RIEDEN		
B_21.2	Herdweg		Bestandsanpassung
B_21.4	Kirchklingenweg		Bestandsanpassung
24	UTTENHOFEN		
B_24.3	Wilhelmsglück, südlich K2596		Bestandsanpassung
B_24.6	Schollenäcker – Westring I		+0,3 ha
		- 0,8 ha (W)	+0,8 ha

25	WESTHEIM		
B_25.1	Bei der Schule	- 1,1 ha (G)	+ 1,1 ha
B_25.2	Südlich Bibersstraße		Bestandsanpassung
Gesamt		- 0,8 ha (W) - 1,2 ha (G)	+ 2,2 ha

3 Michelfeld			
Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Neuausweisung (M) Fortschreibung 7D
30	MICHELFELD		
B_30.1	Anpassung Bereich „Am Riedgraben“		Bestandsanpassung
B_30.2	Westlicher Ortsrand/ südlich Stuttgarter Straße		Bestandsanpassung
31	BÜCHELBERG		
B_31.1	Ortslage Büchelberg		Bestandsanpassung
32	GNADENTAL		
B_32.1	Abrundung südlicher Ortsrand	- 0,3 ha (Grünfl.)	+ 0,3 ha
Gesamt		- 0,3 ha (Grünfl.)	+ 0,3 ha

C Gewerbliche Bauflächen

1 Schwäbisch Hall

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Neuausweisung (G) Fortschreibung 7D
10	KERNSTADT		
B_10.1	Zw. Johanniter- u. Salinenstraße		+ 0,0 ha
B_10.6	Gewerbepark West	- 0,3 ha (Grünfl.)	+ 0,3 ha
15	HESENTAL		
B_15.10	Solpark	- 0,3 ha (Grünfl.)	+ 0,3 ha
B_15.11	Solpark Änderung Gewerbegebiet Ost	-0,3 ha (Grünfl.)	+ 0,3 ha
B_15.13	Geschwister Scholl Straße – 1. Änderung	- 0,2 ha (Grünfl.)	+ 0,2 ha
B_15.24	Solpark Nord		Bestandsanpassung
Gesamt		- 1,1 ha (Grünfl.)	+ 1,1 ha

2 Rosengarten

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Neuausweisung (G) Fortschreibung 7D
24	UTTENHOFEN		
B_24.1	Schollenäcker-Ost, Erweiterung		+ 1,0 ha
B_24.4	Schollenäcker West - Erweiterung		Bestandsanpassung
Gesamt			+ 1,0 ha

D Sonderbauflächen

1 Schwäbisch Hall

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Neuausweisung (S) Fortschreibung 7D
10	KERNSTADT		
10.6	Johanniterstraße Hotel Hohenlohe		Bestandsanpassung
B_10.1	Zw: Johanniter- u. Salinenstraße	- 0,8 ha (G)	+ 0,8 ha
B_10.2	Salierweg – 2. Änderung	- 0,5 ha (W)	+ 0,5 ha
B_10.3	Erweiterung Kreuzäcker 1965		Bestandsanpassung
B_10.4	Stadttheide Sondergebiet Einzelhandel	- 0,2 ha (Waldfl.) - 1,5 ha (G)	+ 1,7 ha
B_10.7	Kocherwiesen – 1. Änderung		--
15	HESSENTAL		
B_15.12	„Solpark – 2. Änderung Hans-Georg-Albrecht-Weg“ (Erweiterung Solaranlage Stadtwerke)	+ 0,3 ha (Grünfl.)	- 0,3 ha
B_15.16	Ostumfahrung		Bestandsanpassung
Gesamt		- 2,3 ha (G) - 0,5 ha (W) - 0,2 (Waldfl.) + 0,3 ha (Grünfl.)	- 2,7 ha

2 Rosengarten

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Neuausweisung (S) Fortschreibung 7D
20	RAIBACH		
B_20.1	Sondergebiet Langwiesen		+ 4,2 ha
21	RIEDEN		
B_21.3	Sonderbaufläche Gartenbau süd-östlich Rieden		- 1,2 ha
24	UTTENHOFEN		
B_24.2	Sondergebiet Ostring		+ 3,2 ha
25	WESTHEIM		
B_25.4	Schelmenwasen, Dauergartenanlage		Bestandsanpassung
Gesamt			+ 6,2 ha

E Gemeinbedarfsflächen

1 Schwäbisch Hall

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Neuausweisung (Gemeinb.) Fortschreibung 7D
15	HESSENTAL		
B_15.9	Nördlich der Schmiedsgasse – 1. Änderung	- 0,5 ha (M)	+ 0,5 ha
16	SULZDORF		
B_16.20	Ortsmitte Sulzdorf I, Änderung Bereich Hofbauerweg		Bestandsanpassung
Gesamt		- 0,5 ha (M)	+ 0,5 ha

2 Rosengarten

Ausweisung Nr.	Gemeinde/Teilort	Änderung	Neuausweisung (Gemeinb.) Fortschreibung 7D
25	WESTHEIM		
B_25.3	Neubau Feuerwehr		Bestandsanpassung
Gesamt			

7.3 Flächenbilanz - Gesamtbilanz

alle Flächenangaben sind circa - Angaben

Ausweisungen gesamt in ha*		Schwäbisch Hall	Rosengarten	Michelfeld	Michelbach
Wohnbauflächen	Neuausweisungen	13,7			2,5
	anzurech. B-Flächen	-3,0	1,9		-1,4
	Änderung d. Nutzungsart	-1,1	-0,8		
	Gesamt	9,6	1,1		1,1
Gemischte Bauflächen	Neuausweisungen	9,1	2,9		
	anzurech. B-Flächen	1,3	2,2	0,3	
	Änderung d. Nutzungsart	-2,5	-1,5		-0,5
	Gesamt	7,9	3,6	0,3	-0,5
Gewerbliche Bauflächen	Neuausweisungen	12,5			
	anzurech. B-Flächen	1,1	1,0		
	Änderung d. Nutzungsart	-6,9	-1,1		
	Gesamt	6,7	-0,1		
Sonderbauflächen	Neuausweisungen	3,4			
	anzurech. B-Flächen	-2,7	6,2		
	Änderung d. Nutzungsart	-4,6			
	Gesamt	-3,9	6,2		
Gemeinbedarfsflächen	Neuausweisungen				1,9
	anzurech. B-Flächen	0,5			
	Änderung d. Nutzungsart	-1,5			
	Gesamt	-1,0			1,9
Flächen für EE	Neuausweisungen	0,2		1,8	
	Änderung d. Nutzungsart				
	Gesamt	0,2		1,8	
Bahnflächen	Neuausweisungen				
	Änderung d. Nutzungsart	-1,1			
	Gesamt	-1,1			
Versorgungsflächen	Neuausweisungen				
	Änderung d. Nutzungsart	-1,2			
	Gesamt	-1,2			

Ergänzende Bedarfserläuterungen der Gesamtbilanz

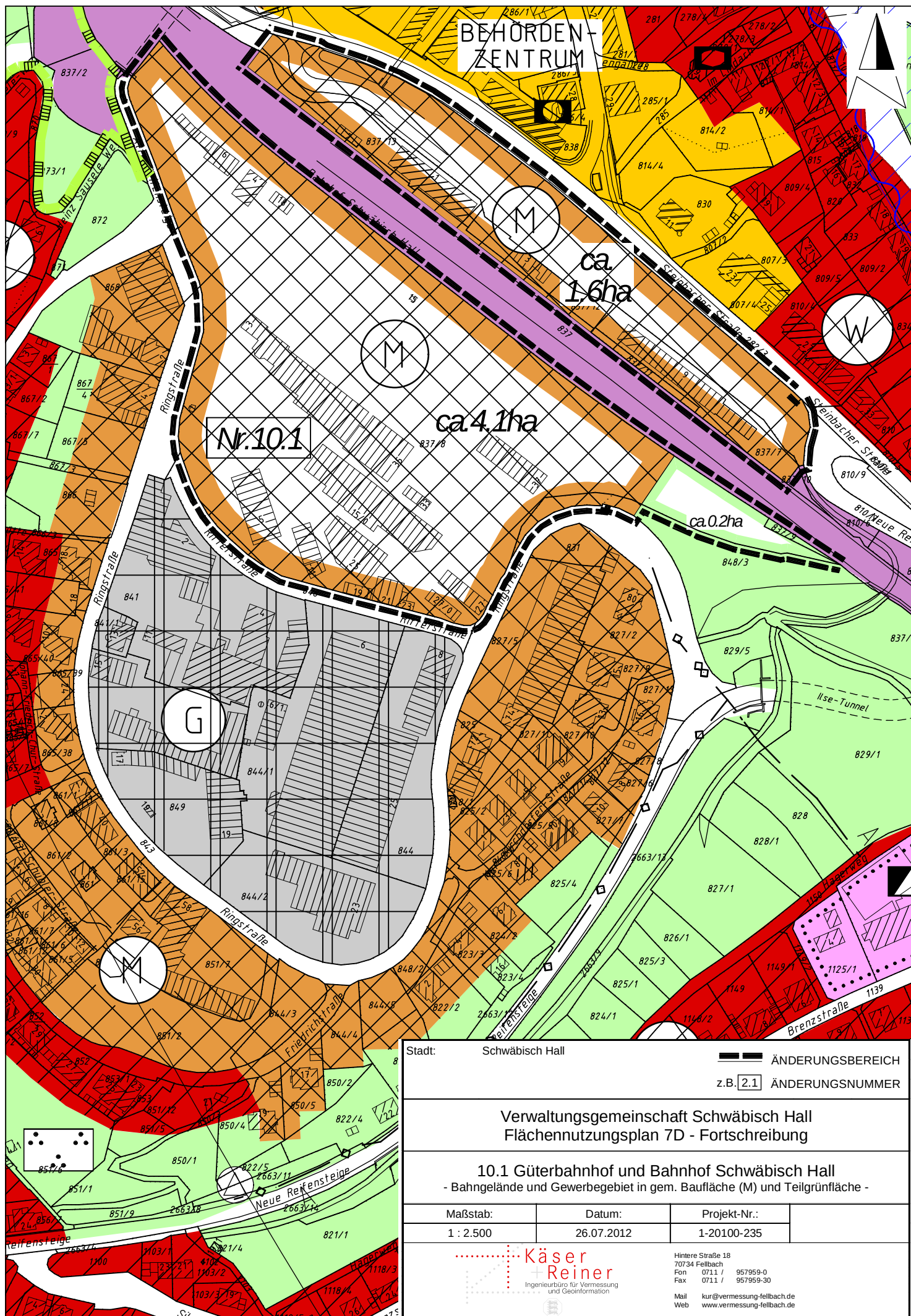
Schwäbisch Hall	
Wohnbauflächen	siehe Kapitel 3: Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Schwäbisch Hall
Gemischte Bauflächen	Der Anteil der Wohnnutzung in gemischten Bauflächen wird im Zuge der Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Schwäbisch Hall nachgewiesen. Der Anteil der gewerblichen Nutzung in gemischten Bauflächen wird im Zuge der Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Schwäbisch Hall nachgewiesen.
gewerbliche Bauflächen	siehe Kapitel 4: Darstellung des besonderen Bedarfs für gewerbliche Bauflächen in der Stadt Schwäbisch Hall

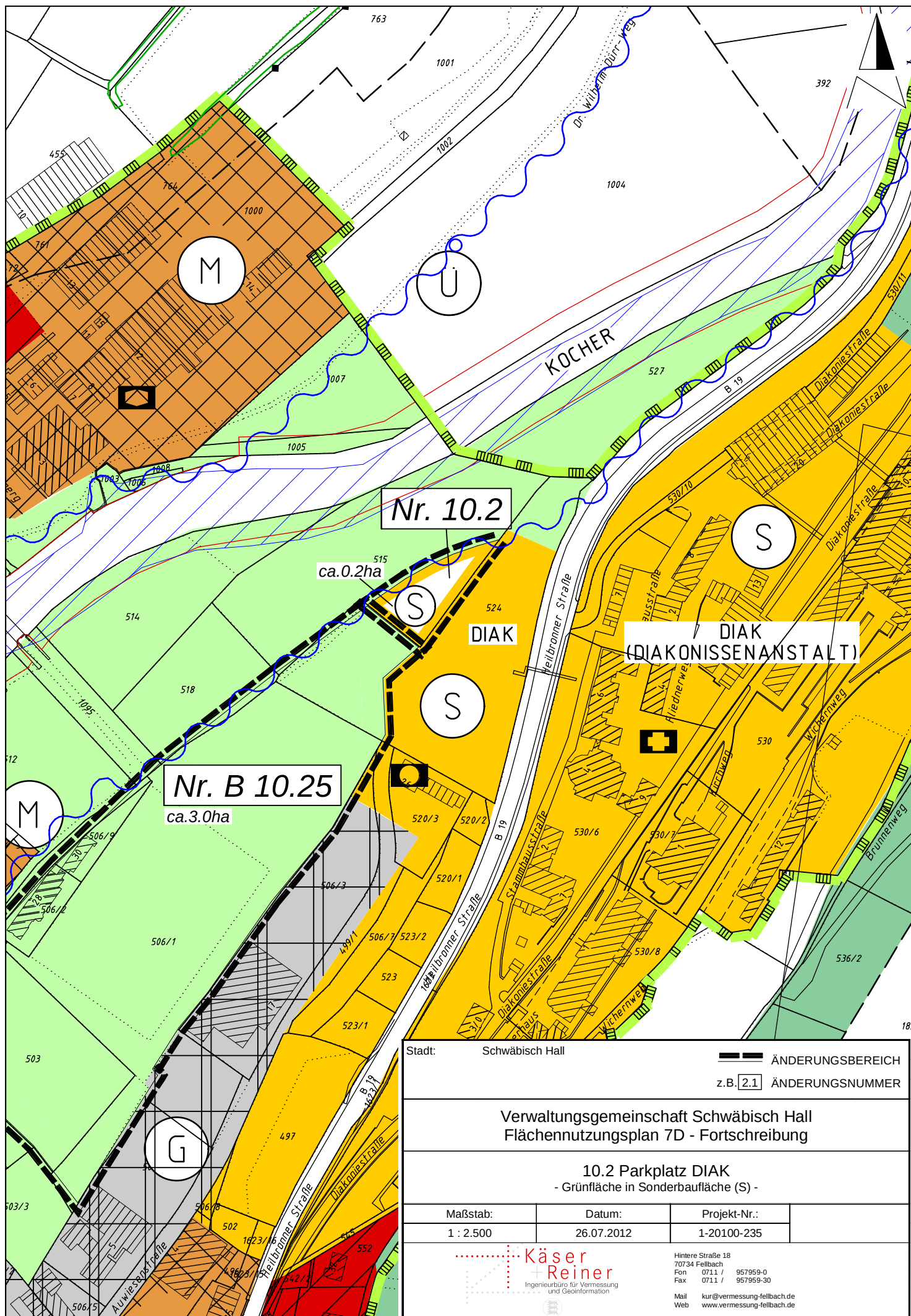
Rosengarten	
Wohnbauflächen	Ein Großteil der neu dargestellten 1,1 ha resultiert aus Flächentausche innerhalb der Ortslage bzw. ist bereits bebaut (Vgl. B_25.1 Bei der Schule) und steht somit tatsächlich nicht mehr zur Verfügung. Weiterhin ist zu beachten, dass Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen, die im Zuge einer Baulandentwicklung im Bebauungsplan festgesetzt wurden, im Flächennutzungsplan nicht differenziert dargestellt werden, sondern in der vorbereitenden Bauleitplanung pauschal als Wohnbauflächen behandelt werden. Diese Flächen stehen aber tatsächlich nicht in Form von Wohnbauland zur Verfügung.
Gemischte Bauflächen	Die Gemeinde Rosengarten stellt 2,9 ha gemischte Bauflächen neu dar. Dabei handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung der Ortslage, die teilweise auch bereits bebaut ist. Anzurechnende B-Flächen werden mit 2,2 ha berücksichtigt. Dabei ist zu beachten, dass Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen, die im Zuge einer Baulandentwicklung im Bebauungsplan festgesetzt wurden, im Flächennutzungsplan nicht differenziert dargestellt werden, sondern in der vorbereitenden Bauleitplanung pauschal als gemischte Bauflächen behandelt werden. Diese Flächen stehen aber tatsächlich nicht in Form von gemischten Bauflächen zur Verfügung. Weiterhin werden Flächen berücksichtigt, die bereits bebaut sind und somit tatsächlich nicht mehr zur Verfügung stehen.

Michelbach	
Wohnbauflächen	Michelbach stellt eine Fläche mit 2,5 ha neu dar. Im Gegenzug entfällt die südlich gelegene Wohnbaufläche „B_41,2 Bildäcker“. Im Zuge der FNP-Fortschreibung wird nicht mehr zwischen Grün- und Ausgleichsflächen die durch die Baulandentwicklung notwendig werden differenziert, sodass die wegfallenden Flächen denselben Umfang der neu dargestellten Flächen aufweisen. Bei der Entwicklung der innerörtlichen Fläche zum Wohngebiet „Am Höhweg“ (Änderungsbereich B_41.1) handelt es sich um eine Änderung der Nutzungsart. Die Fläche war bisher bereits als gemischte Baufläche dargestellt und wird im Zuge der FNP-Fortschreibung an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst.

8 Planteil

Änderungsbereiche – Zuwachsflächen





Stadt: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH

z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

10.2 Parkplatz DIAK
- Grünfläche in Sonderbaufläche (S) -

Maßstab:

1 : 2.500

Datum:

26.07.2012

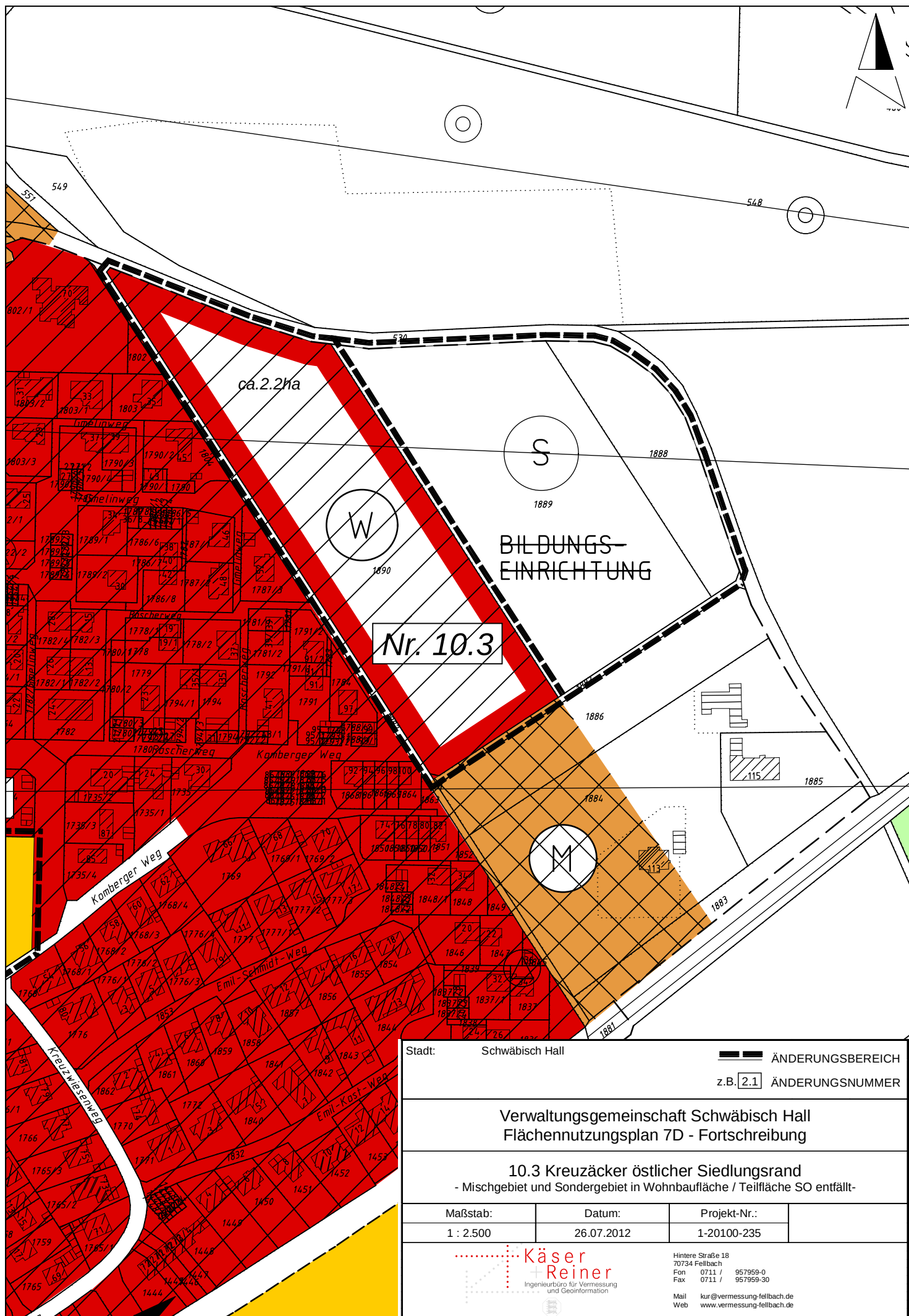
Projekt-Nr.:

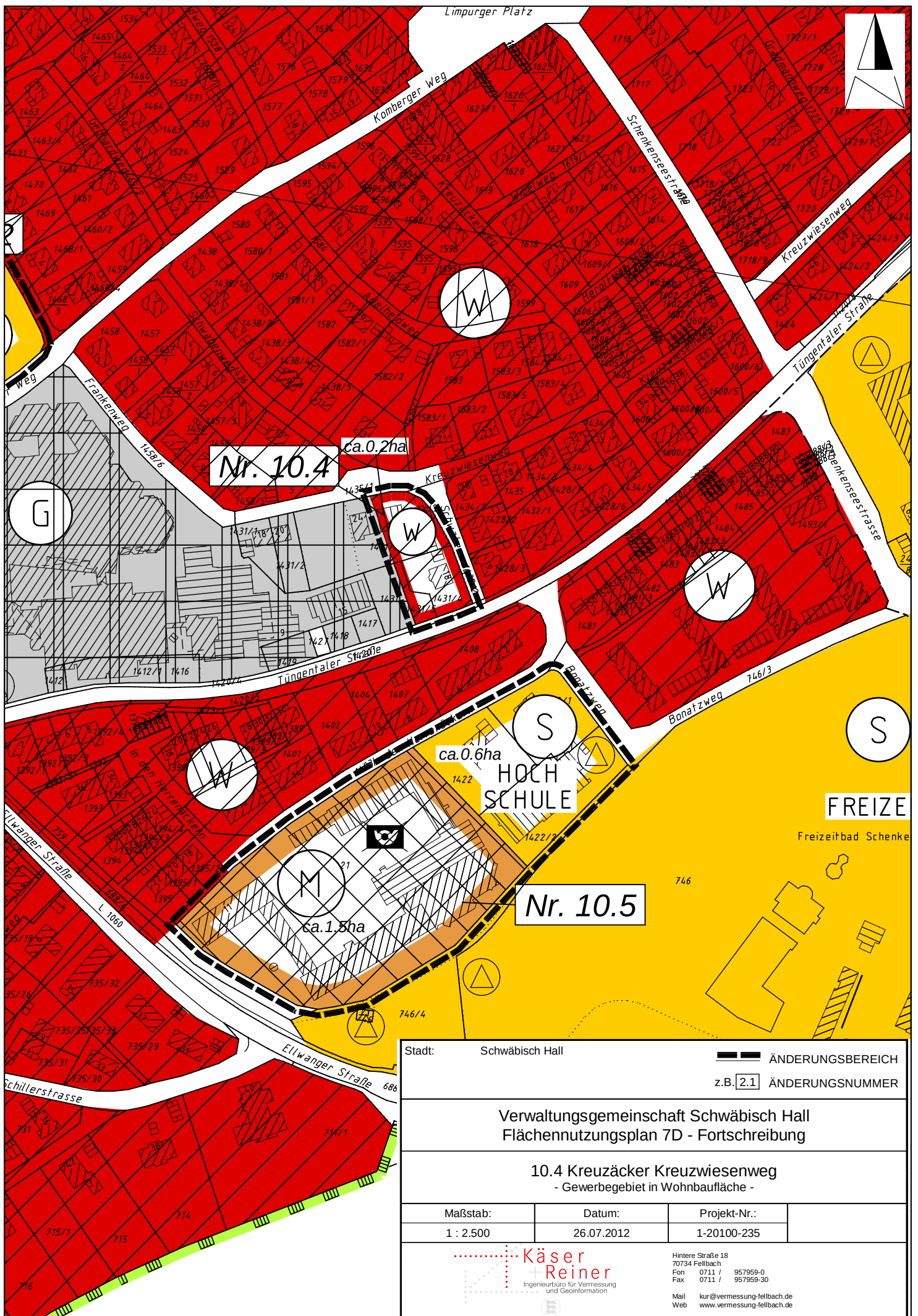
1-20100-235

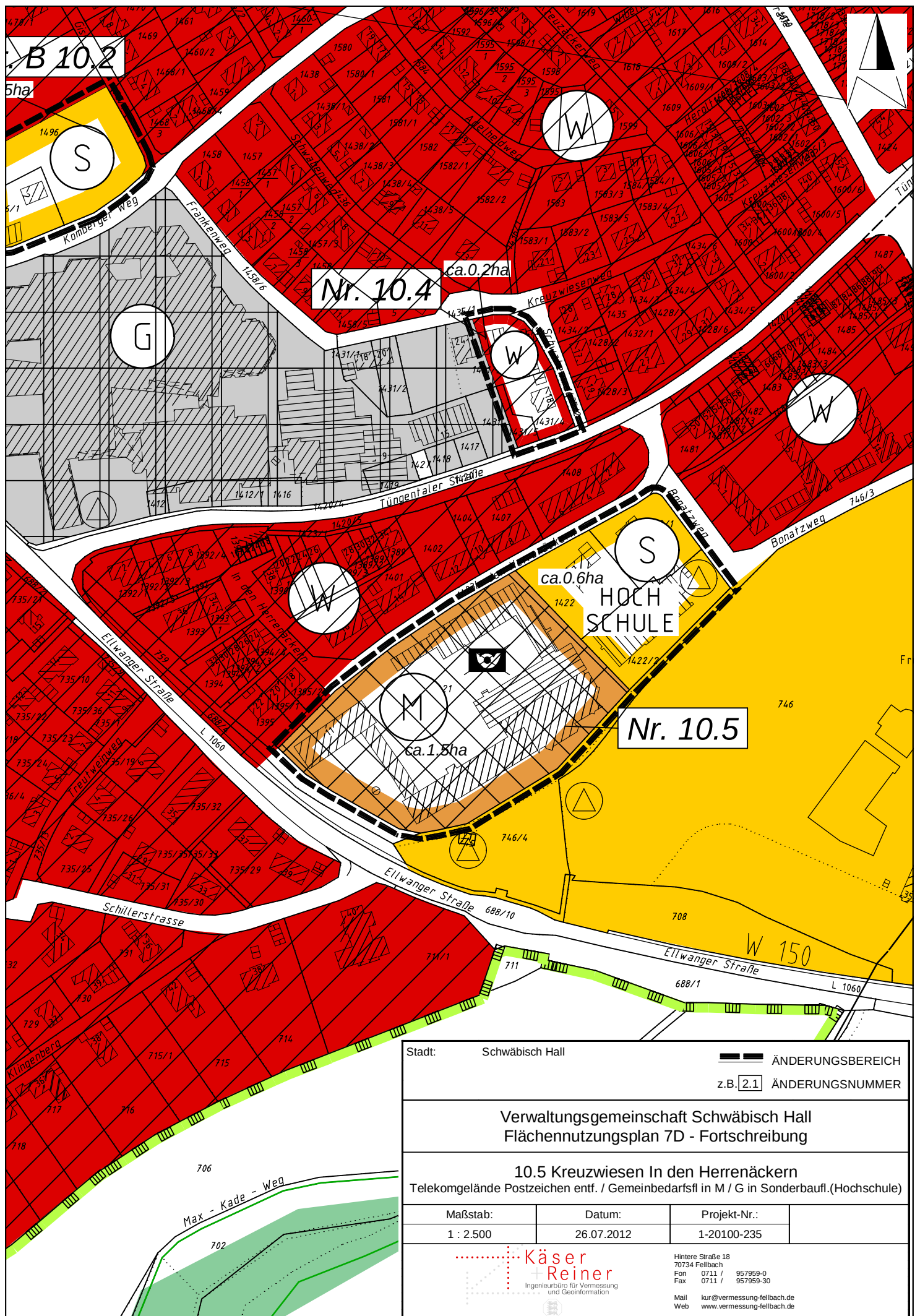
Käser
+
Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geoinformation

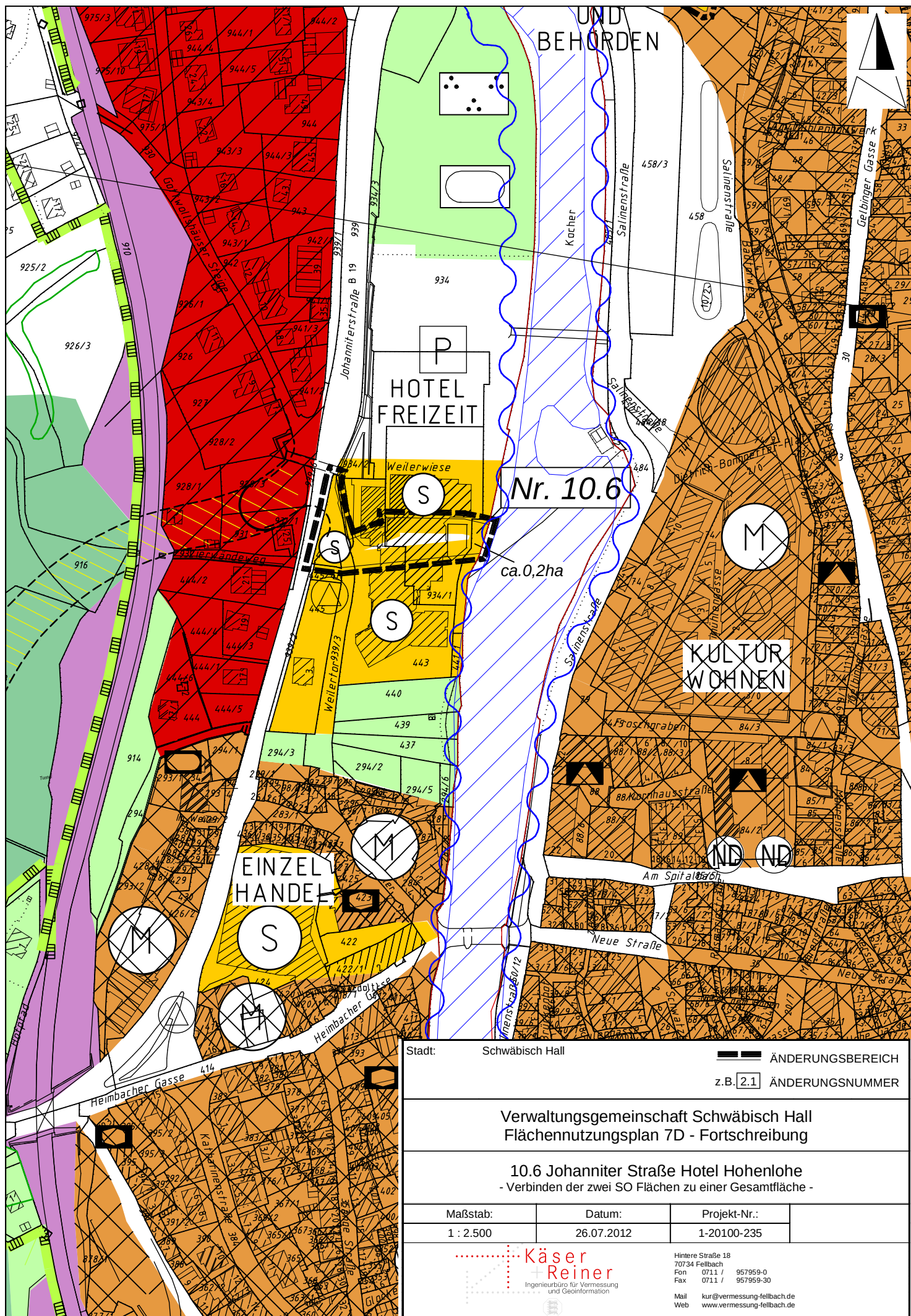
Hintere Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30

Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de









Stadt: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH

z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

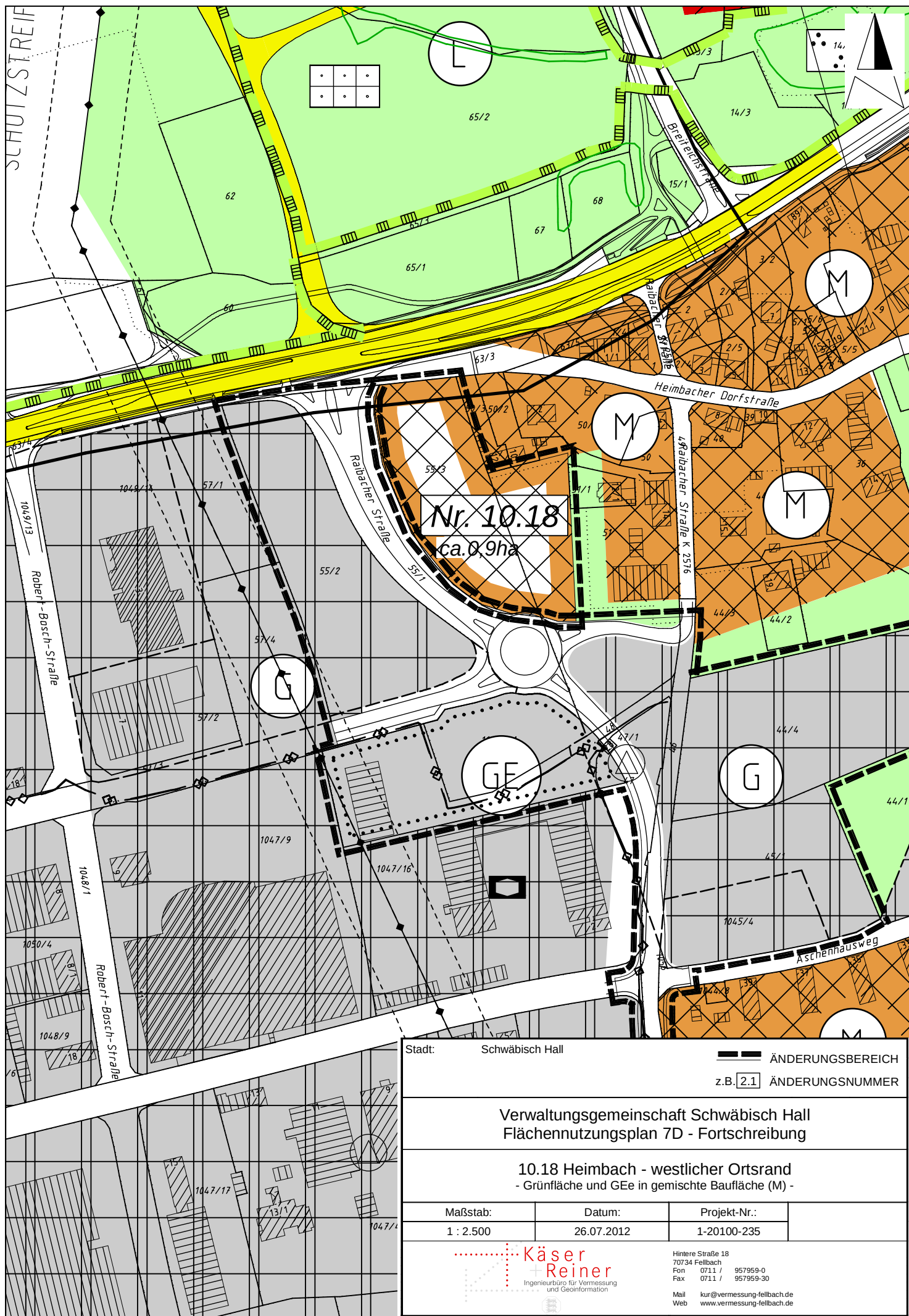
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

10.6 Johanniter Straße Hotel Hohenlohe
- Verbinden der zwei SO Flächen zu einer Gesamtfläche -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser + Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation

Hintere Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30
Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de



Stadt: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH

z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

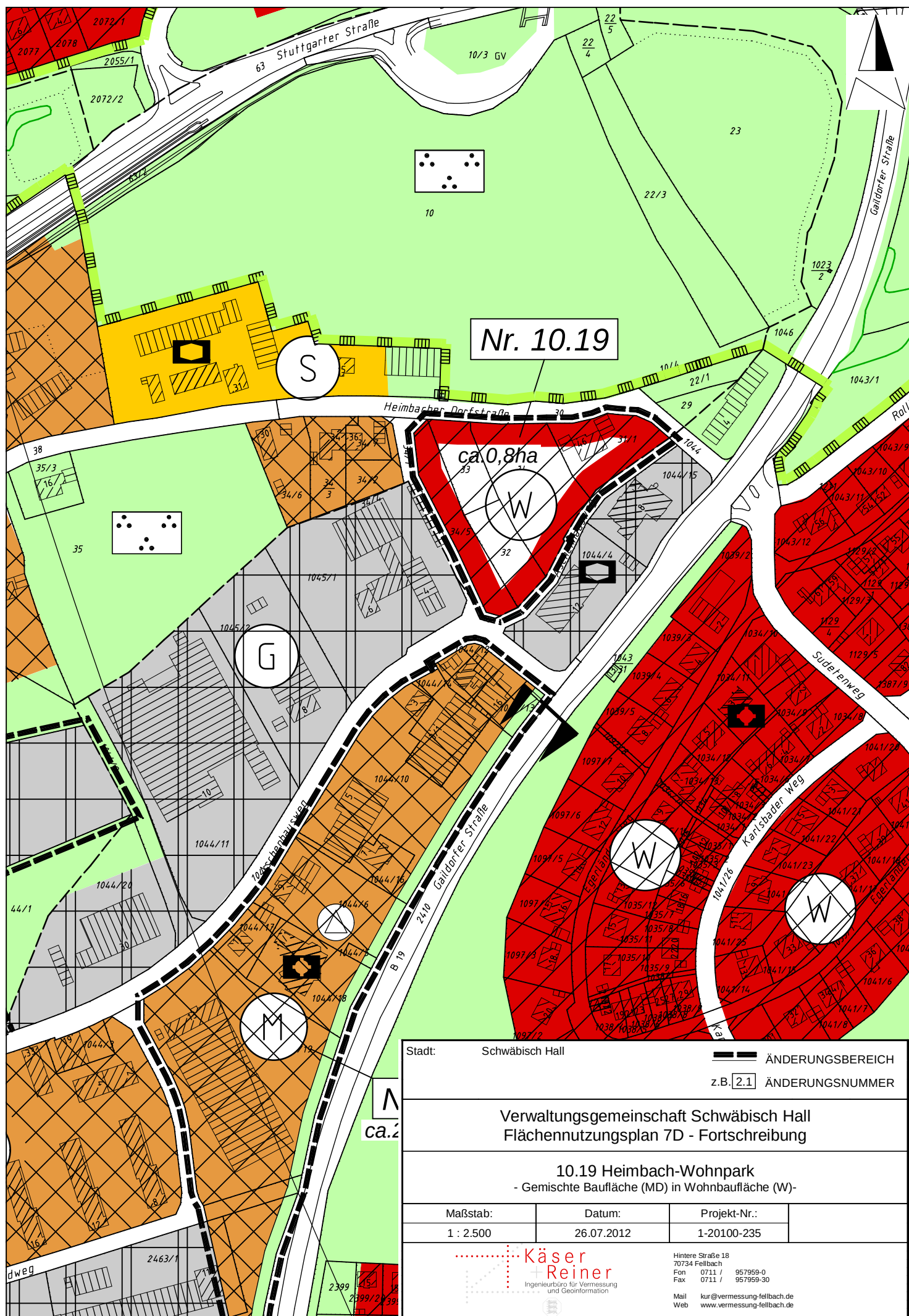
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

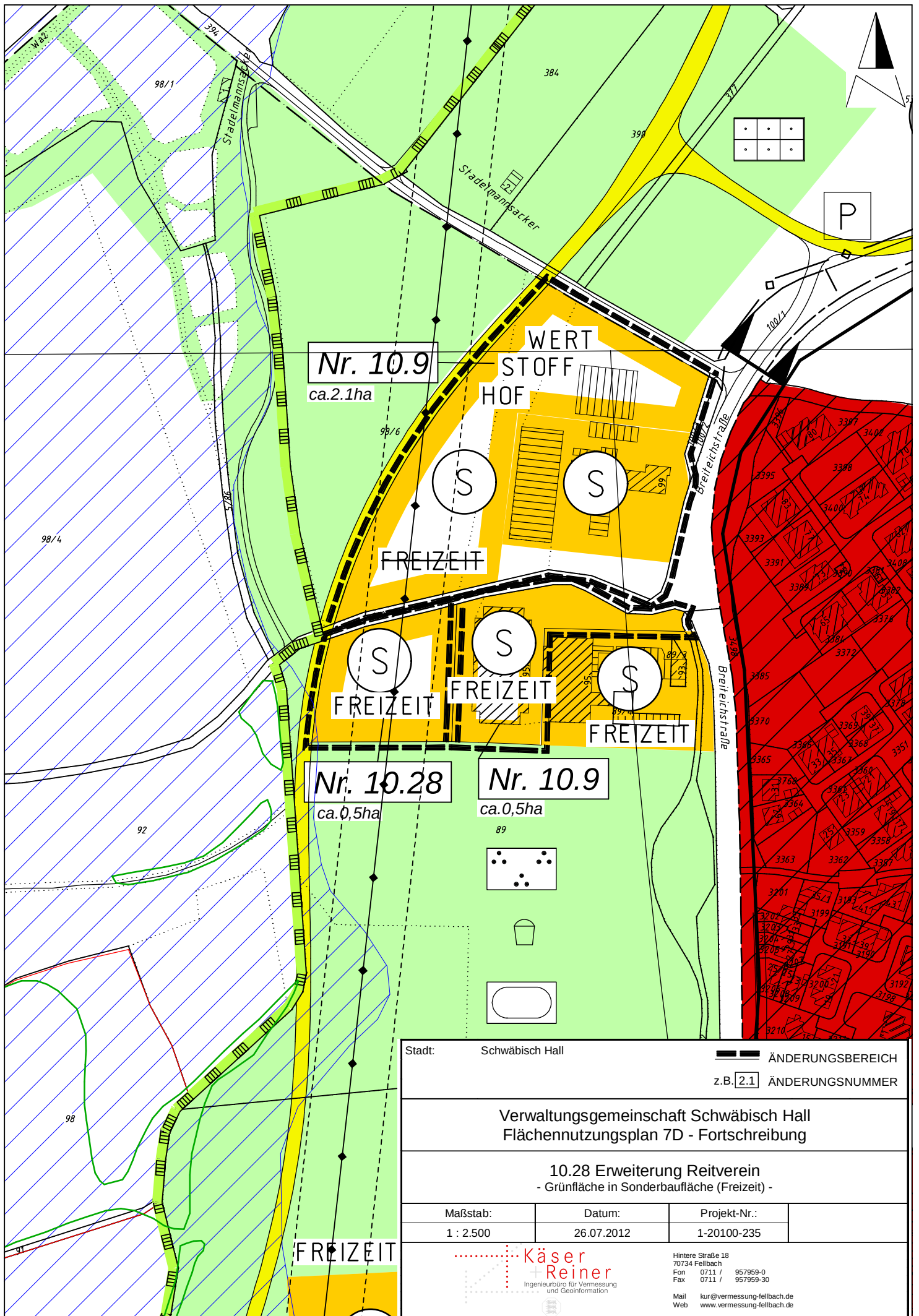
10.18 Heimbach - westlicher Ortsrand
- Grünfläche und GEe in gemischte Baufläche (M) -

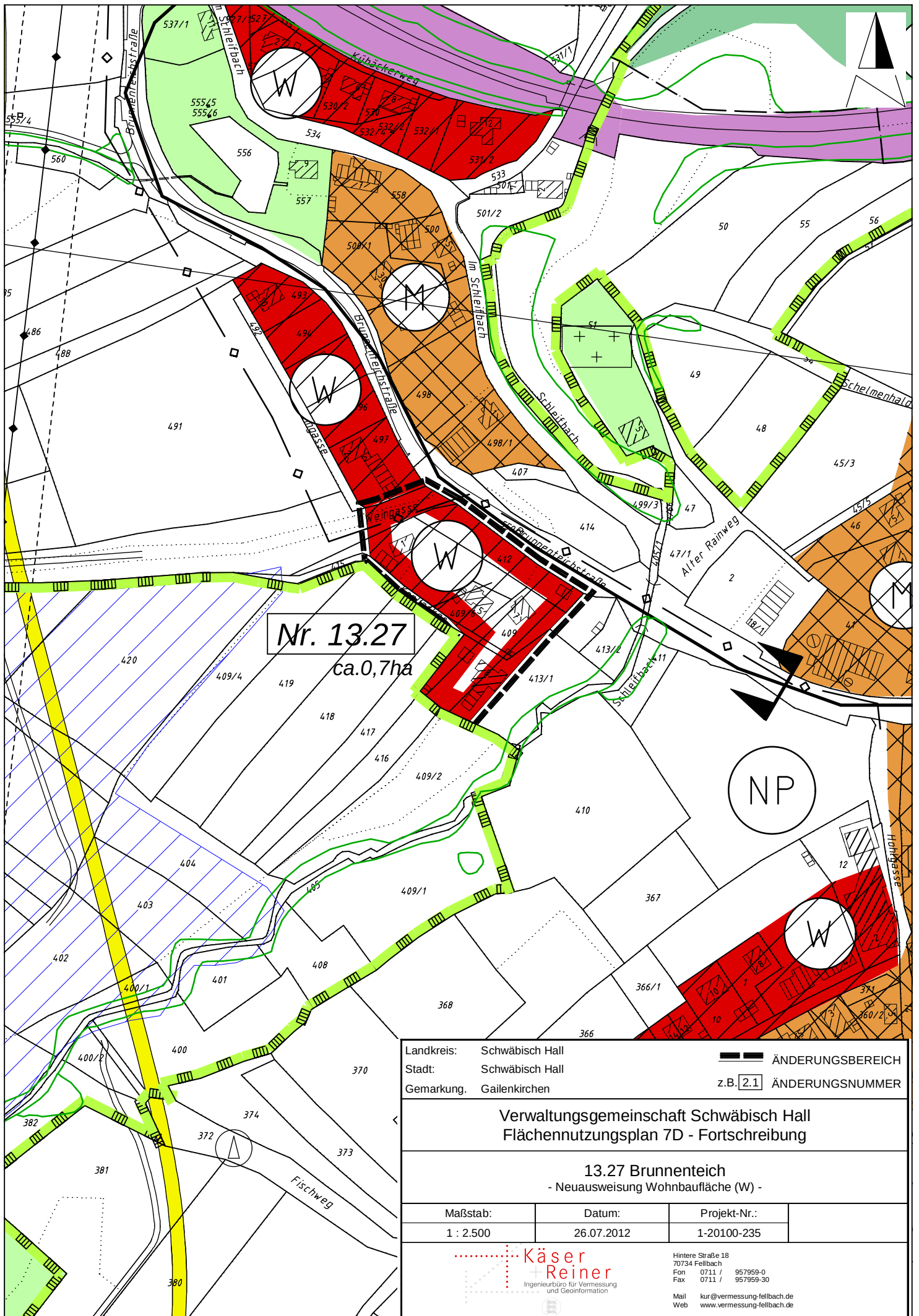
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser
+ Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geoinformation

Hinterer Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30
Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de







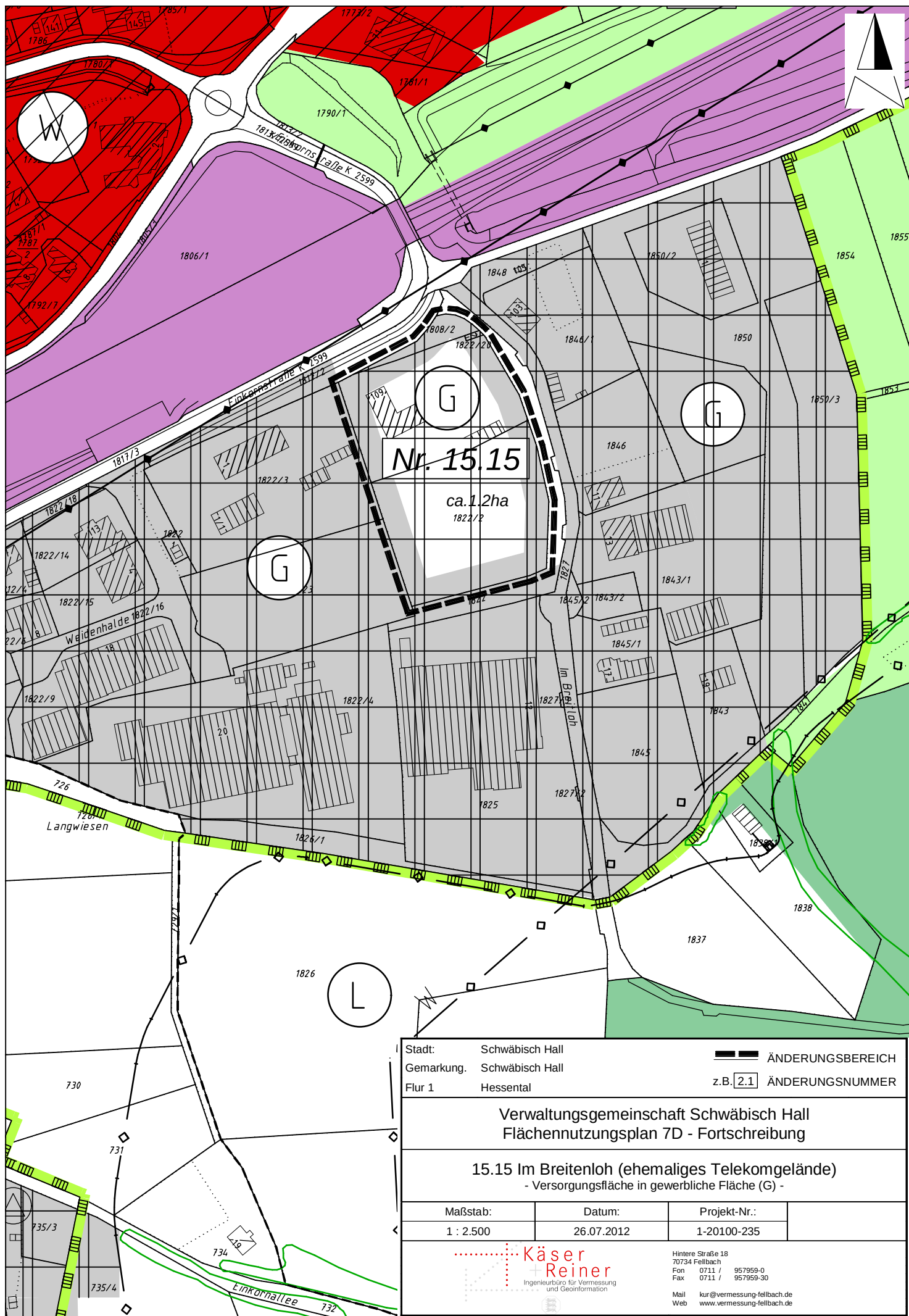
Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Gailenkirchen

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. **2.1** **ÄNDERUNGSNUMMER**

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

13.27 Brunnenteich
 - Neuausweisung Wohnbaufläche (W) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	
Käser + Reiner Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation			
Hinterer Straße 18 70734 Fellbach Fon 0711 / 957959-0 Fax 0711 / 957959-30 Mail kur@vermessung-fellbach.de Web www.vermessung-fellbach.de			



Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall
 Flur 1 Hesselental

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

15.15 Im Breitenloh (ehemaliges Telekomgelände)
 - Versorgungsfläche in gewerbliche Fläche (G) -

Maßstab:
 1 : 2.500

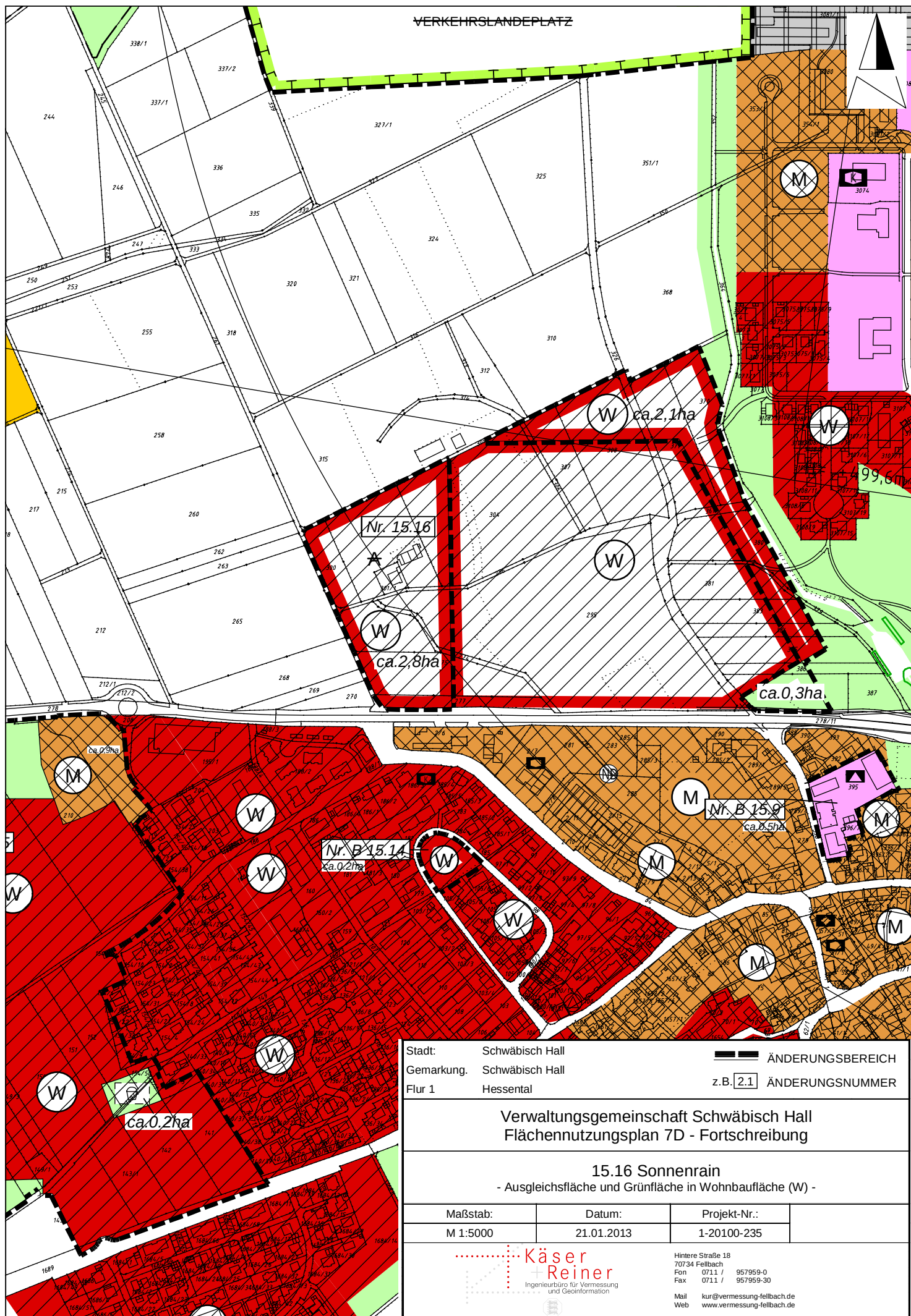
Datum:
 26.07.2012

Projekt-Nr.:
 1-20100-235

Käser
 +
 Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30

Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall
 Flur 1 Hesselental

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

15.16 Sonnenrain
 - Ausgleichsfläche und Grünfläche in Wohnbaufläche (W) -

Maßstab:

Datum:

Projekt-Nr.:

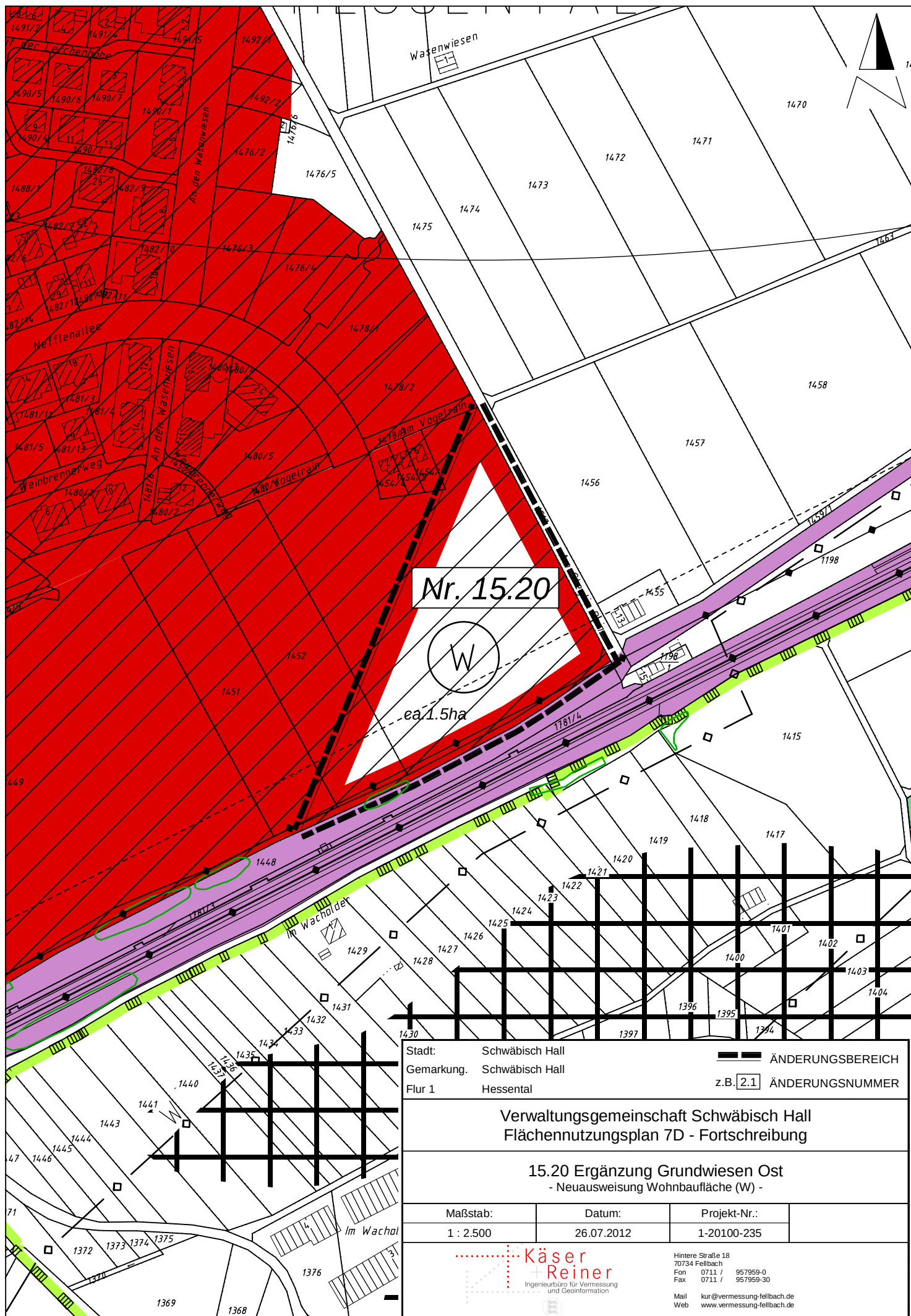
M 1:5000

21.01.2013

1-20100-235

Käser
 +Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall
 Flur 1: Hesselental

z.B. **2.1**

ÄNDERUNGSBEREICH
 ÄNDERUNGSNUMMER

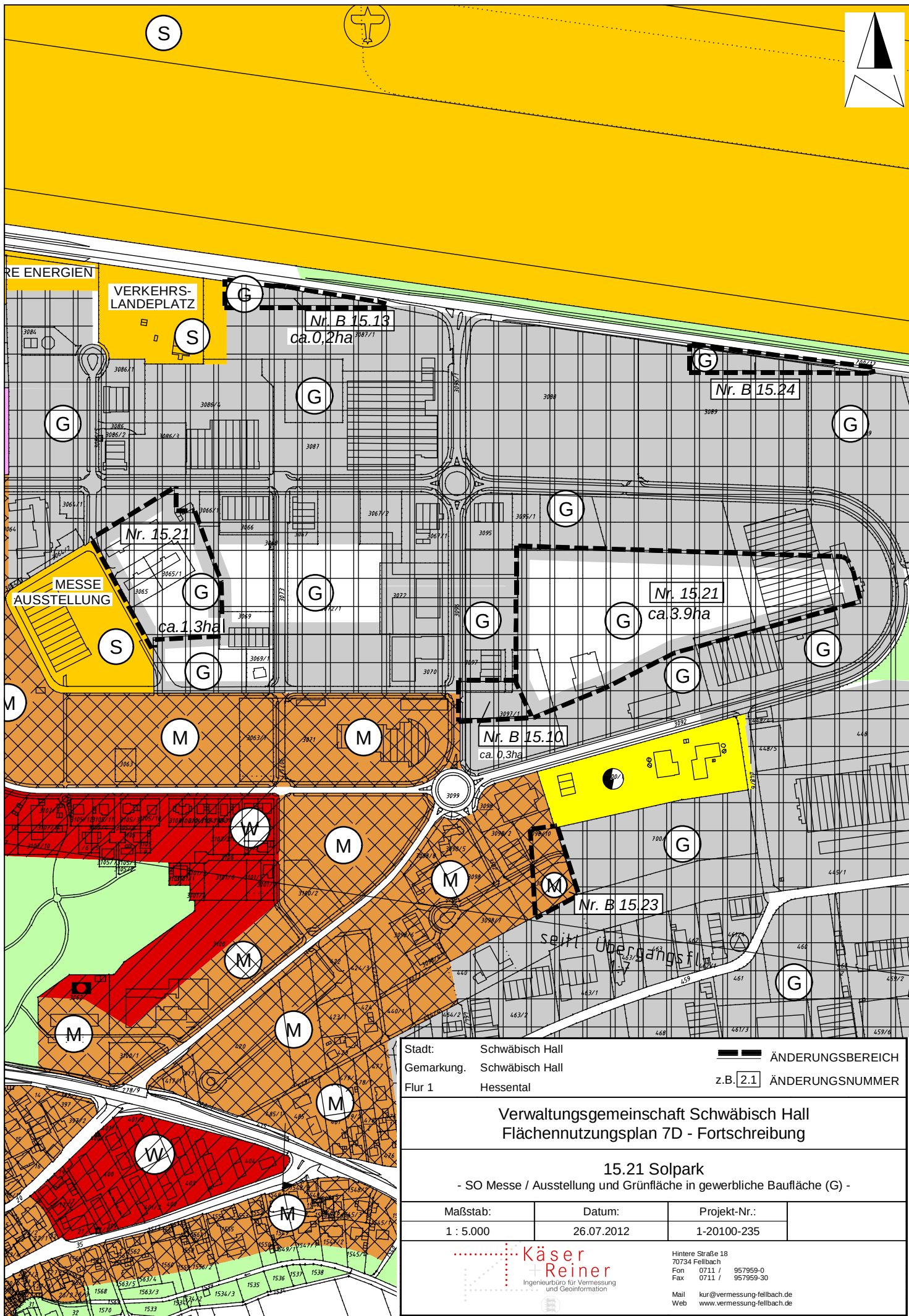
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

15.20 Ergänzung Grundwiesen Ost - Neuausweisung Wohnbaufläche (W) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser
 +
 Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall
 Flur 1: Hesselental

———— ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

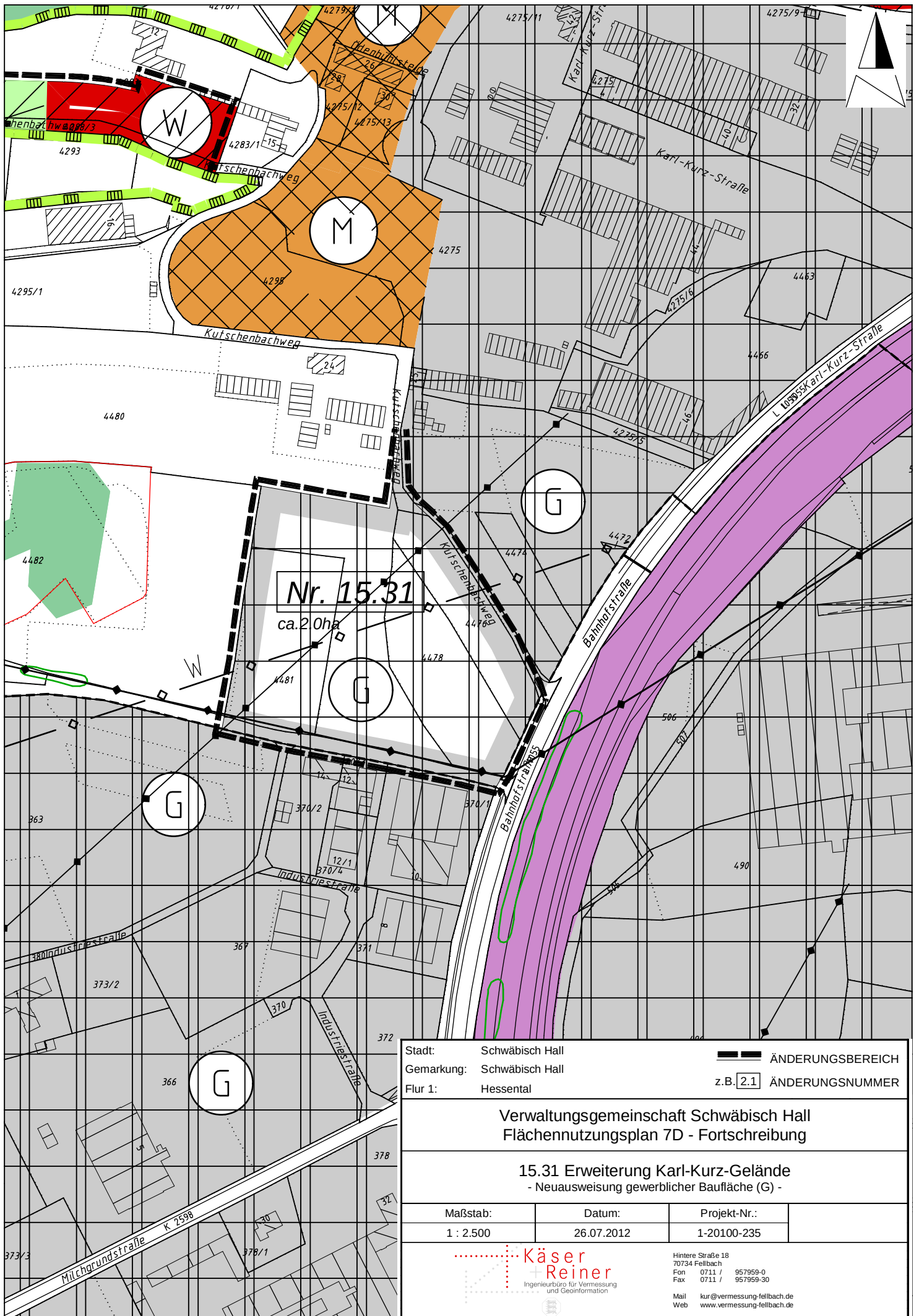
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

15.21 Solpark
 - SO Messe / Ausstellung und Grünfläche in gewerbliche Baufläche (G) -

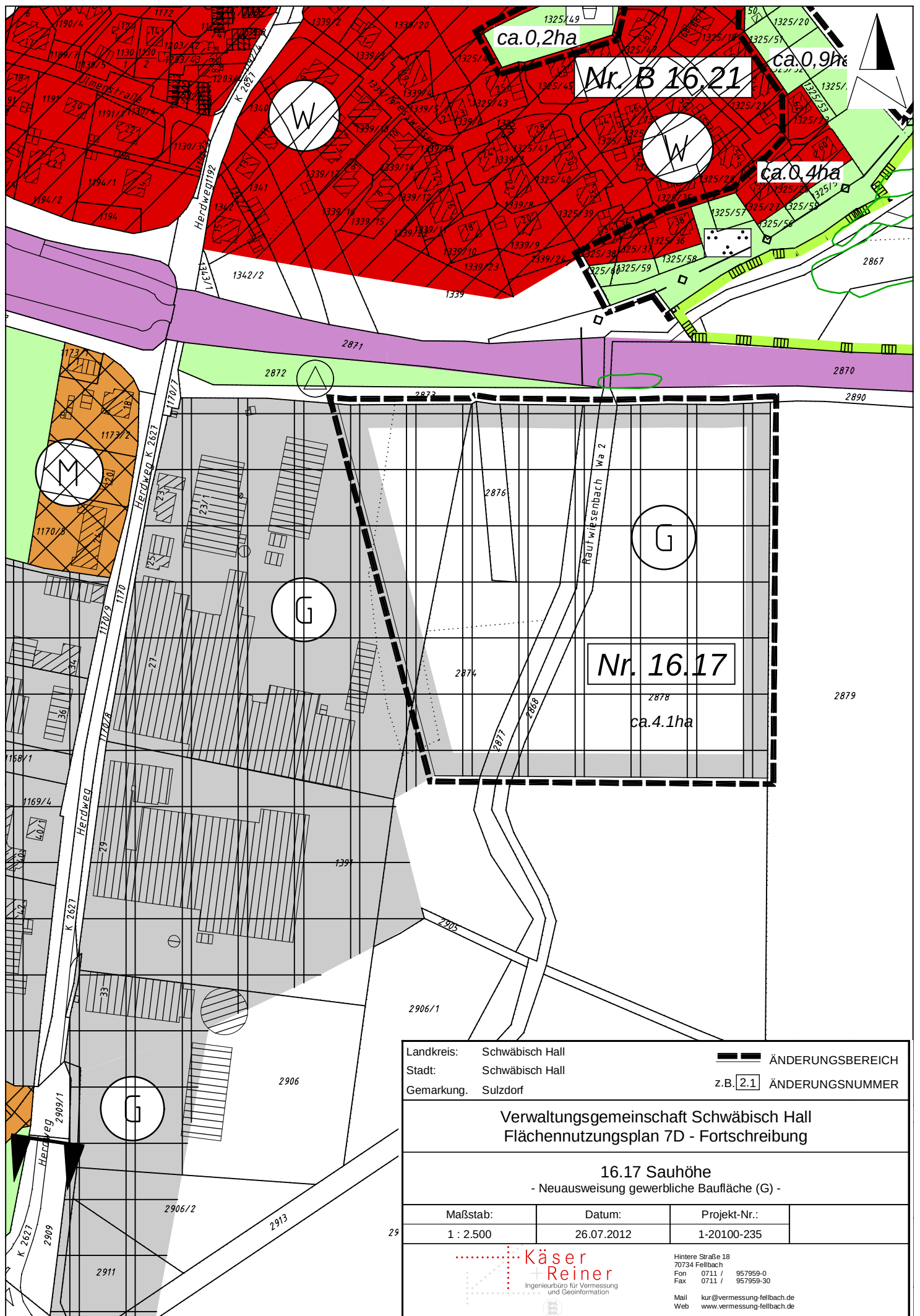
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 5.000	26.07.2012	1-20100-235	

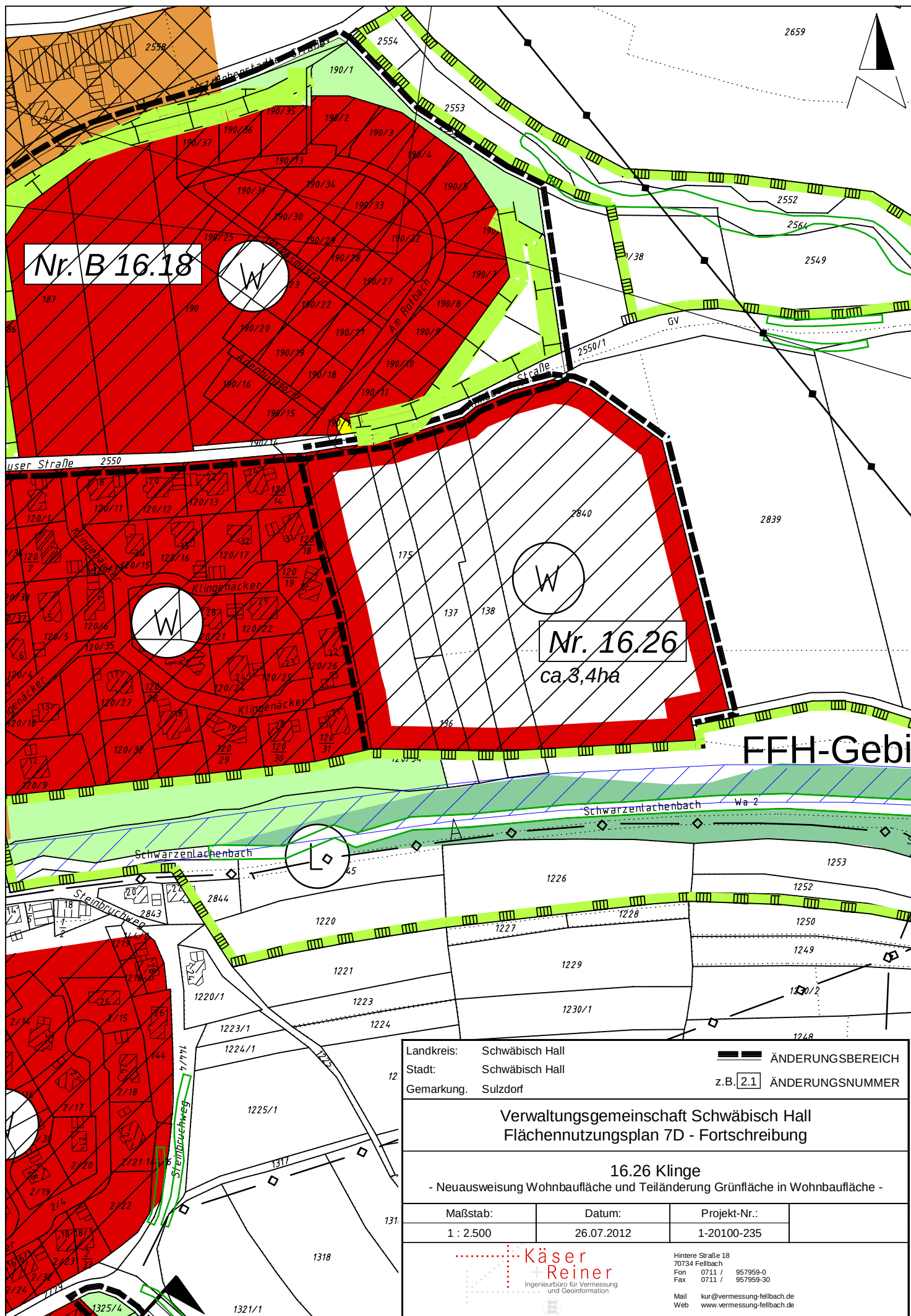
Käser + Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

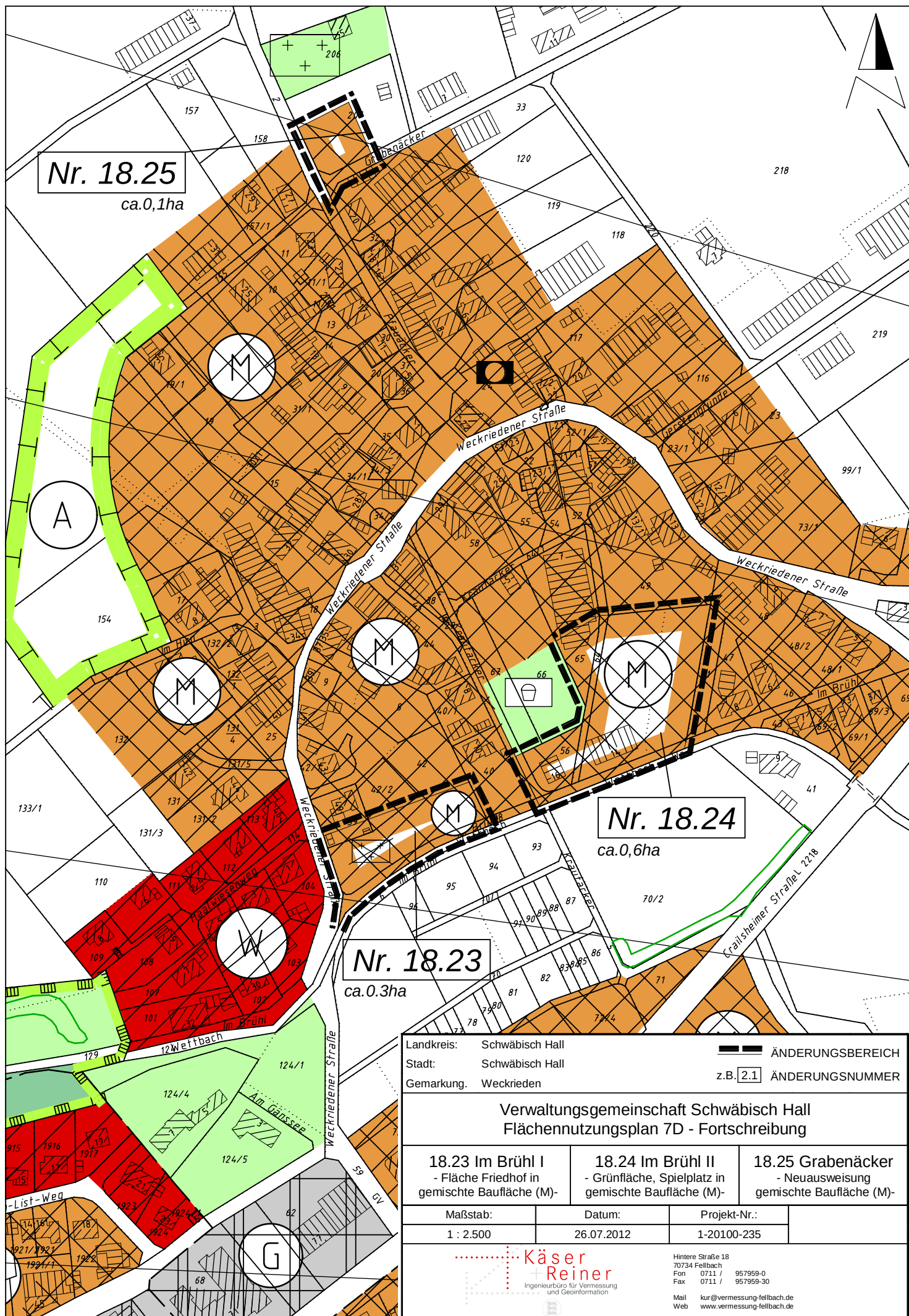
Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de

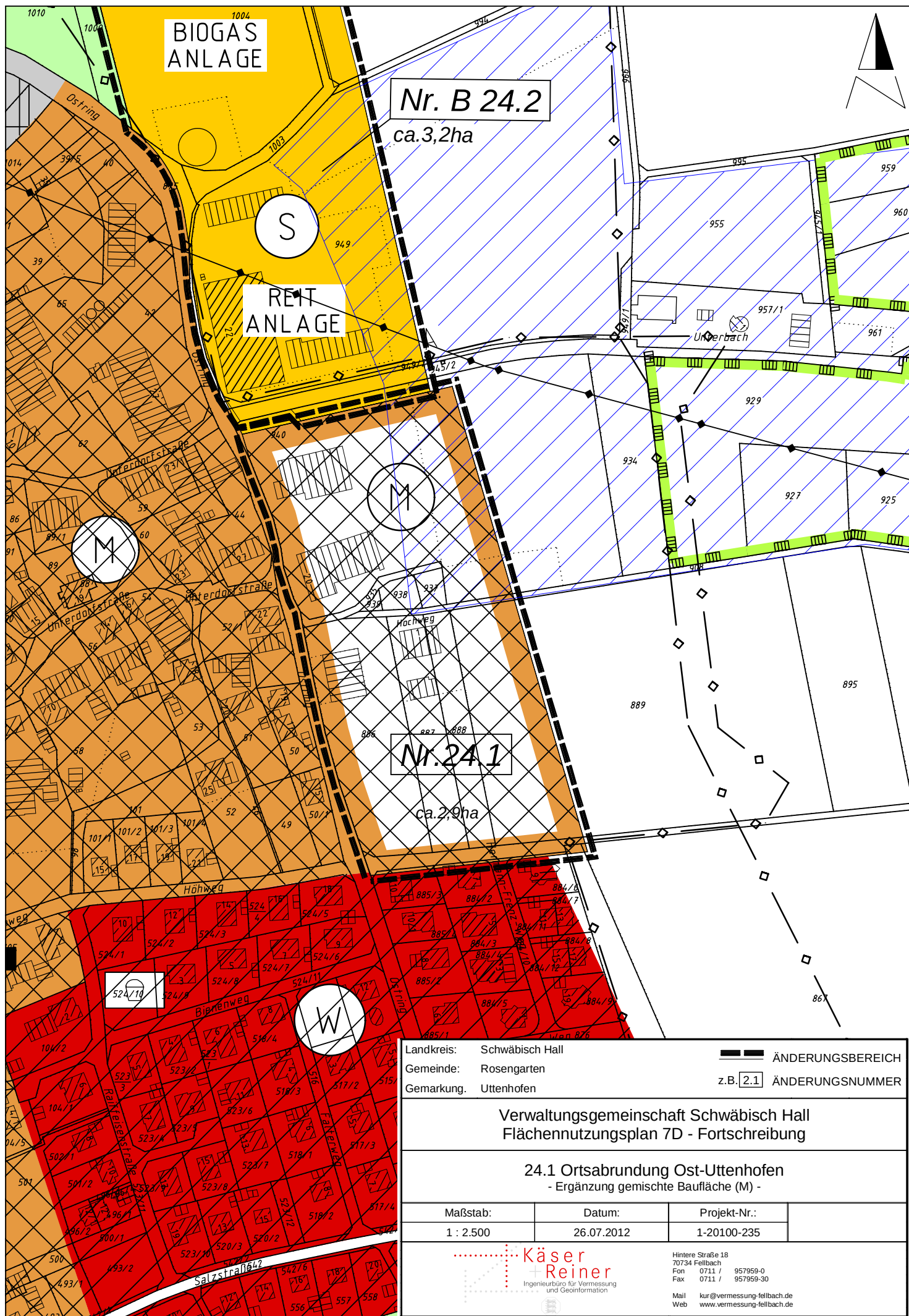


Stadt:	Schwäbisch Hall	ÄNDERUNGSBEREICH
Gemarkung:	Schwäbisch Hall	z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER
Flur 1:	Hessental	
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung		
15.31 Erweiterung Karl-Kurz-Gelände - Neuausweisung gewerblicher Baufläche (G) -		
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235
		Hintere Straße 18 70734 Fellbach Fon 0711 / 957959-0 Fax 0711 / 957959-30 Mail kur@vermessung-fellbach.de Web www.vermessung-fellbach.de









Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Uttenhofen

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

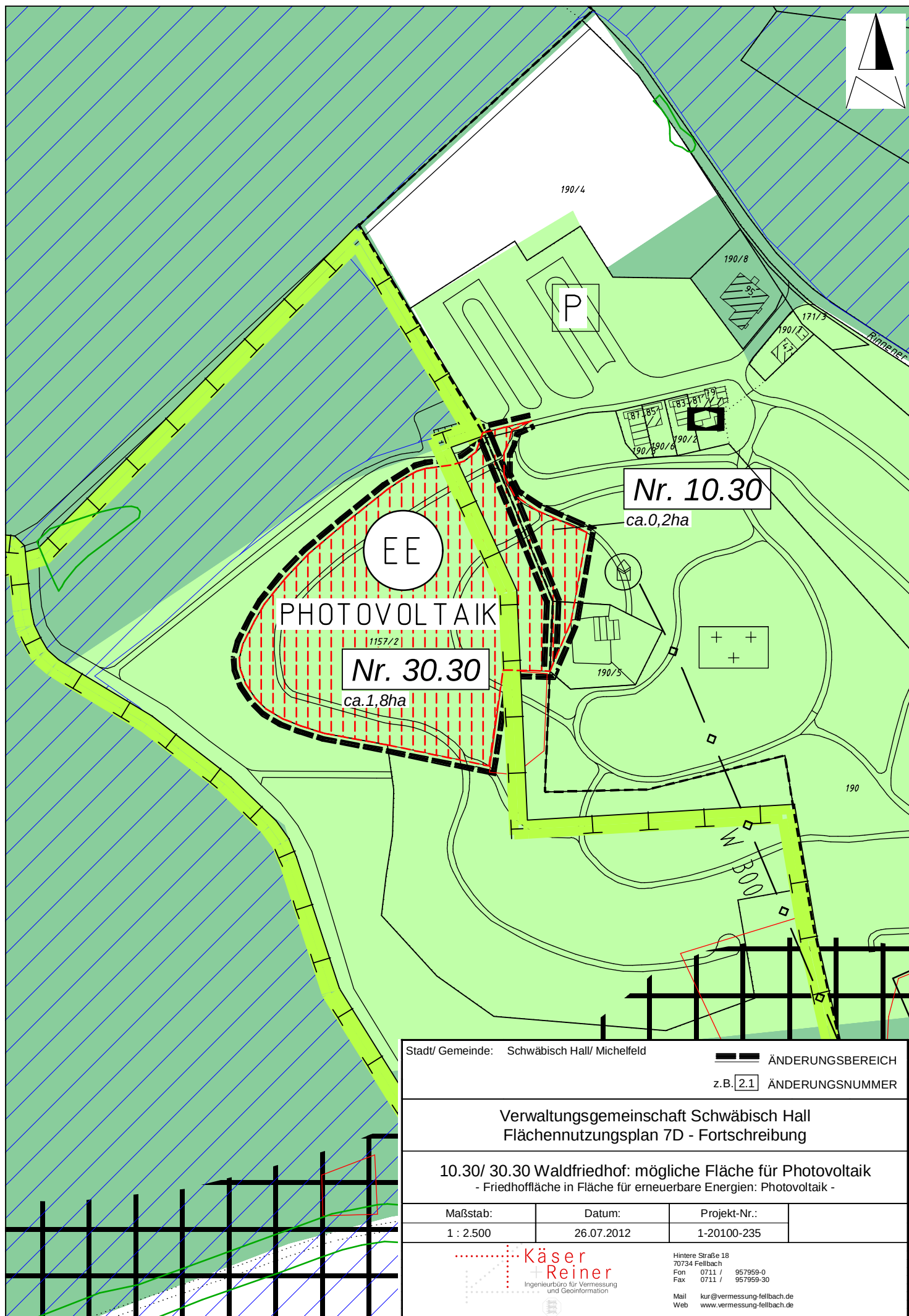
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

24.1 Ortsabrandung Ost-Uttenhofen - Ergänzung gemischte Baufläche (M) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	

**Käser
 + Reiner**
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Stadt/ Gemeinde: Schwäbisch Hall/ Michelfeld

ÄNDERUNGSBEREICH

z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

10.30/ 30.30 Waldfriedhof: mögliche Fläche für Photovoltaik
- Friedhoffläche in Fläche für erneuerbare Energien: Photovoltaik -

Maßstab:

Datum:

Projekt-Nr.:

1 : 2.500

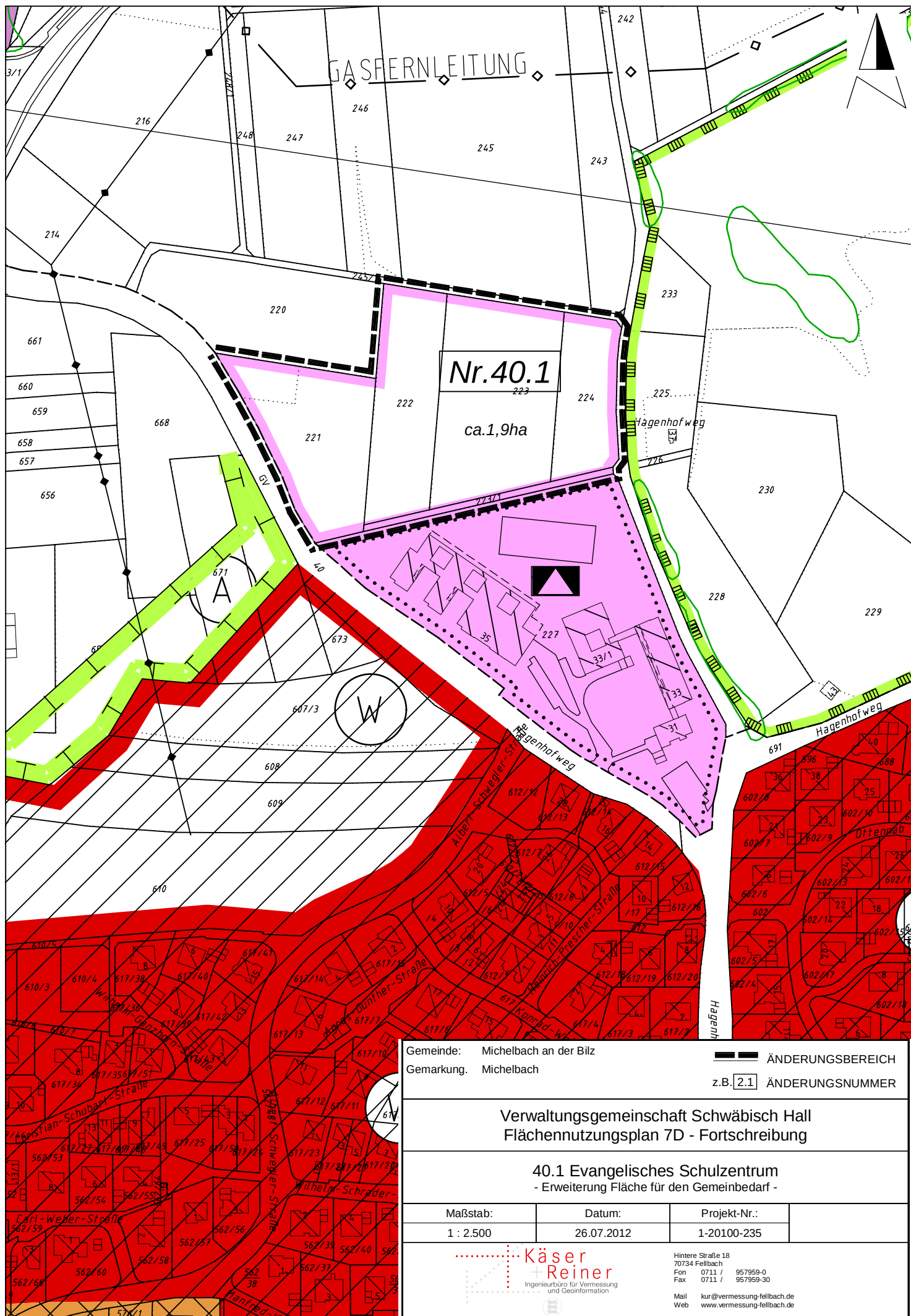
26.07.2012

1-20100-235

Käser
Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geoinformation

Hinterer Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30

Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de



Gemeinde: Michelbach an der Bilz

Gemarkung: Michelbach

ÄNDERUNGSBEREICH

z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

40.1 Evangelisches Schulzentrum
- Erweiterung Fläche für den Gemeinbedarf -

Maßstab:

1 : 2.500

Datum:

26.07.2012

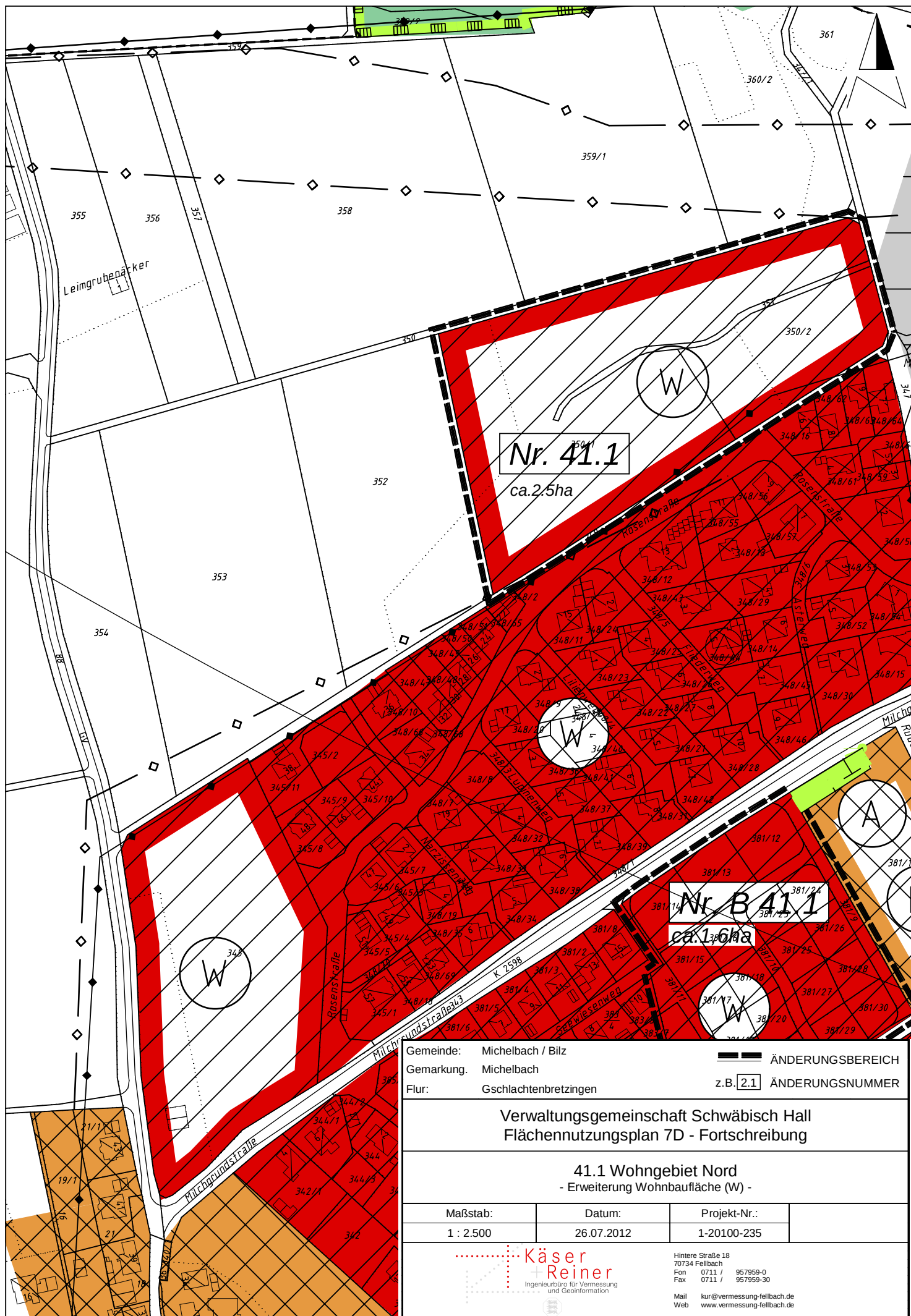
Projekt-Nr.:

1-20100-235

Käser
+ Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geoinformation

Hinterer Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30

Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de



Gemeinde: Michelbach / Bilz
 Gemarkung: Michelbach
 Flur: Gschlachtenbretzingen

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

41.1 Wohngebiet Nord - Erweiterung Wohnbaufläche (W) -

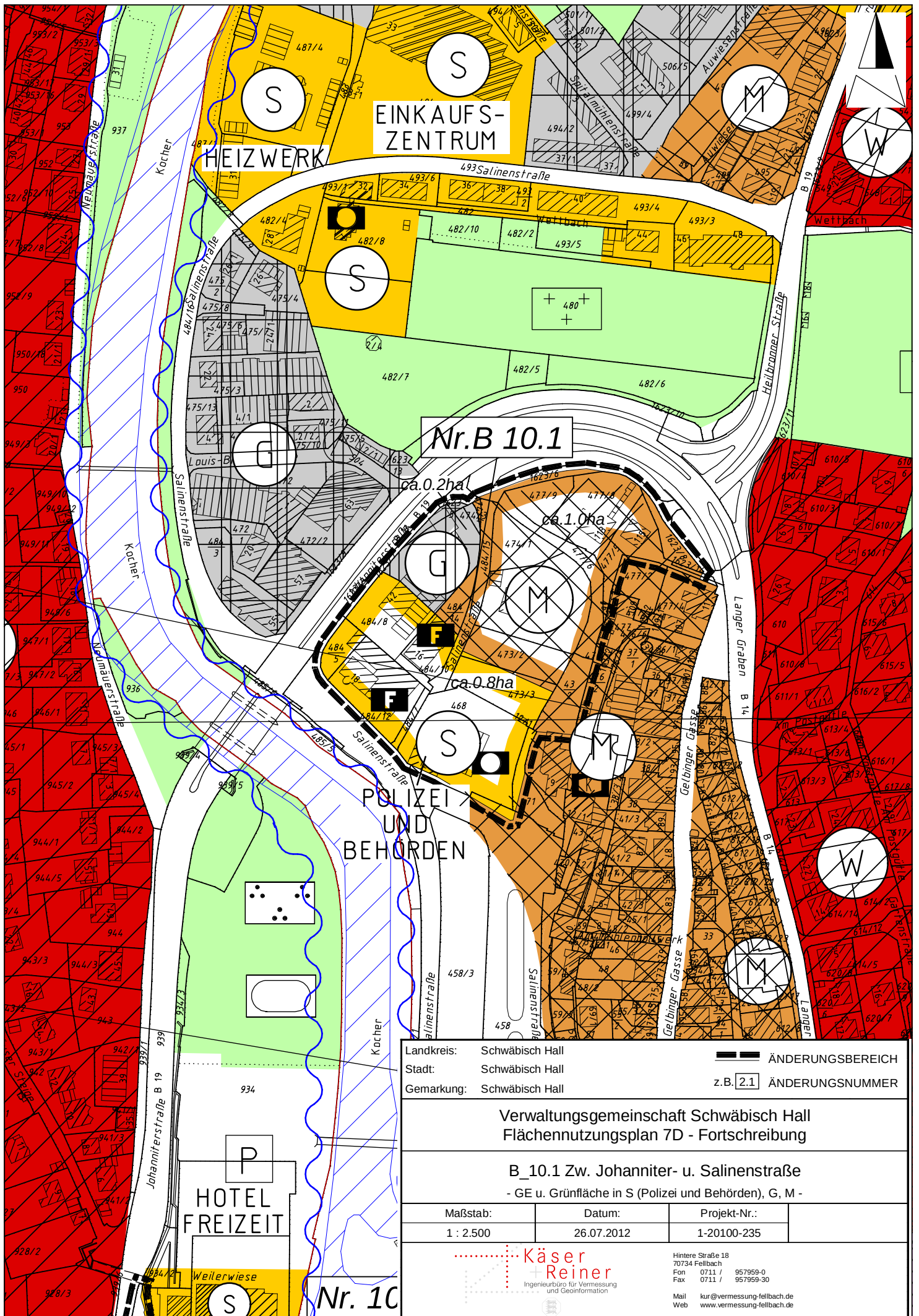
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	

Käser
 +
 Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de

8 Planteil

Änderungsbereiche B – Berichtigungen/ Parallelverfahren



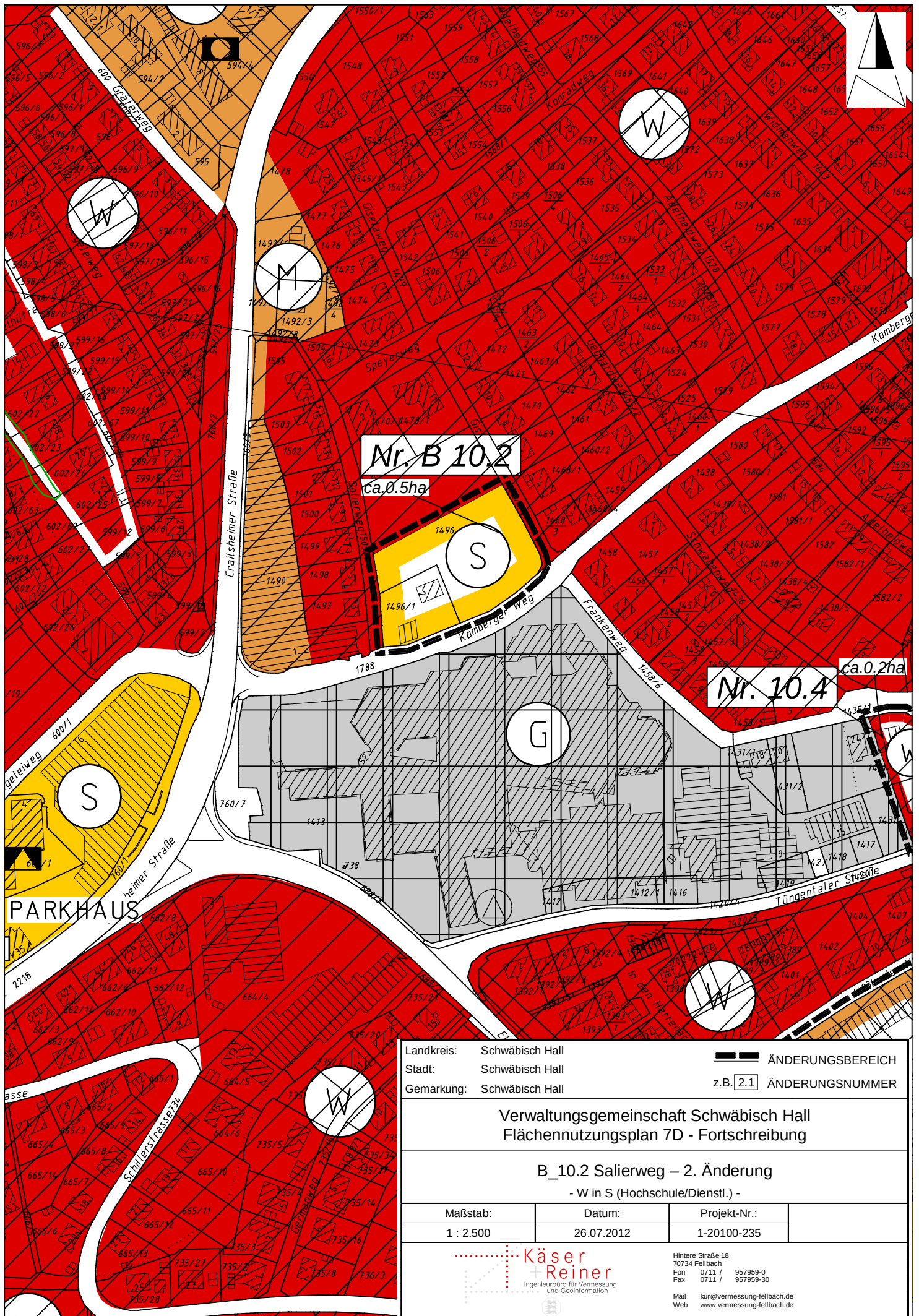
Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_10.1 Zw. Johanniter- u. Salinenstraße
 - GE u. Grünfläche in S (Polizei und Behörden), G, M -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	
Käser + Reiner Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation Hinterer Straße 18 70734 Fellbach Fon 0711 / 957959-0 Fax 0711 / 957959-30 Mail kur@vermessung-fellbach.de Web www.vermessung-fellbach.de			



Landkreis: Schwäbisch Hall
Stadt: Schwäbisch Hall
Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

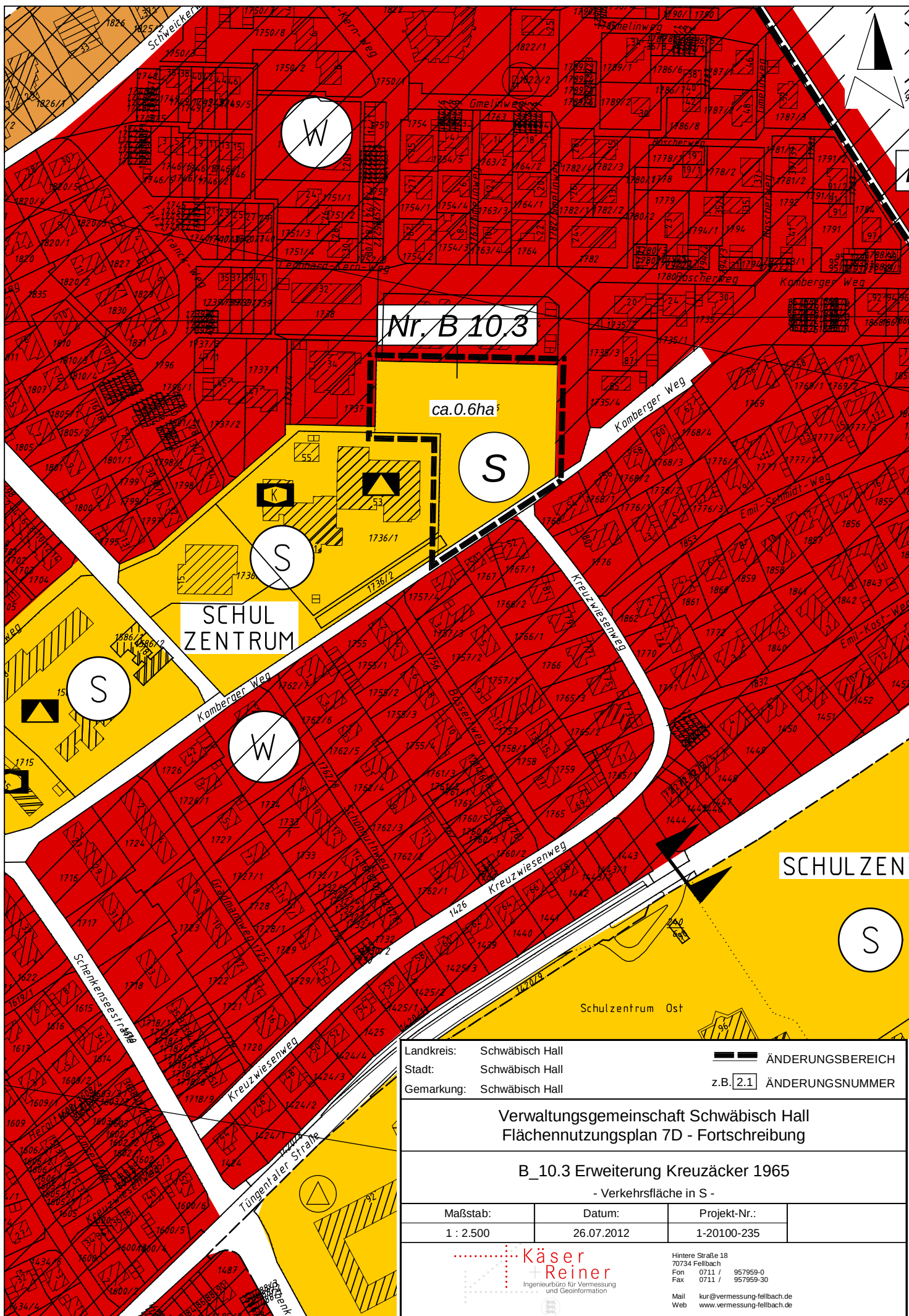
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_10.2 Salierweg – 2. Änderung
- W in S (Hochschule/Dienstl.) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	

Käser + Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation

Hinterer Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30
Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
Stadt: Schwäbisch Hall
Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

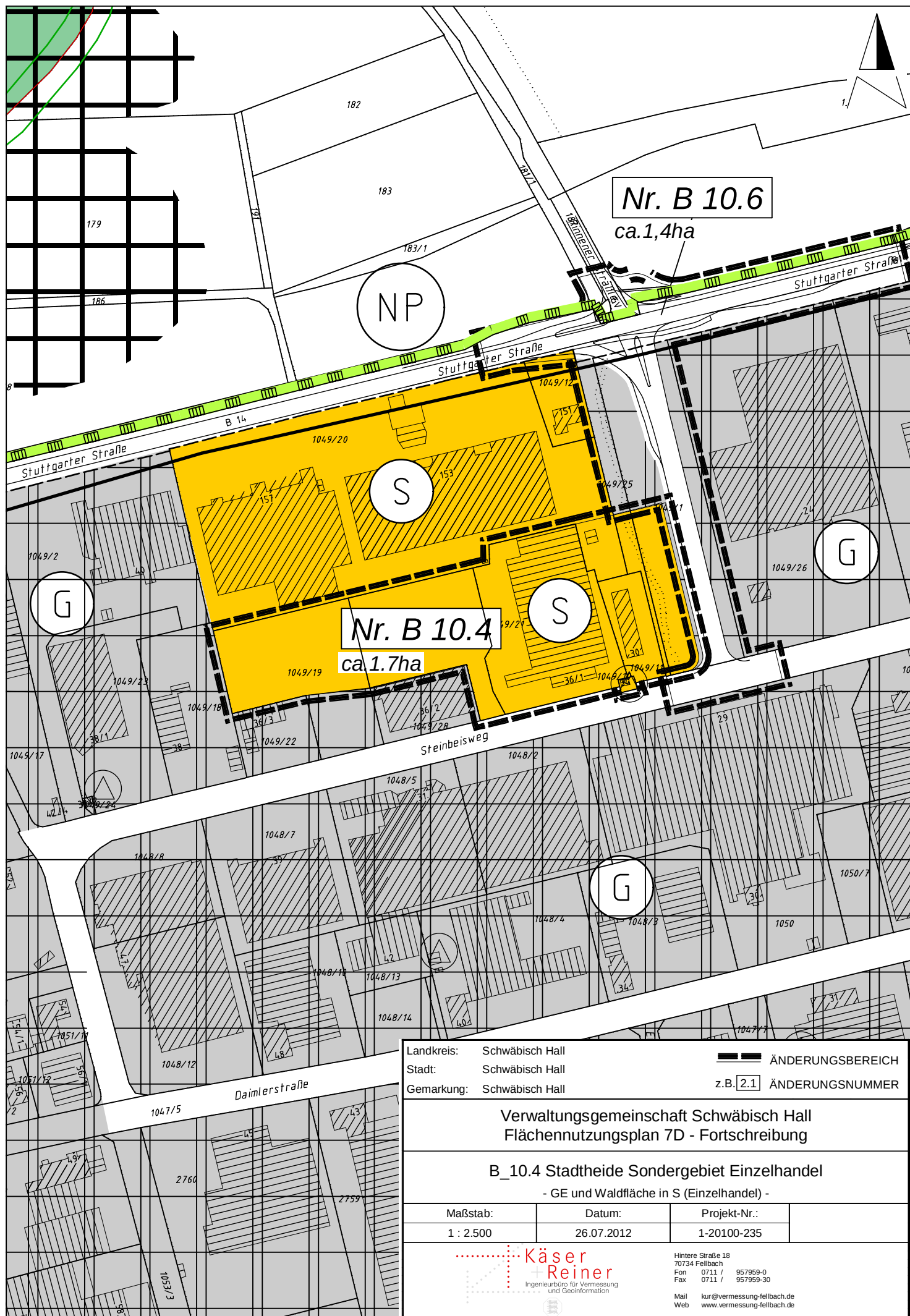
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

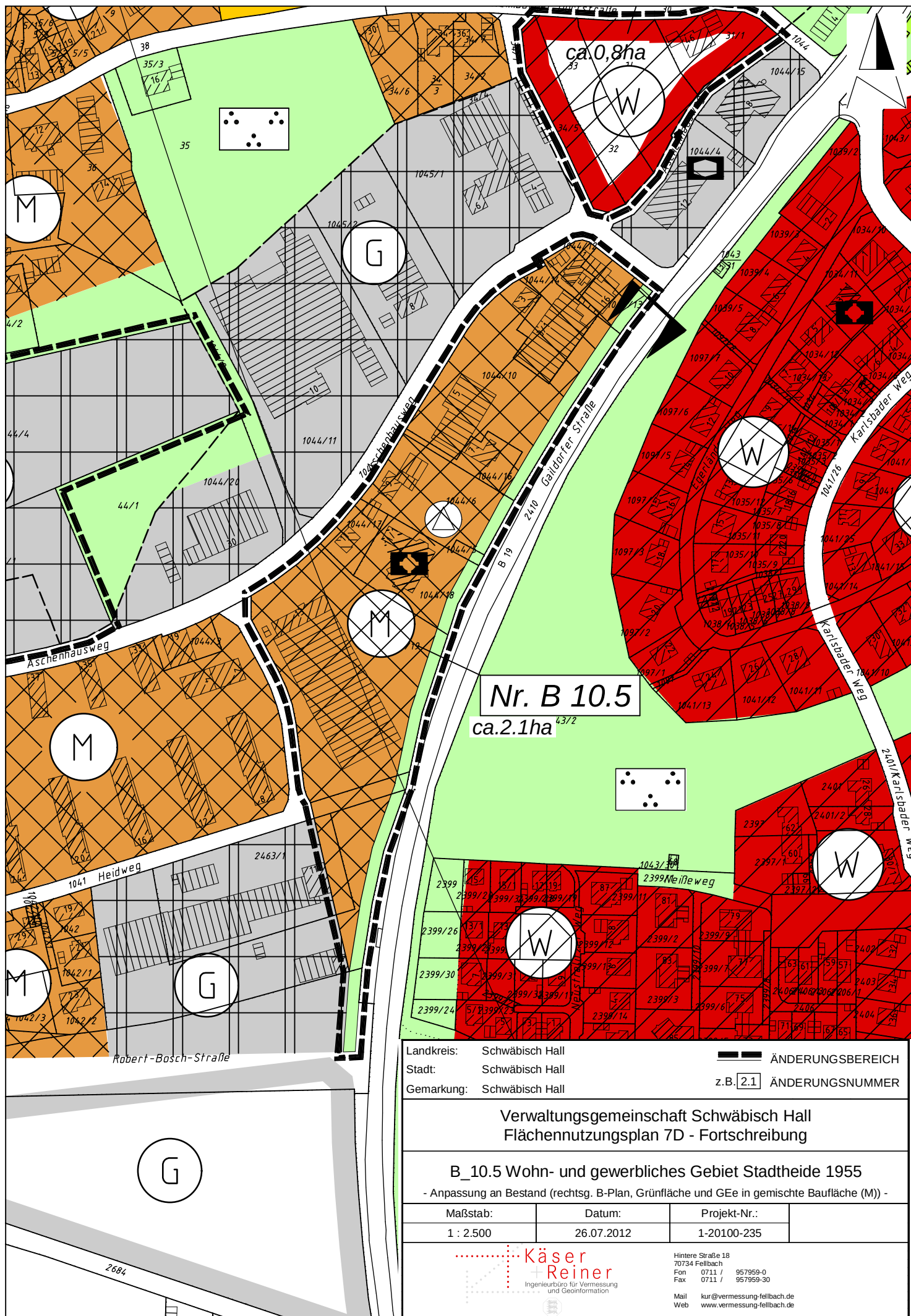
B_10.3 Erweiterung Kreuzacker 1965
- Verkehrsfläche in S -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser
+Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geoinformation

Hinterer Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30
Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de





ÄNDERUNGSBEREICH
z.B. **ÄNDERUNGSNUMMER**

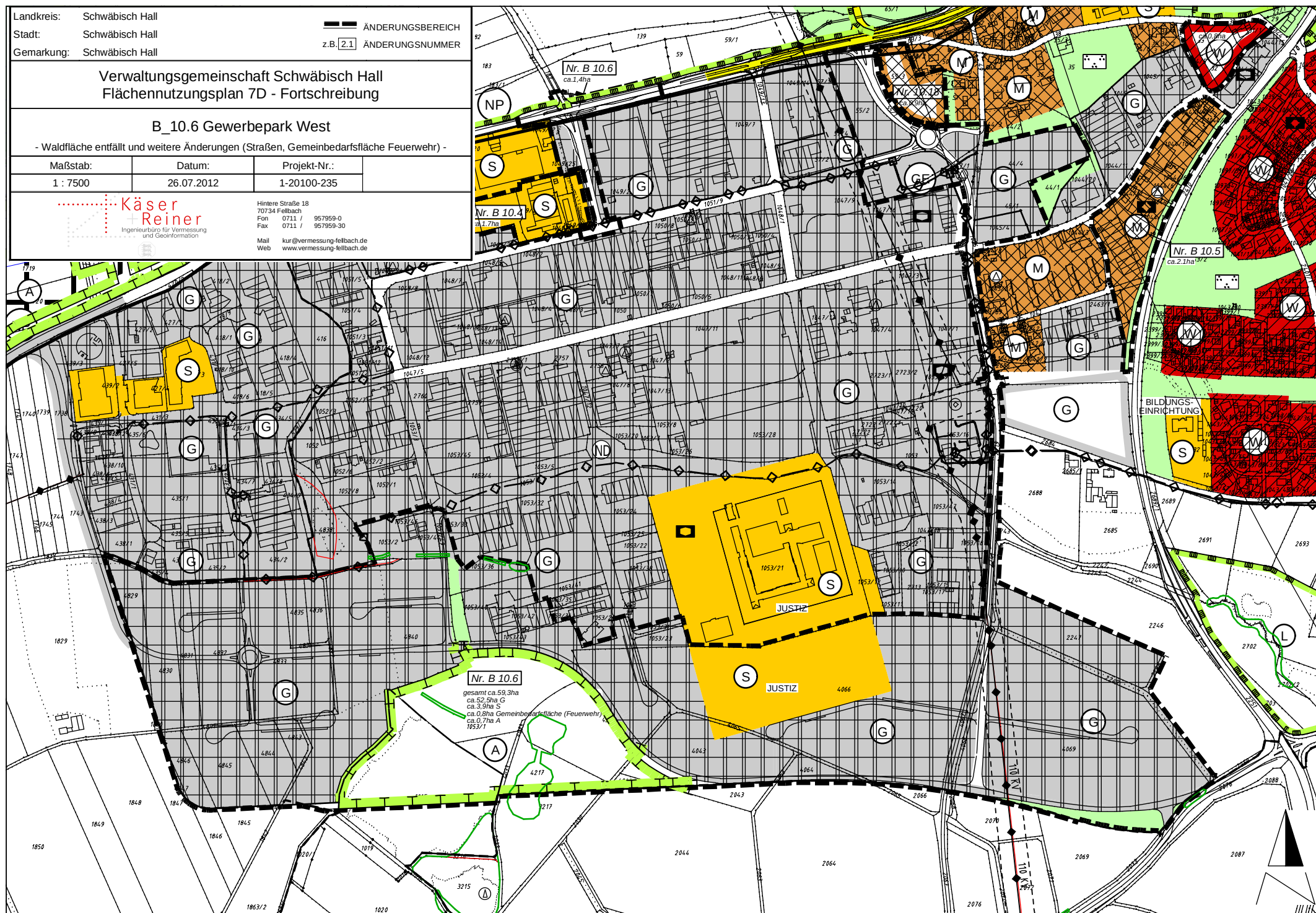
B_10.6 Gewerbepark West

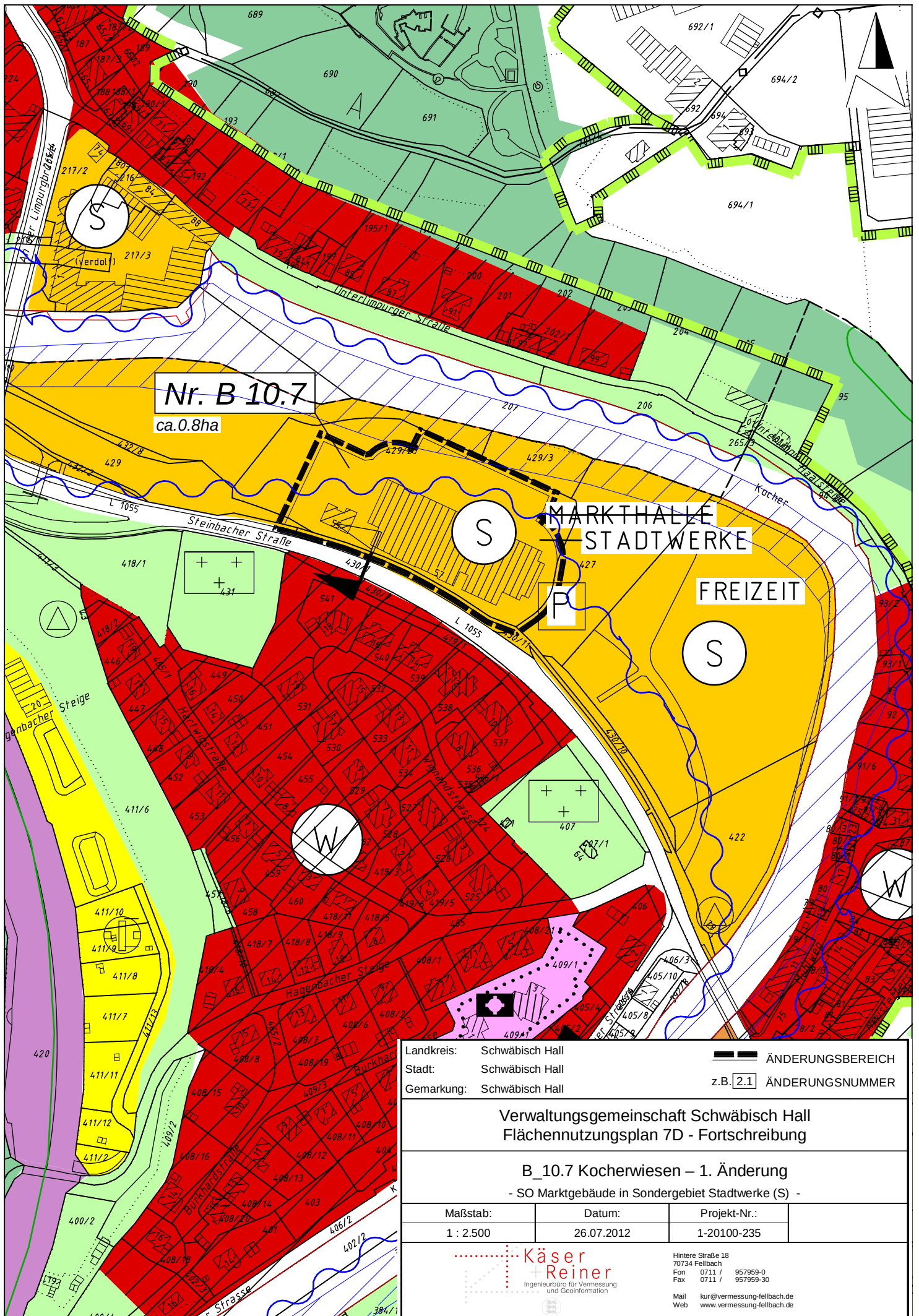
- Waldfläche entfällt und weitere Änderungen (Straßen, Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 7500	26.07.2012	1-20100-235

 **Käser
+ Reiner**
Ingenieurbüro für Vermessung

Hinterer Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30
Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de





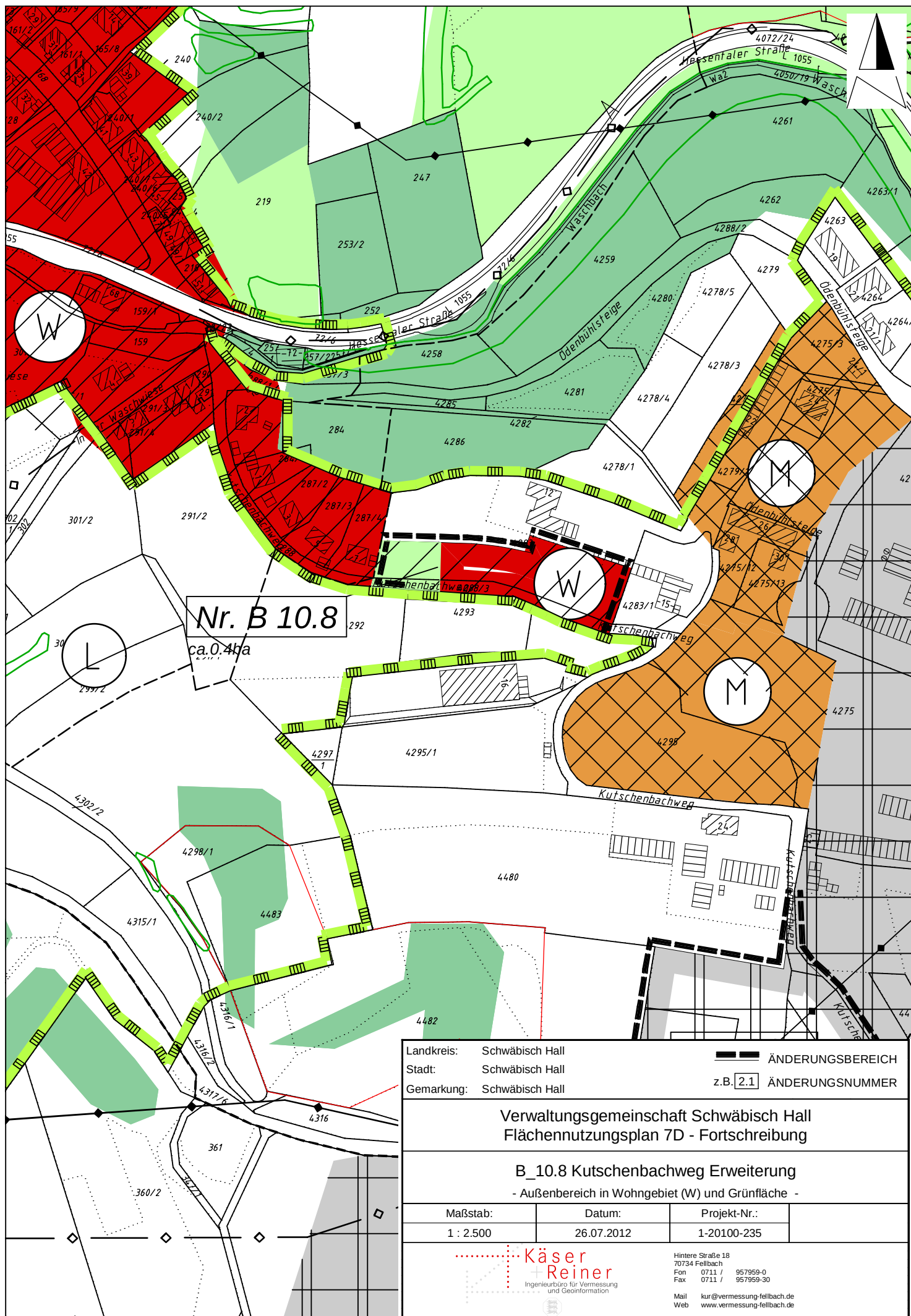
Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_10.7 Kocherwiesen – 1. Änderung - SO Marktgebäude in Sondergebiet Stadtwerke (S) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	
Hintere Straße 18 70734 Fellbach Fon 0711 / 957959-0 Fax 0711 / 957959-30 Mail kur@vermessung-fellbach.de Web www.vermessung-fellbach.de			



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_10.8 Kutschenbachweg Erweiterung

- Außenbereich in Wohngebiet (W) und Grünfläche -

Maßstab:

1 : 2.500

Datum:

26.07.2012

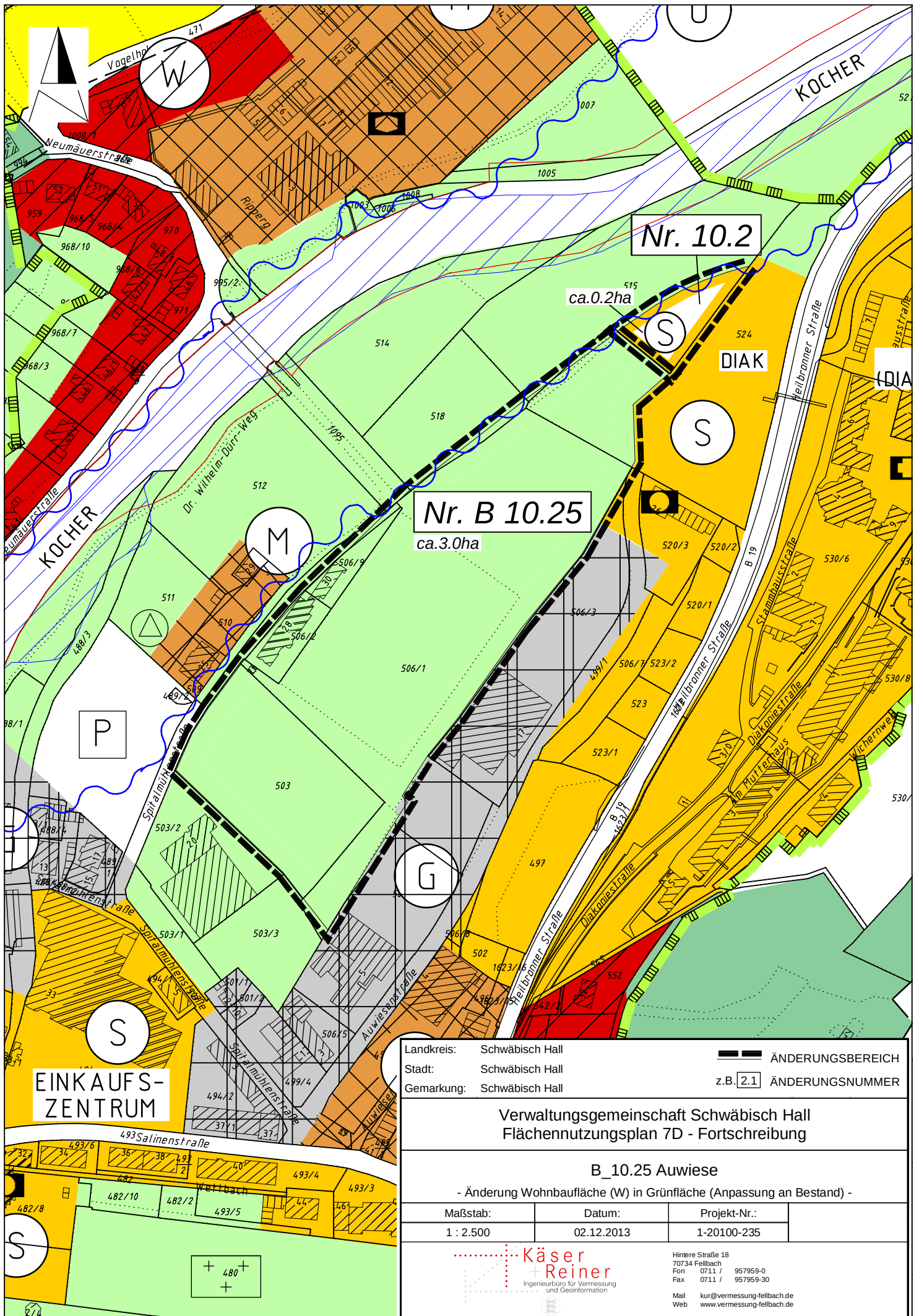
Projekt-Nr.:

1-20100-235

**Käser
 +
 Reiner**
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30

Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

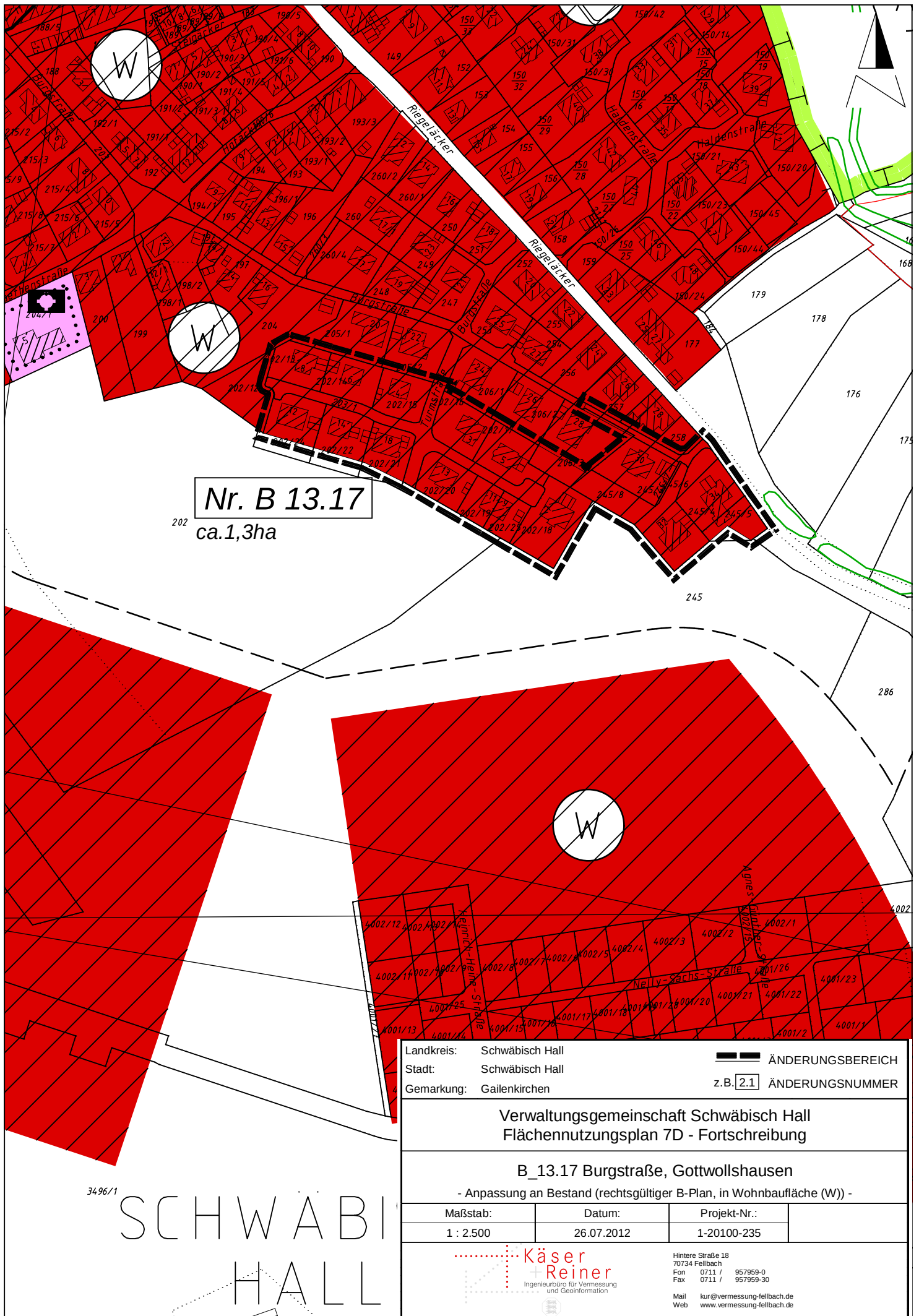
B_10.25 Auwiese

- Änderung Wohnbaufläche (W) in Grünfläche (Anpassung an Bestand) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	02.12.2013	1-20100-235

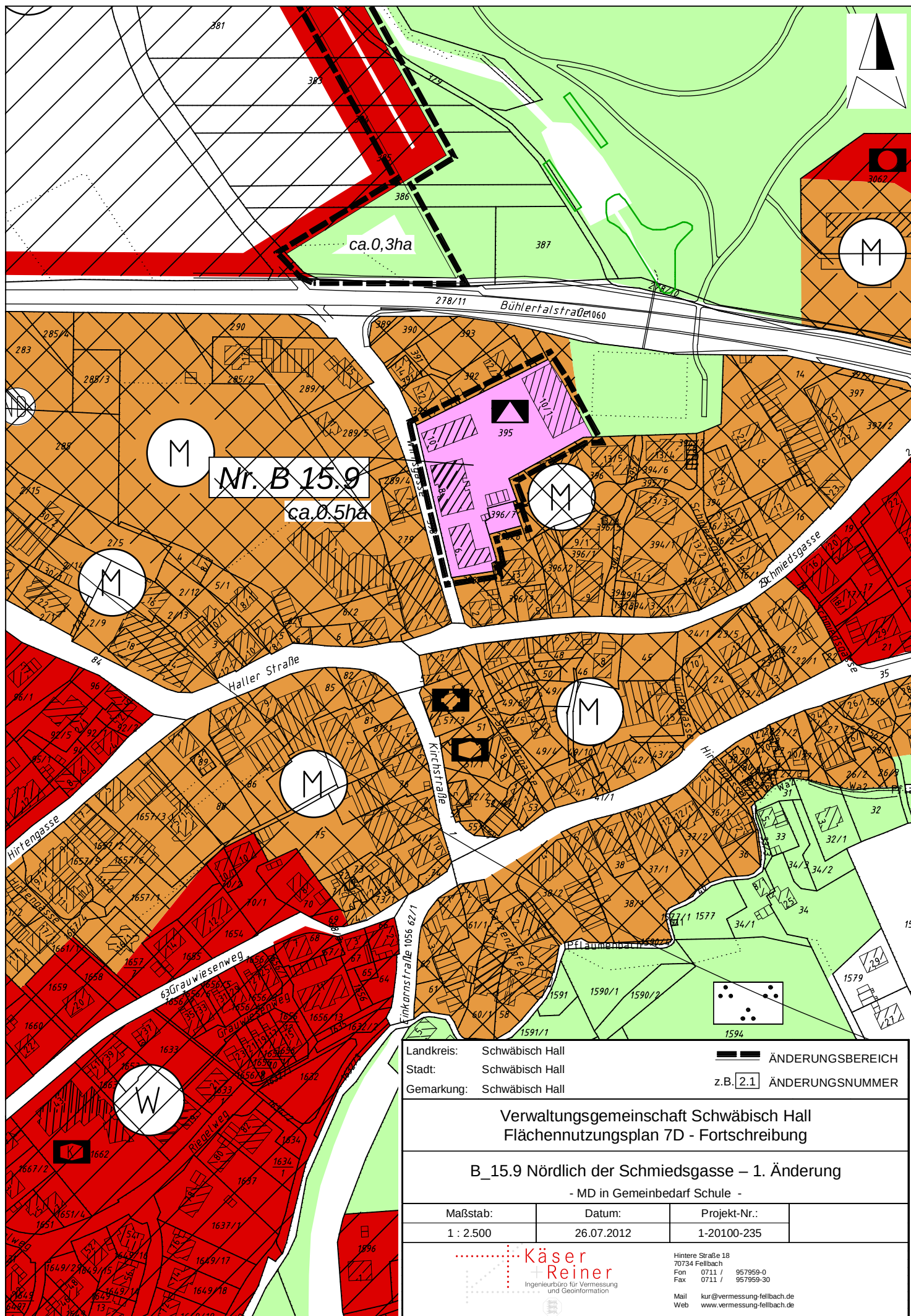
Käser + Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

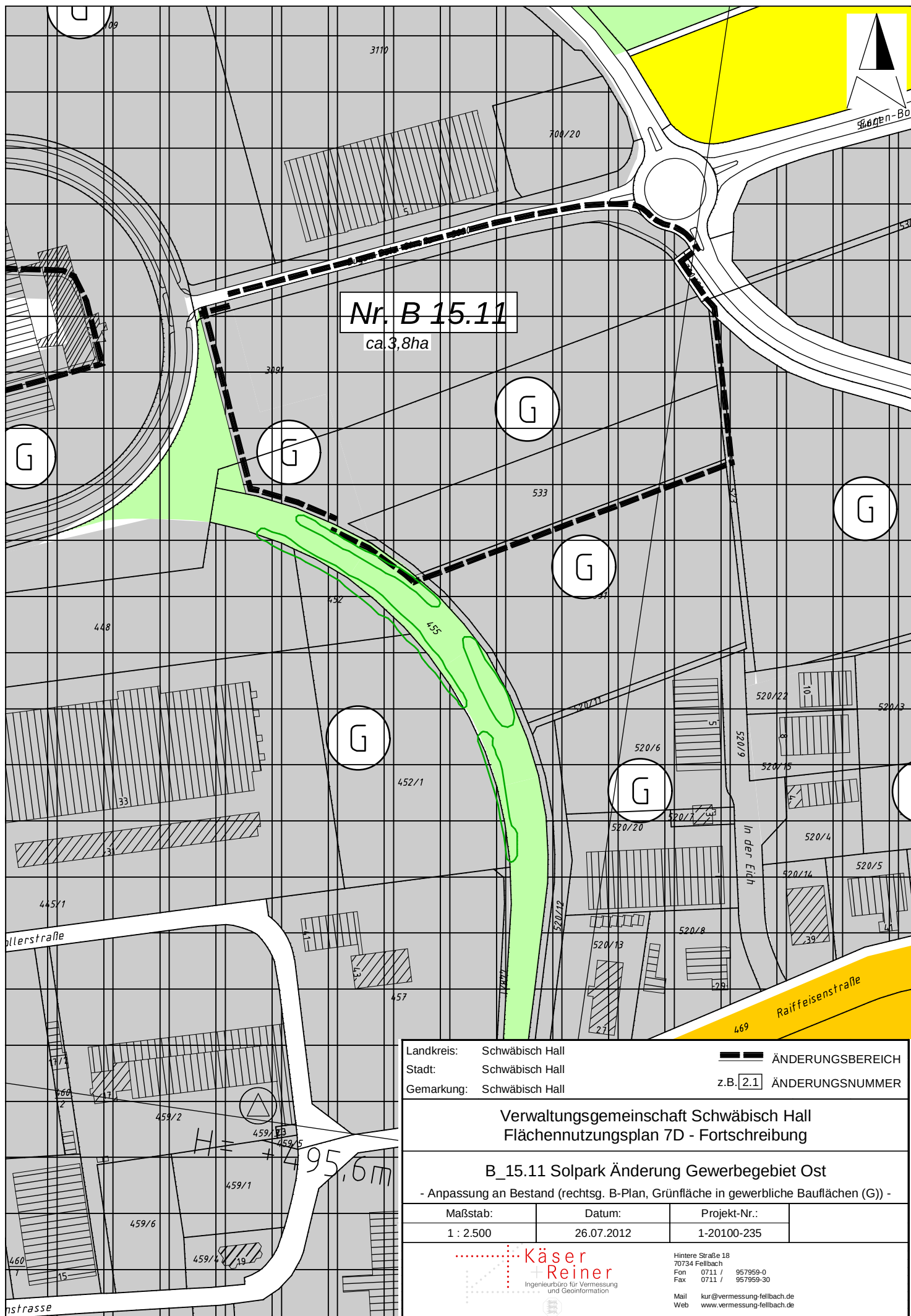
Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Nr. B 13.17
ca.1,3ha

Landkreis:	Schwäbisch Hall	ÄNDERUNGSBEREICH
Stadt:	Schwäbisch Hall	z.B. 2.1
Gemarkung:	Gailenkirchen	ÄNDERUNGSNUMMER
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung		
B_13.17 Burgstraße, Gottwollshausen - Anpassung an Bestand (rechtsgültiger B-Plan, in Wohnbaufläche (W)) -		
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235
		
Hinterer Straße 18 70734 Fellbach Fon 0711 / 957959-0 Fax 0711 / 957959-30 Mail kur@vermessung-fellbach.de Web www.vermessung-fellbach.de		





Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

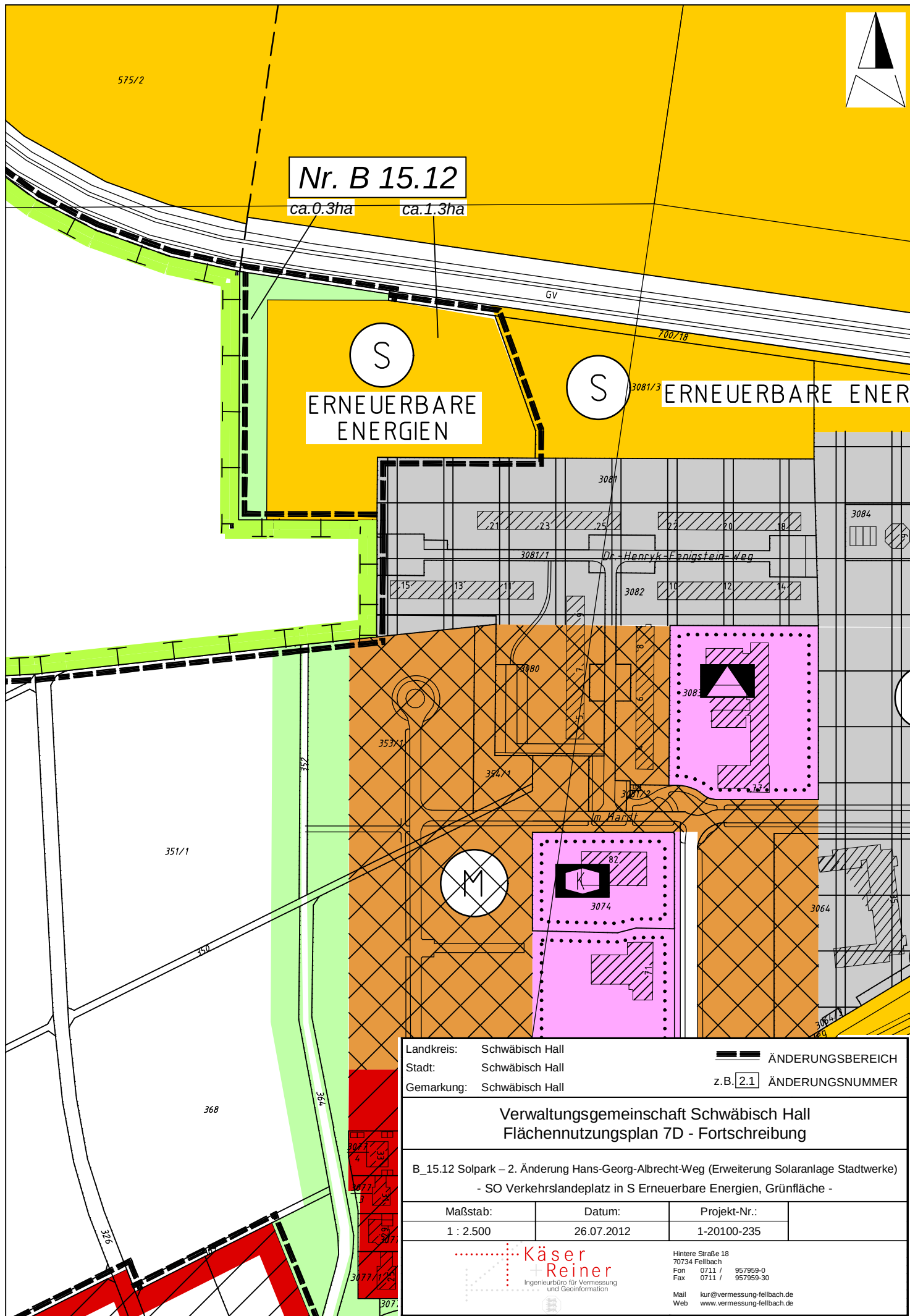
B_15.11 Solpark Änderung Gewerbegebiet Ost

- Anpassung an Bestand (rechts. B-Plan, Grünfläche in gewerbliche Bauflächen (G)) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser + Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Nr. B 15.12
ca. 0.3ha ca. 1.3ha

S
ERNEUERBARE ENERGIEN

S
ERNEUERBARE ENERGIEN

Landkreis: Schwäbisch Hall
Stadt: Schwäbisch Hall
Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
z.B. **2.1** **ÄNDERUNGSNUMMER**

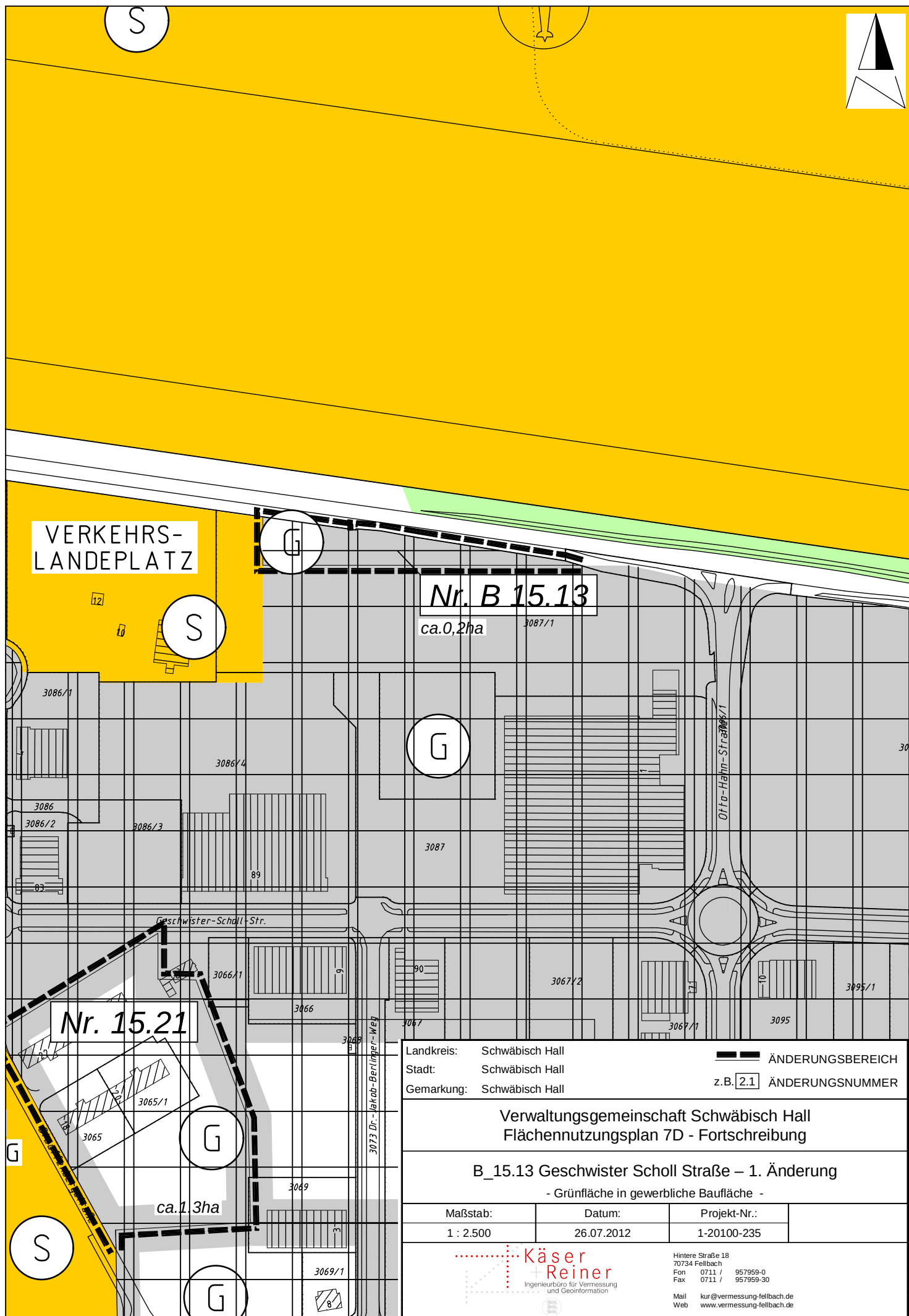
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_15.12 Solpark – 2. Änderung Hans-Georg-Albrecht-Weg (Erweiterung Solaranlage Stadtwerke)
- SO Verkehrslandeplatz in S Erneuerbare Energien, Grünfläche -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation

Hinterer Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30
Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

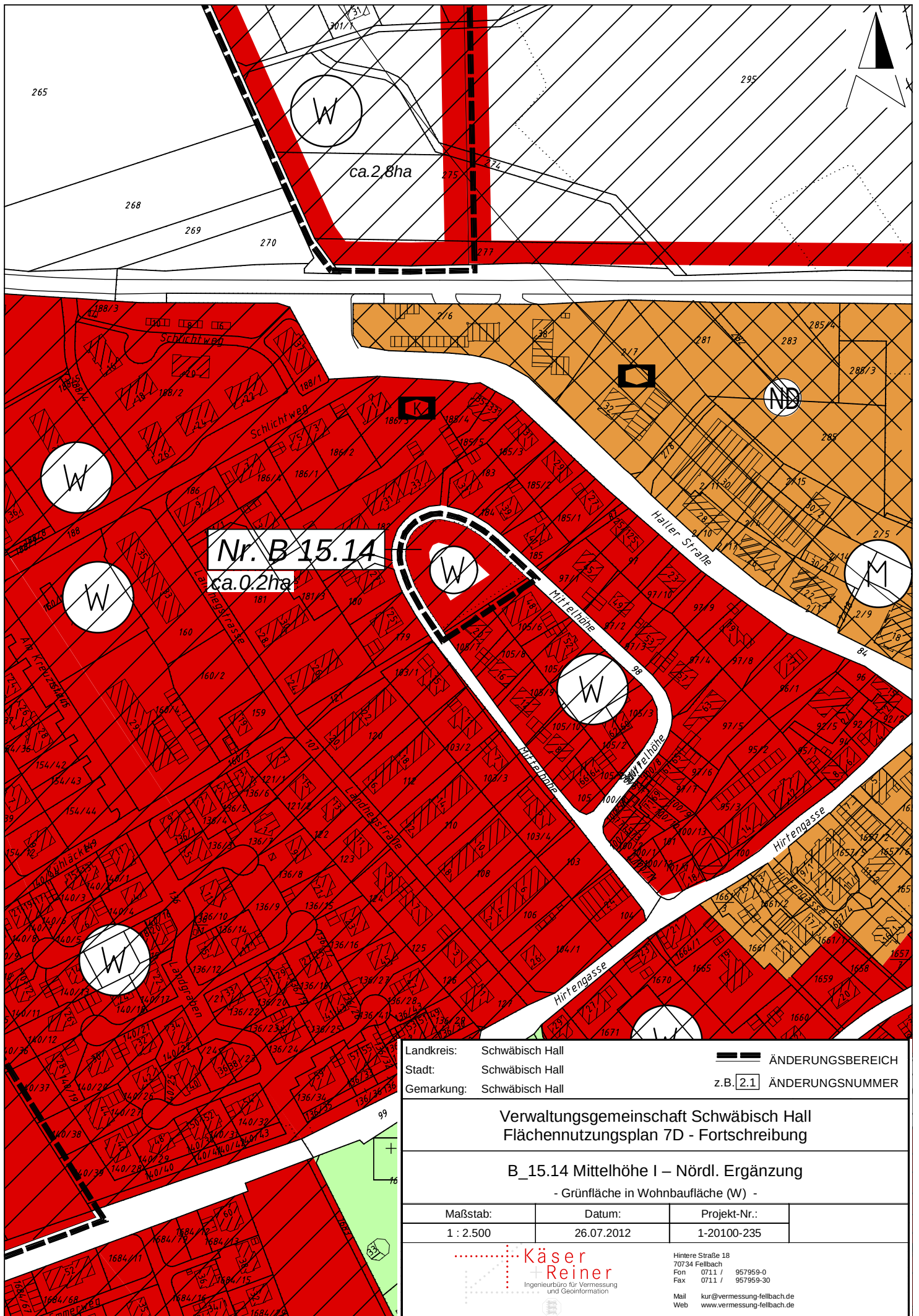
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_15.13 Geschwister Scholl Straße – 1. Änderung
 - Grünfläche in gewerbliche Baufläche -

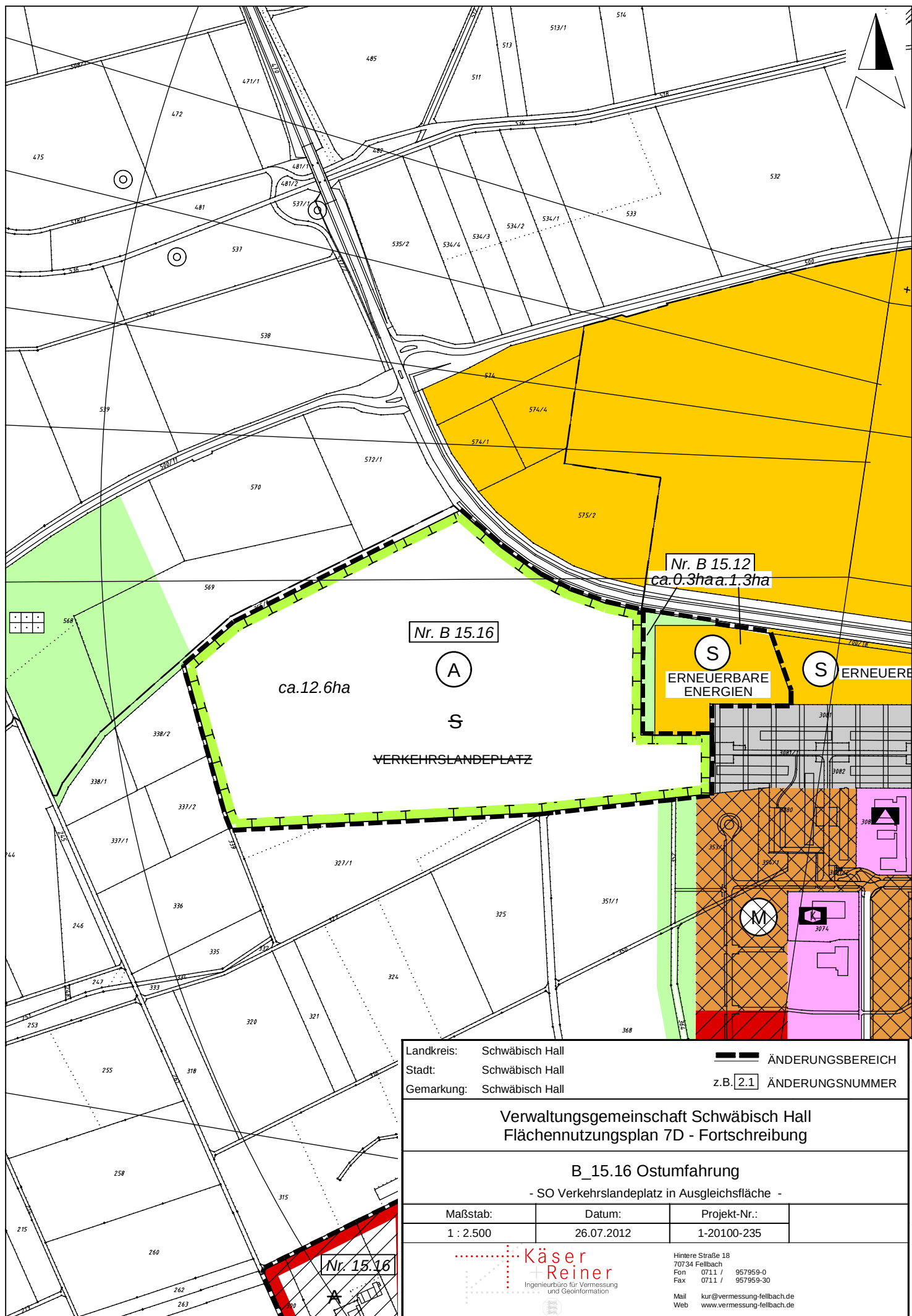
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser
 Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis:	Schwäbisch Hall	ÄNDERUNGSBEREICH
Stadt:	Schwäbisch Hall	z.B. 2.1
Gemarkung:	Schwäbisch Hall	ÄNDERUNGSNUMMER
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung		
B_15.14 Mittelhöhe I – Nörtl. Ergänzung - Grünfläche in Wohnbaufläche (W) -		
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235
Hintere Straße 18 70734 Fellbach Fon 0711 / 957959-0 Fax 0711 / 957959-30 Mail kur@vermessung-fellbach.de Web www.vermessung-fellbach.de		



Landkreis: Schwäbisch Hall
Stadt: Schwäbisch Hall
Gemarkung: Schwäbisch Hall

ÄNDERUNGSBEREICH
z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

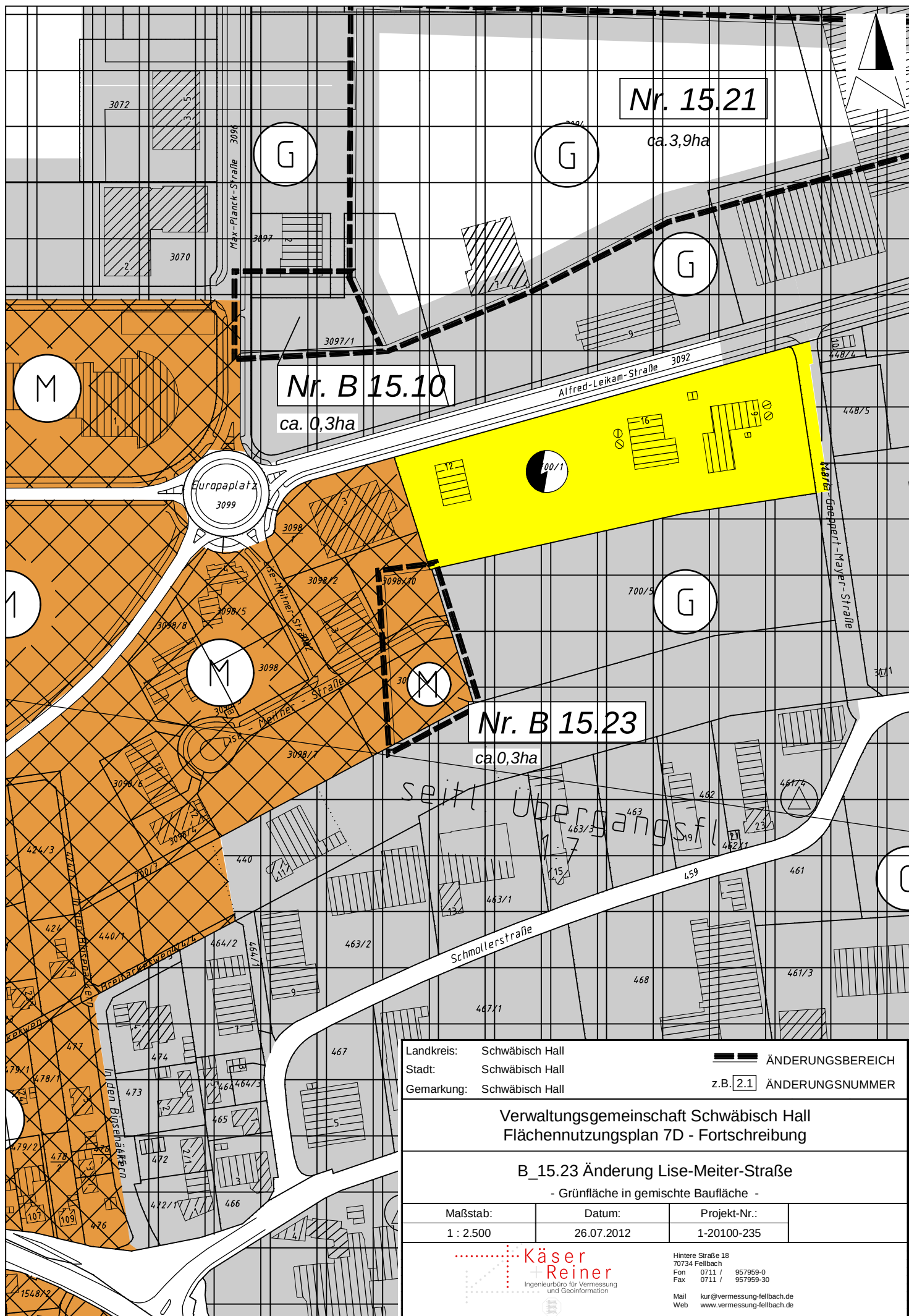
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

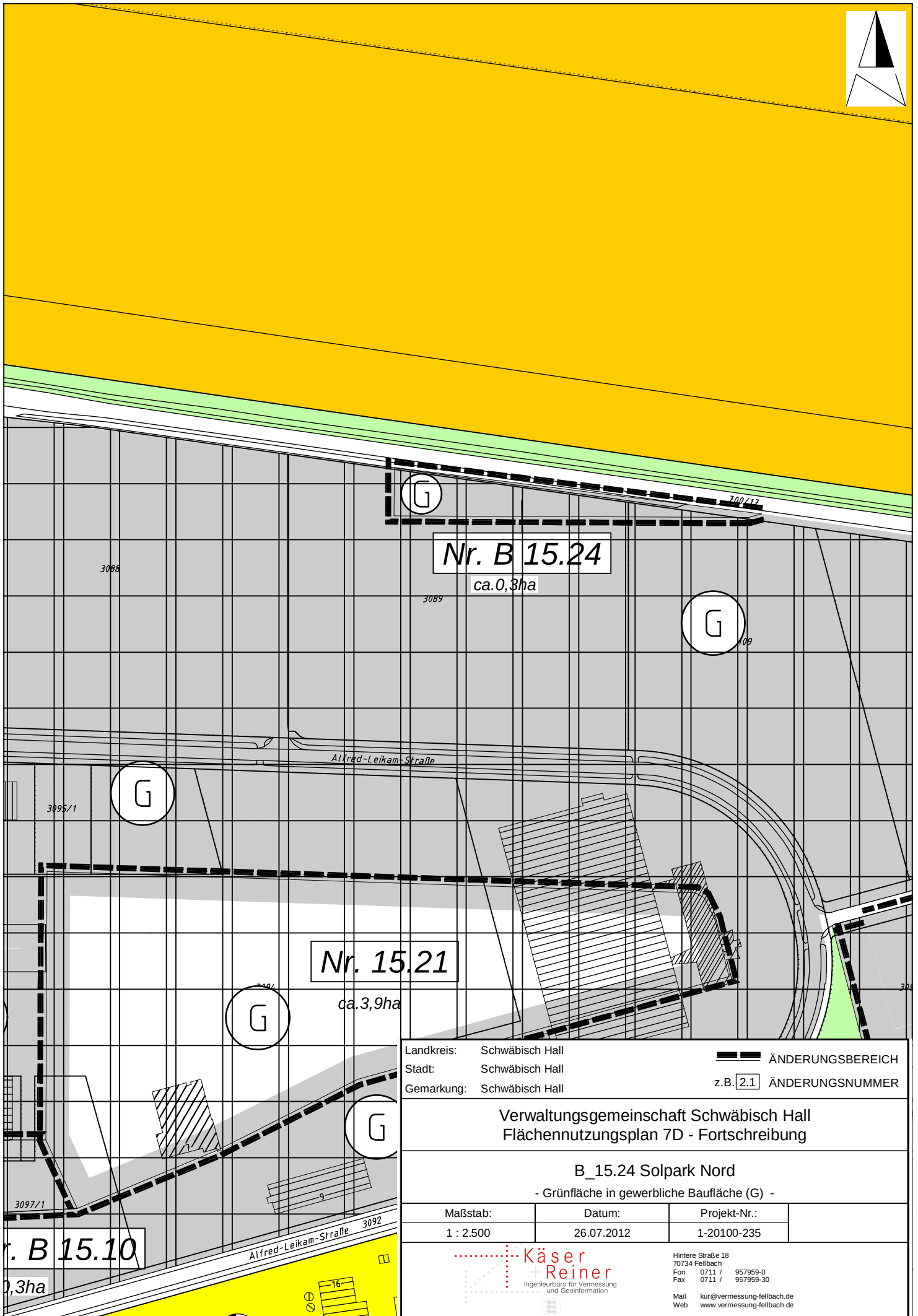
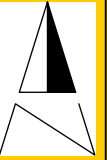
B_15.16 Ostumfahrung
- SO Verkehrslandeplatz in Ausgleichsfläche -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

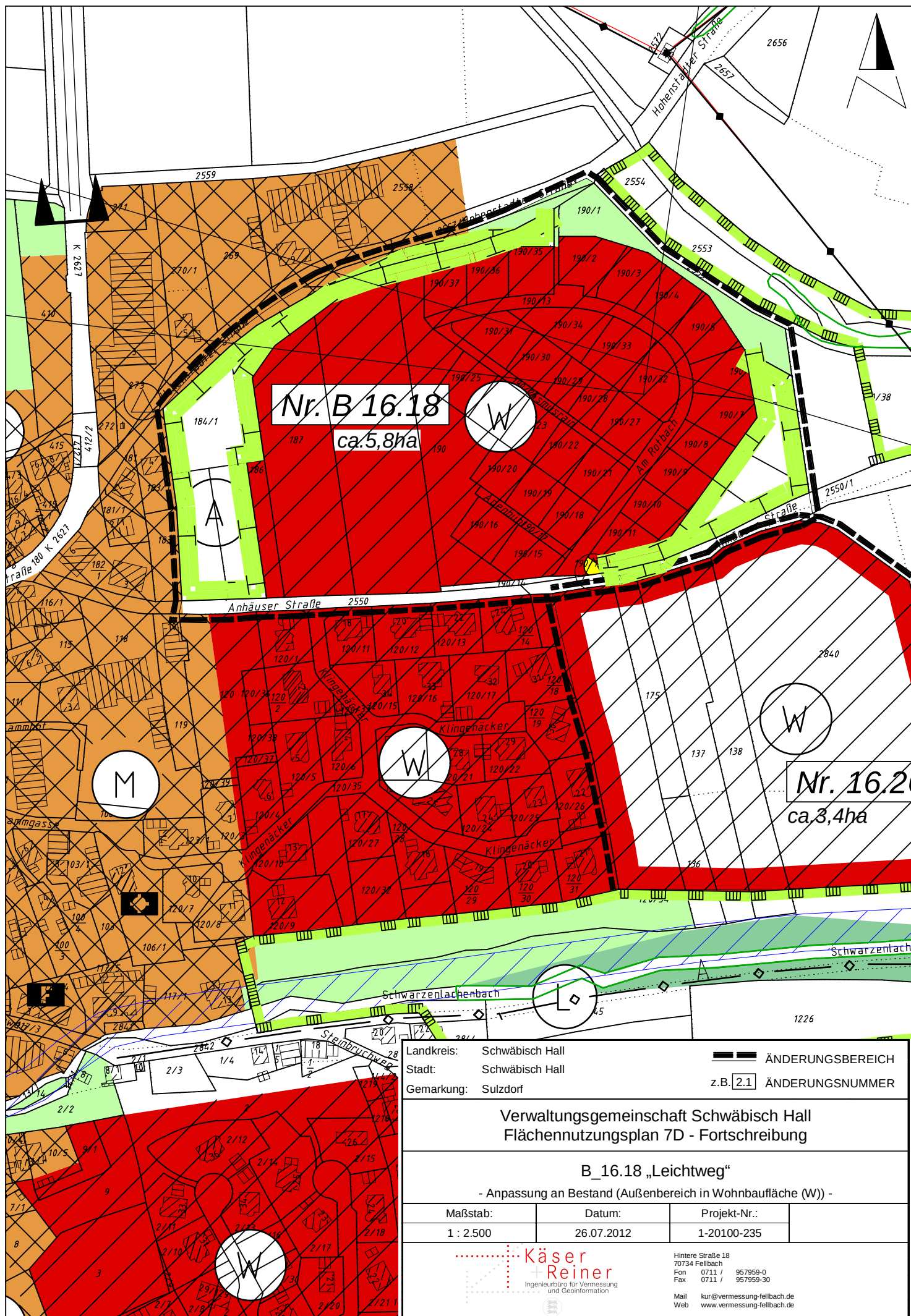
Käser
+
Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geoinformation

Hinterer Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30
Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de





Landkreis:	Schwäbisch Hall	ÄNDERUNGSBEREICH
Stadt:	Schwäbisch Hall	z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER
Gemarkung:	Schwäbisch Hall	
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung		
B_15.24 Solpark Nord - Grünfläche in gewerbliche Baufläche (G) -		
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235
		Hinterer Straße 18 70734 Fellbach Fon 0711 / 957959-0 Fax 0711 / 957959-30 Mail kur@vermessung-fellbach.de Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Sulzdorf

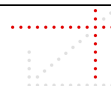
 **ÄNDERUNGSBEREICH**
 z.B. **2.1** **ÄNDERUNGSNUMMER**

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

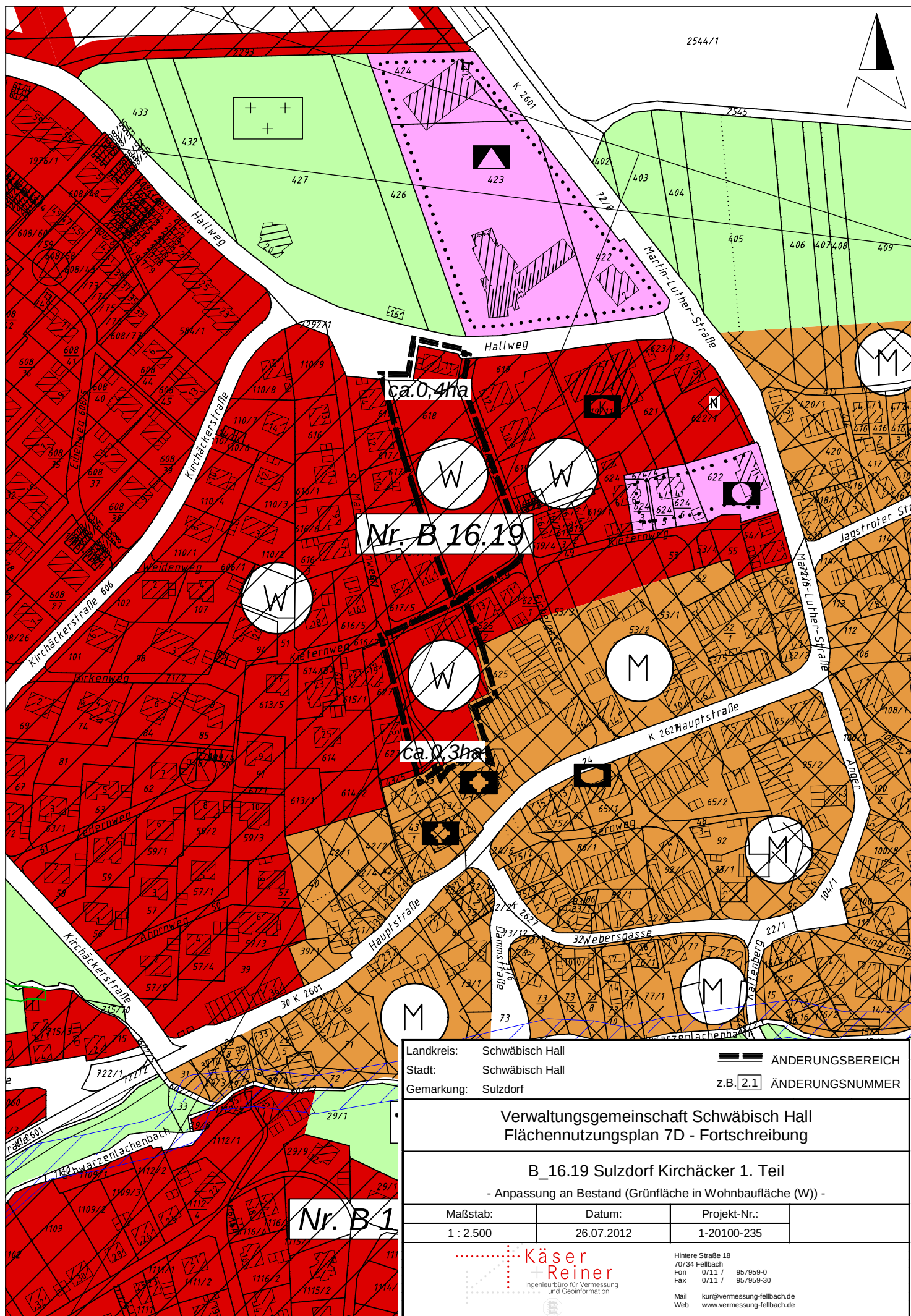
B_16.18 „Leichtweg“

- Anpassung an Bestand (Außenbereich in Wohnbaufläche (W)) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	


Käser + Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Sulzdorf

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 **ÄNDERUNGSNUMMER**

**Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung**

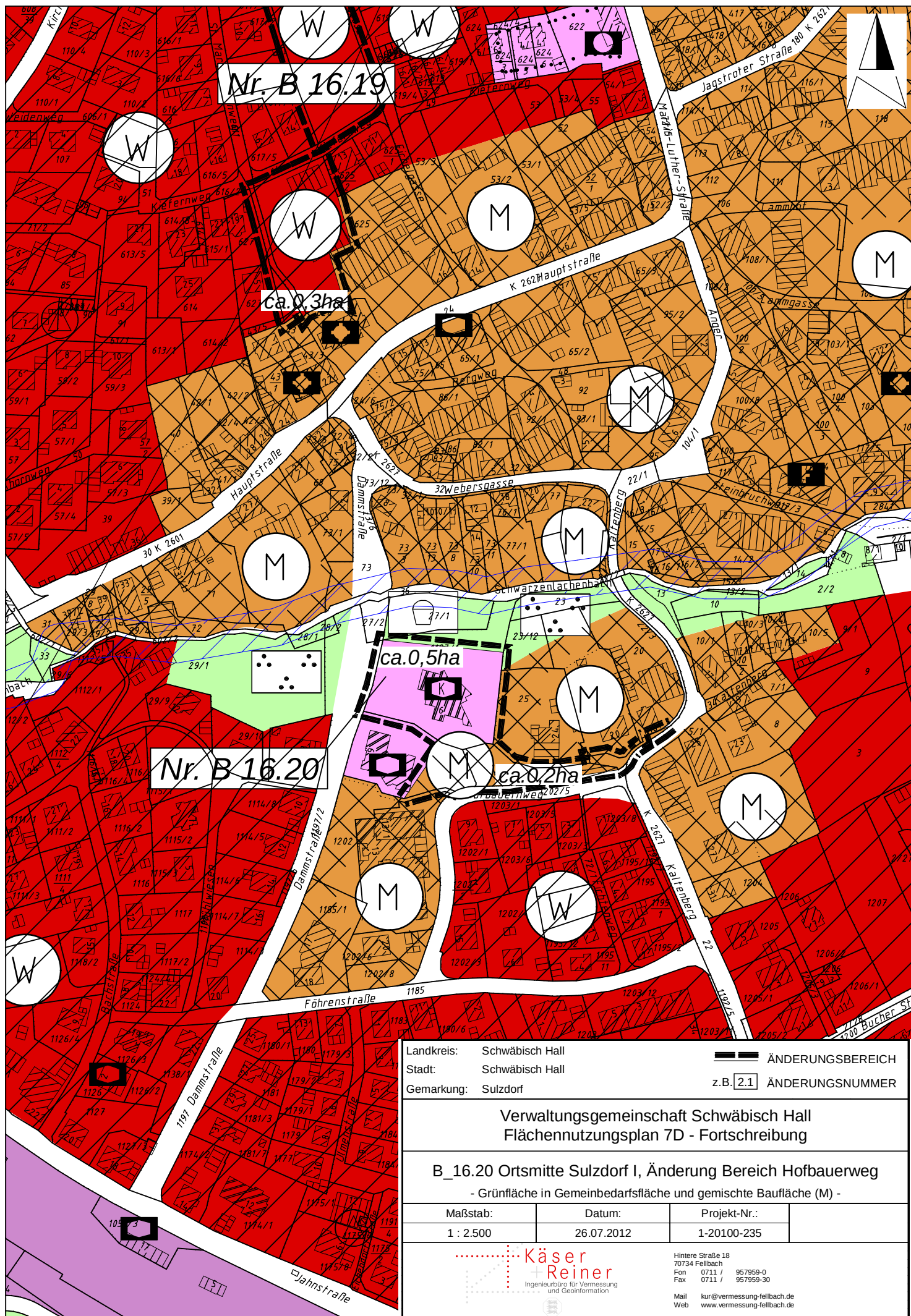
B_16.19 Sulzdorf Kirchhacker 1. Teil

- Anpassung an Bestand (Grünfläche in Wohnbaufläche (W)) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser + Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Sulzdorf

 **ÄNDERUNGSBEREICH**
 z.B. 2.1 **ÄNDERUNGSNUMMER**

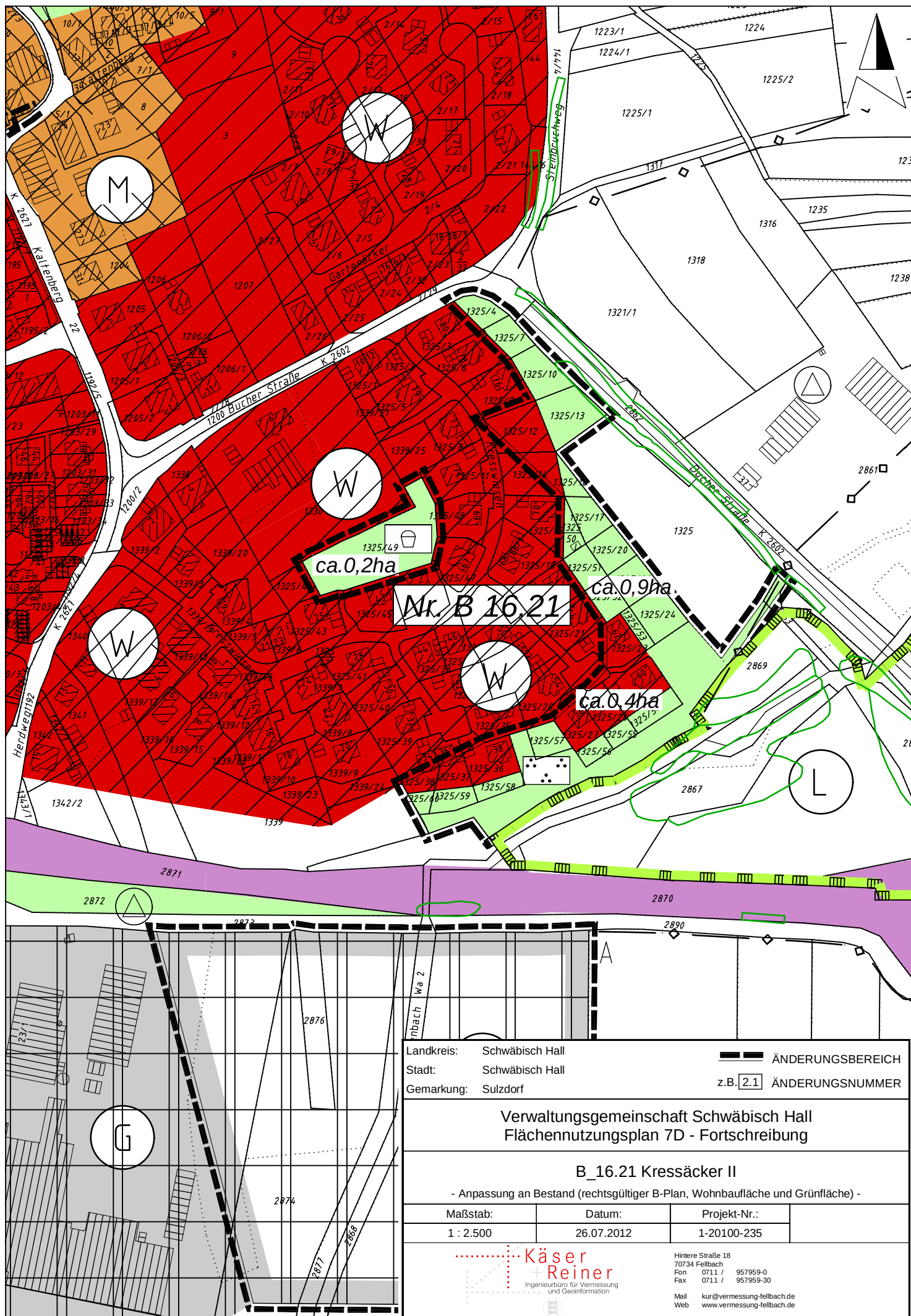
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_16.20 Ortsmitte Sulzdorf I, Änderung Bereich Hofbauerweg
 - Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche und gemischte Baufläche (M) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235


Käser + Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Stadt: Schwäbisch Hall
 Gemarkung: Sulzdorf

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

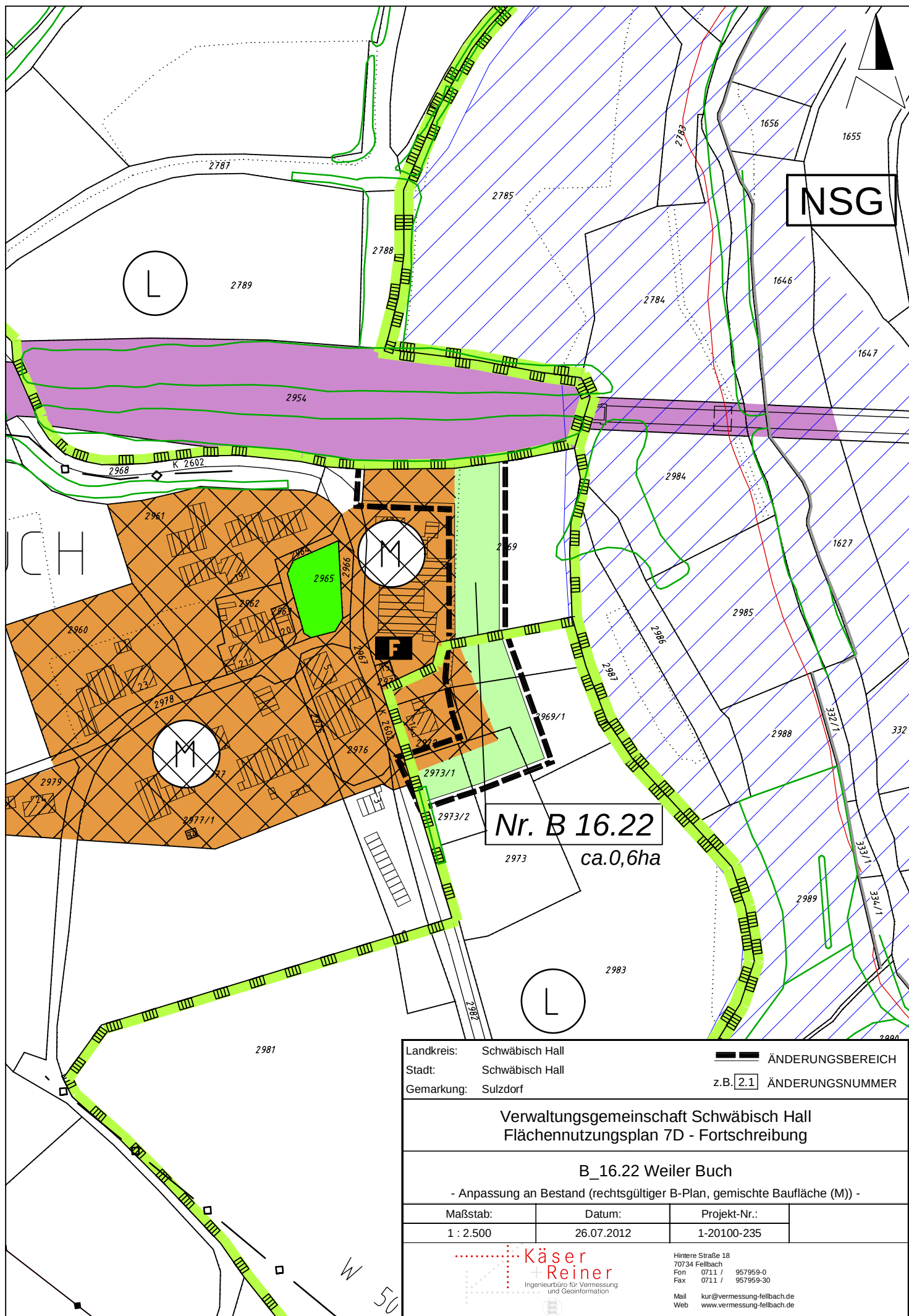
B_16.21 Kressäcker II

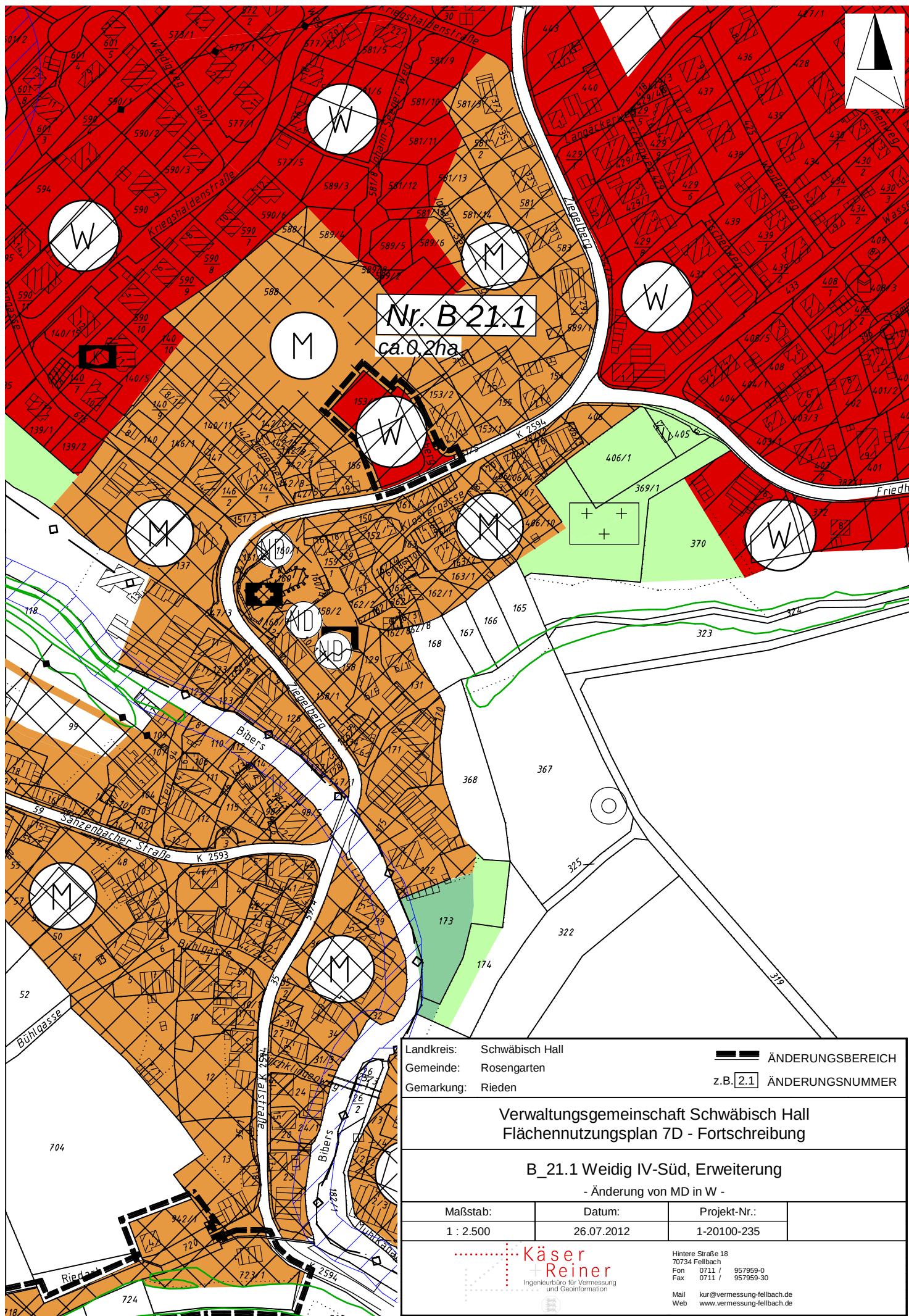
- Anpassung an Bestand (rechtsgültiger B-Plan, Wohnbaufläche und Grünfläche) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser
 +
 Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de





Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Rieden

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. **21.1** **ÄNDERUNGSNUMMER**

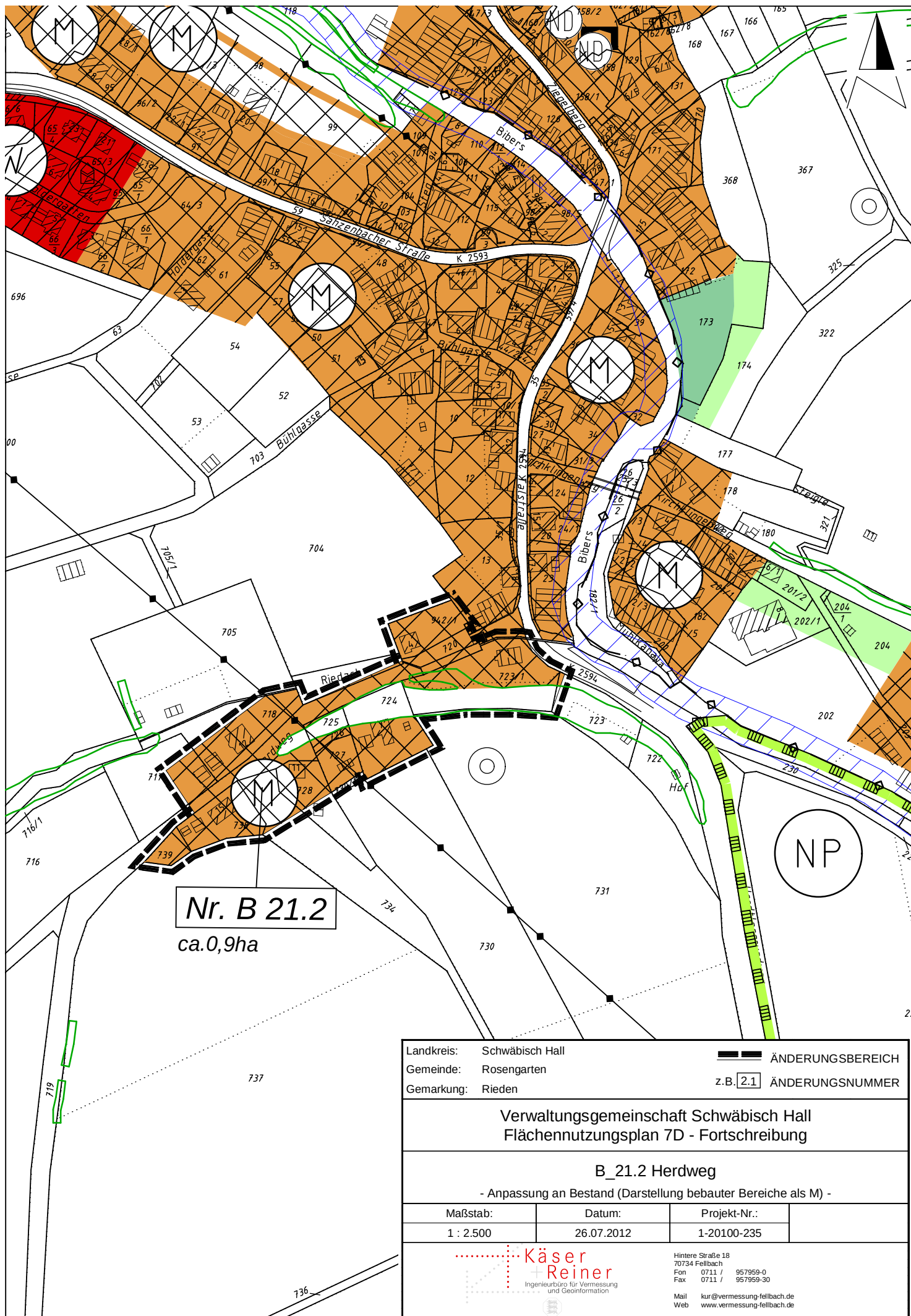
**Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung**

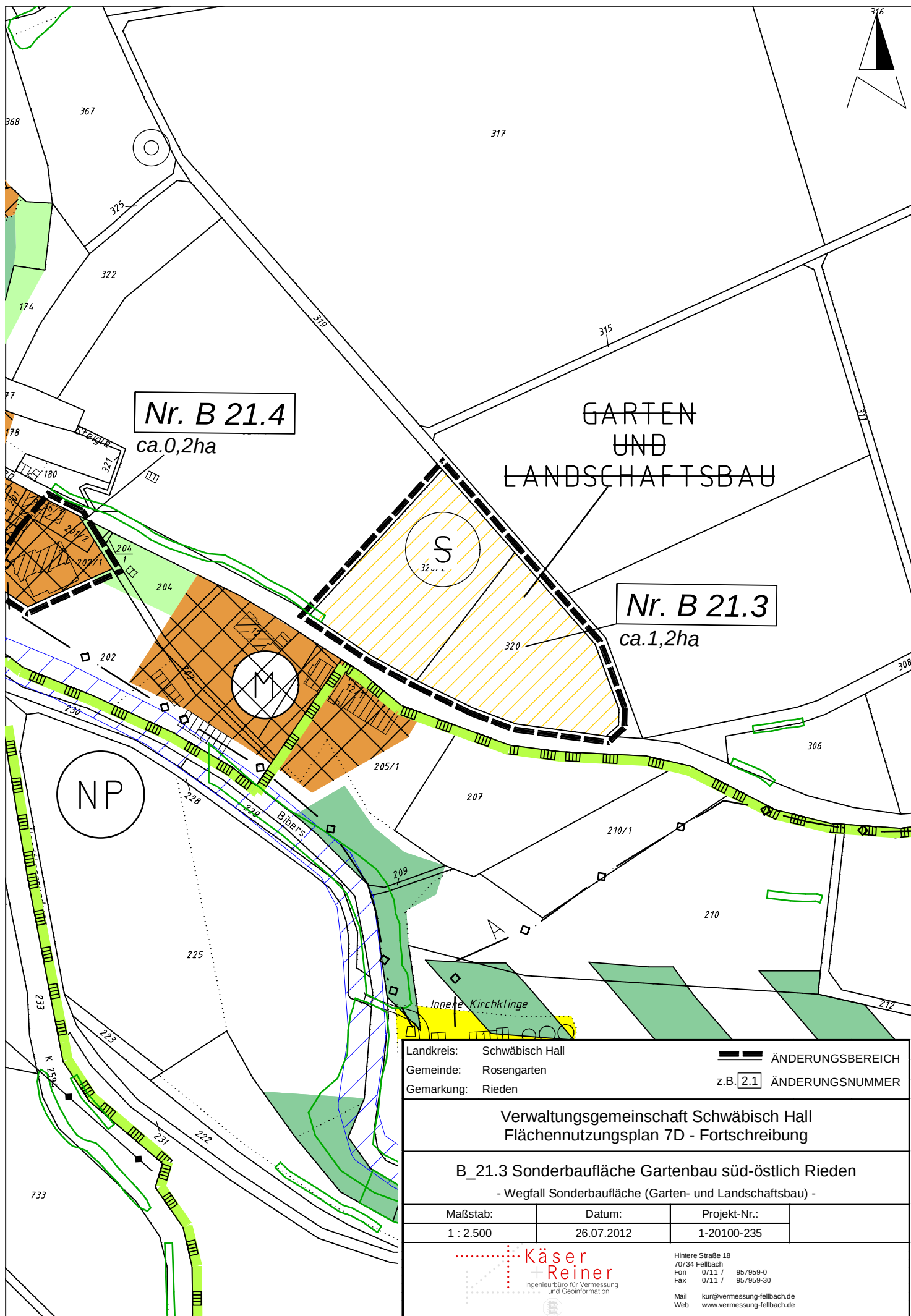
B_21.1 Weidig IV-Süd, Erweiterung
 - Änderung von MD in W -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	

**Käser
 +
 Reiner**
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de





Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Rieden

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_21.3 Sonderbaufläche Gartenbau süd-östlich Rieden
 - Wegfall Sonderbaufläche (Garten- und Landschaftsbau) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser + Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



B 21.2
ha

Nr. B 21.4
ca. 0,2ha

Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Rosengarten
Gemarkung: Rieden

ÄNDERUNGSBEREICH
z.B. **2.1** **ÄNDERUNGSNUMMER**

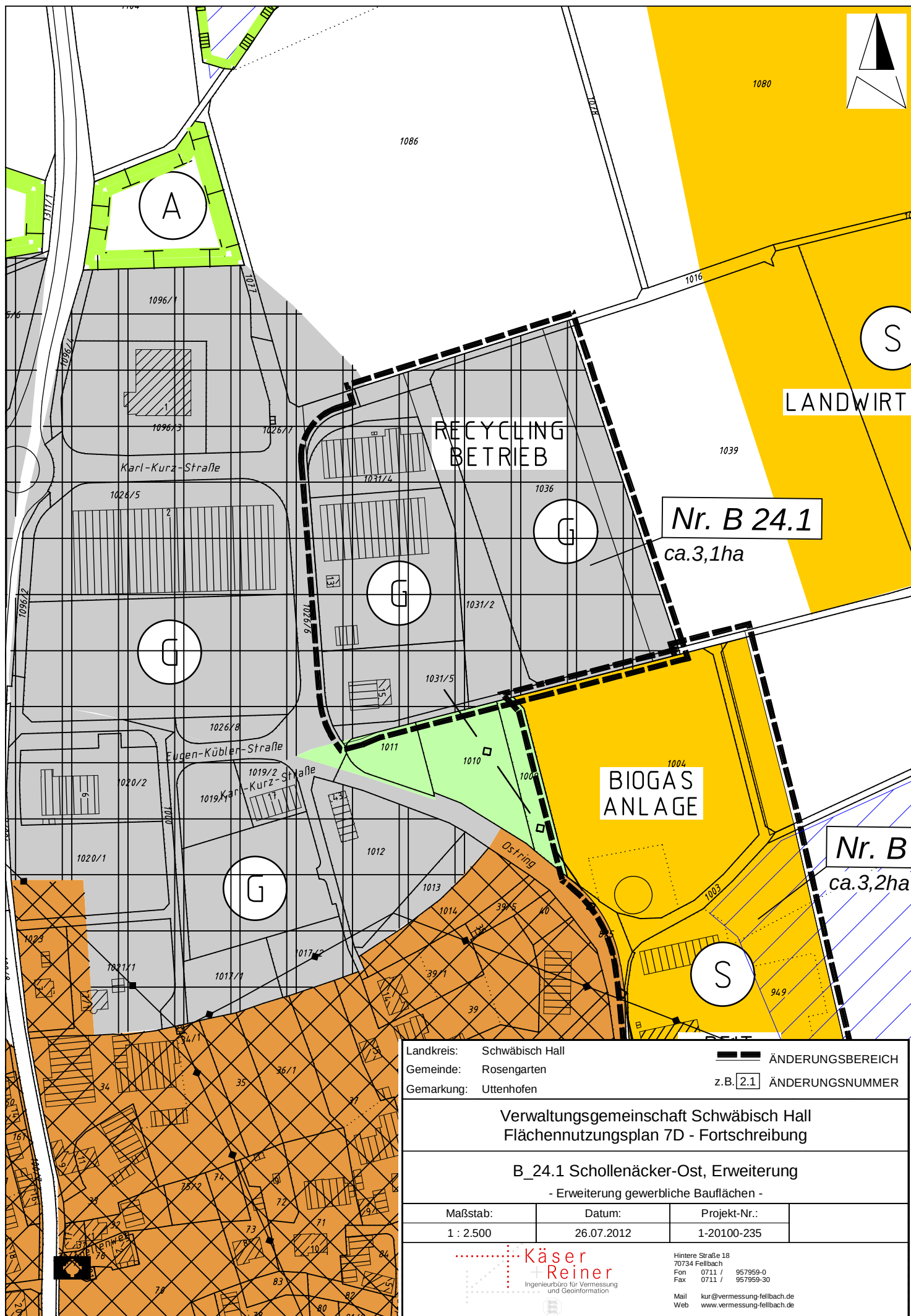
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_21.4 Kirchklingenweg
- Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als M) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	25.02.2013	1-20100-235

Käser + Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geoinformation

Hinterer Straße 18
70734 Fellbach
Fon 0711 / 957959-0
Fax 0711 / 957959-30
Mail kur@vermessung-fellbach.de
Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Uttenhofen

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

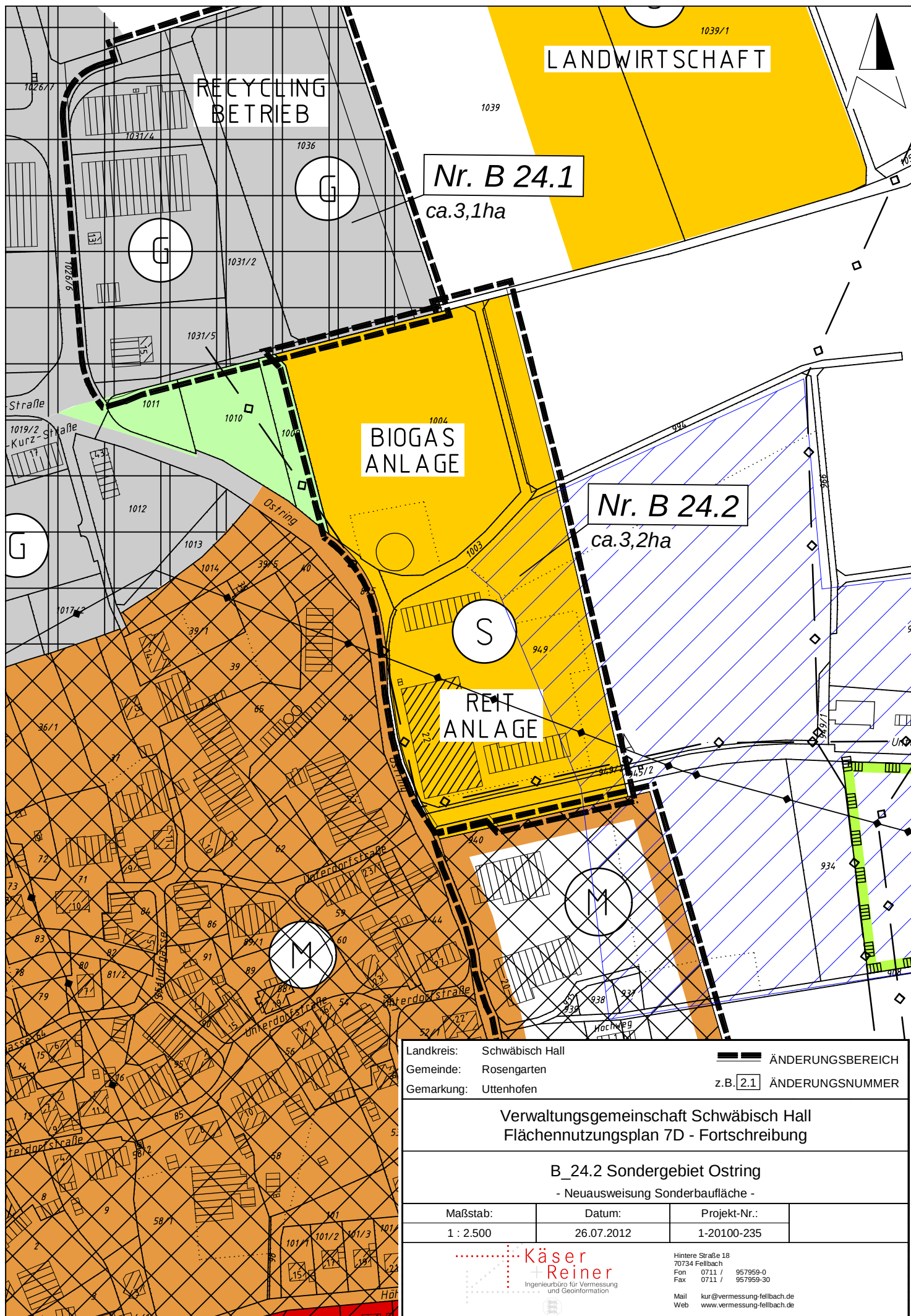
B_24.1 Schollenäcker-Ost, Erweiterung
 - Erweiterung gewerbliche Bauflächen -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

**Käser
 +
 Reiner**
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30

Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Uttenhofen

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 **ÄNDERUNGSNUMMER**

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

B_24.2 Sondergebiet Ostring
 - Neuausweisung Sonderbaufläche -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	

Käser
 +
 Reiner
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geoinformation

Hintere Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Uttenhofen

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

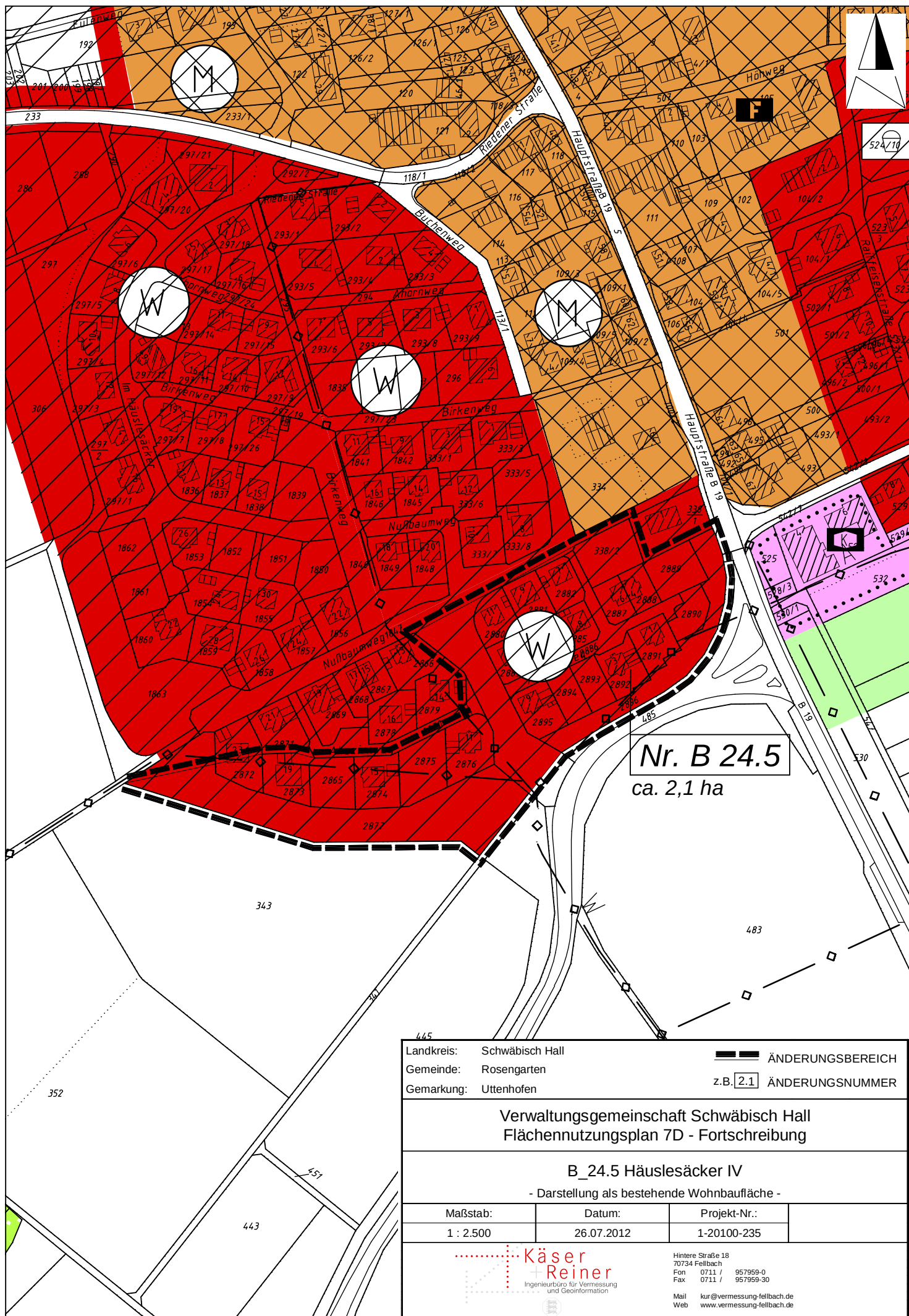
B_24.3 Wilhelmsglück, südlich K2596
 - Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als M) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

Käser + Reiner
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de





Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Uttenhofen

ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. **2.1** **ÄNDERUNGSNUMMER**

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

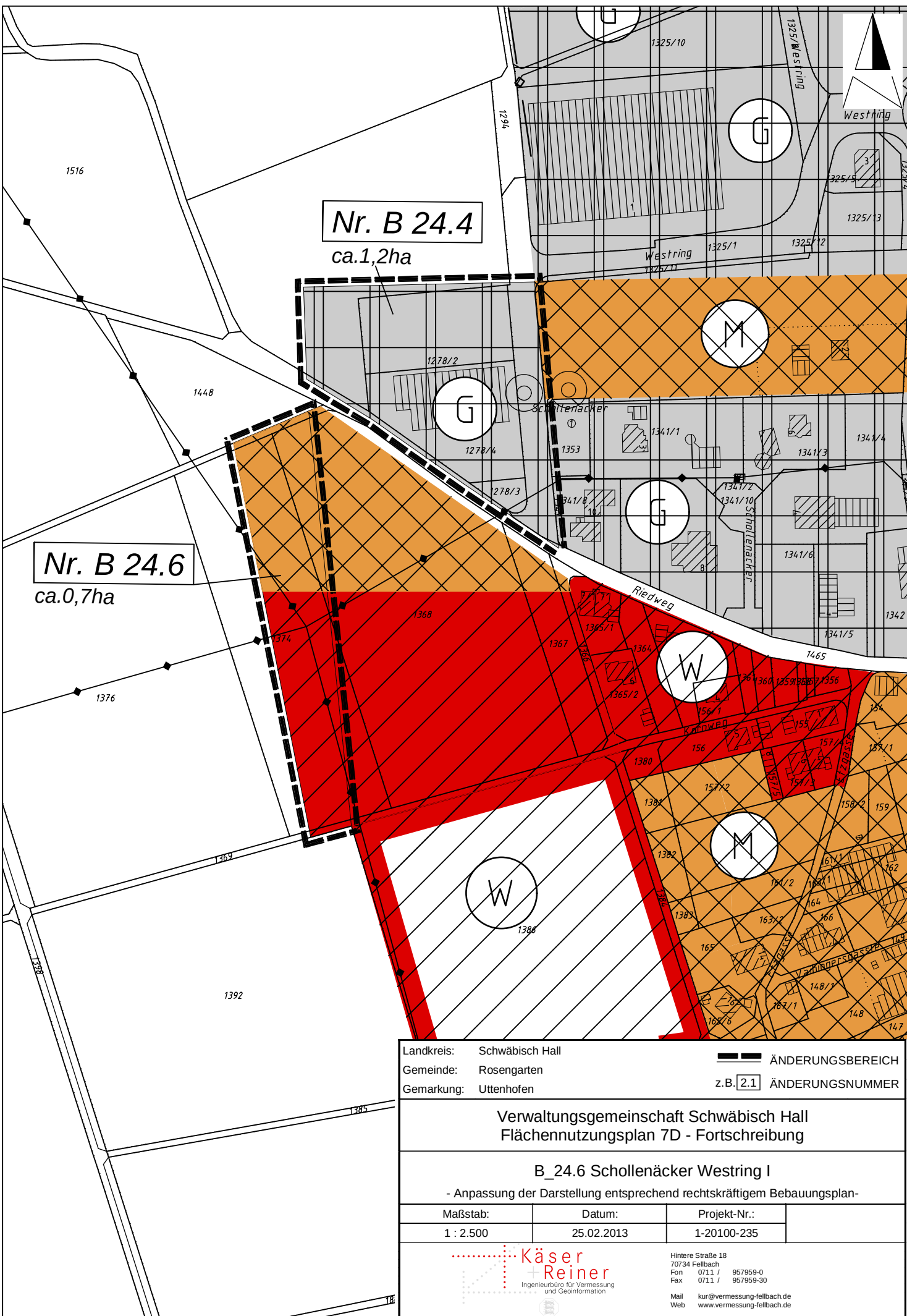
B_24.5 Häuslesäcker IV - Darstellung als bestehende Wohnbaufläche -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235

**Käser
 +
 Reiner**
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30

Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Uttenhofen

 ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

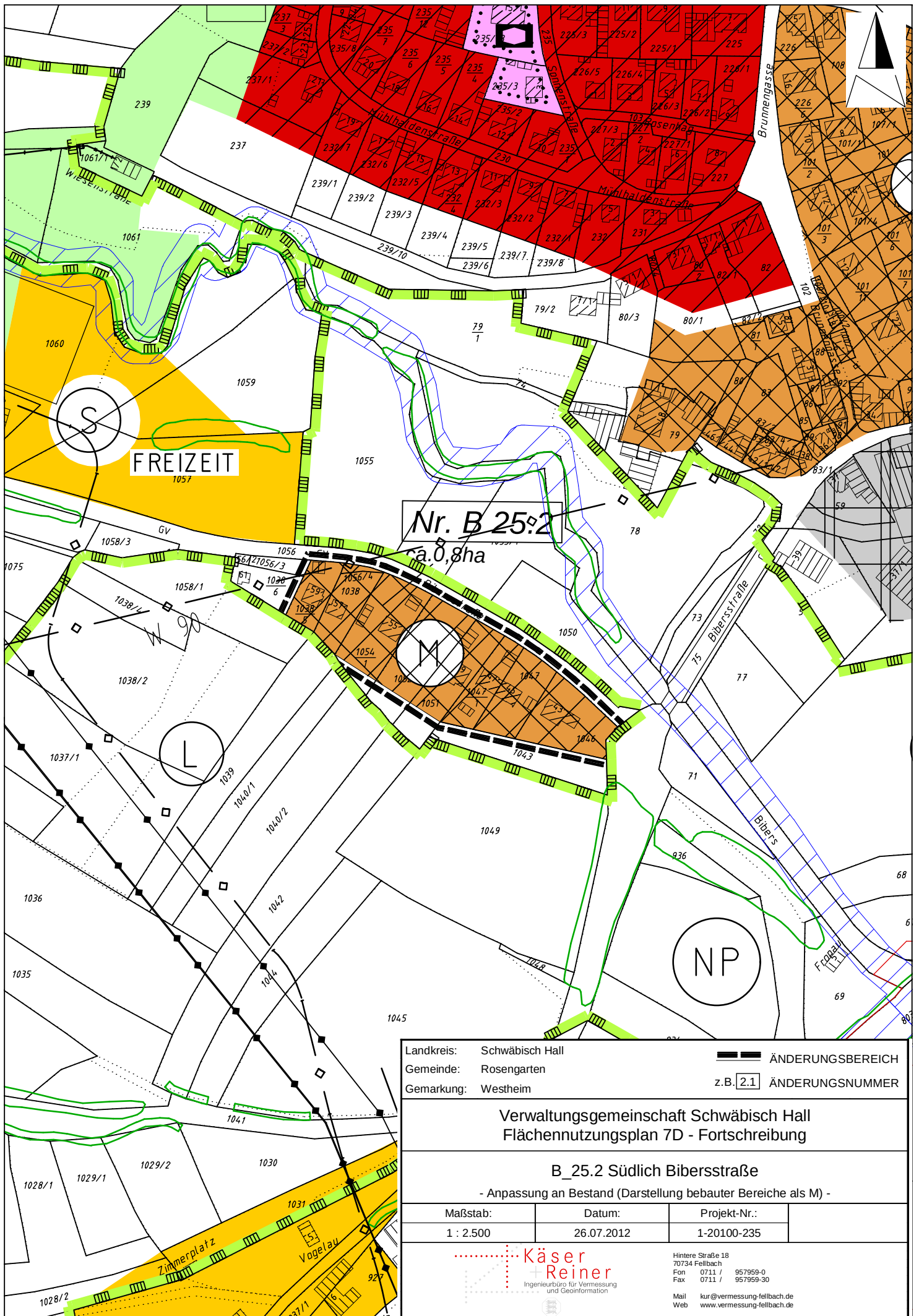
B_24.6 Schollenacker Westring I
 - Anpassung der Darstellung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan-

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	25.02.2013	1-20100-235



**Käser
+ Reiner**
 Ingenieurbüro für Vermessung
 und Geoinformation

Hinterer Straße 18
 70734 Fellbach
 Fon 0711 / 957959-0
 Fax 0711 / 957959-30
 Mail kur@vermessung-fellbach.de
 Web www.vermessung-fellbach.de



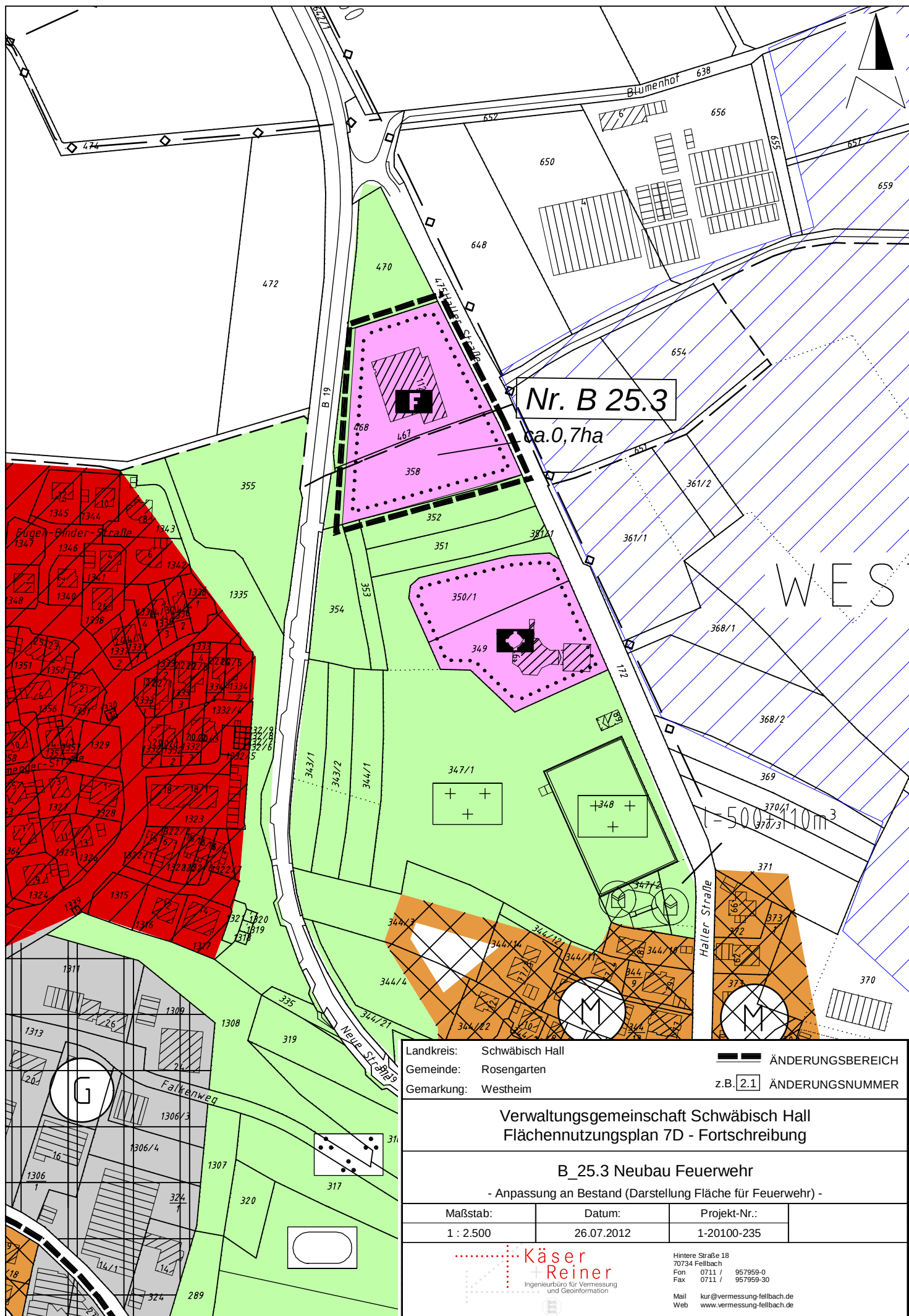
Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Westheim

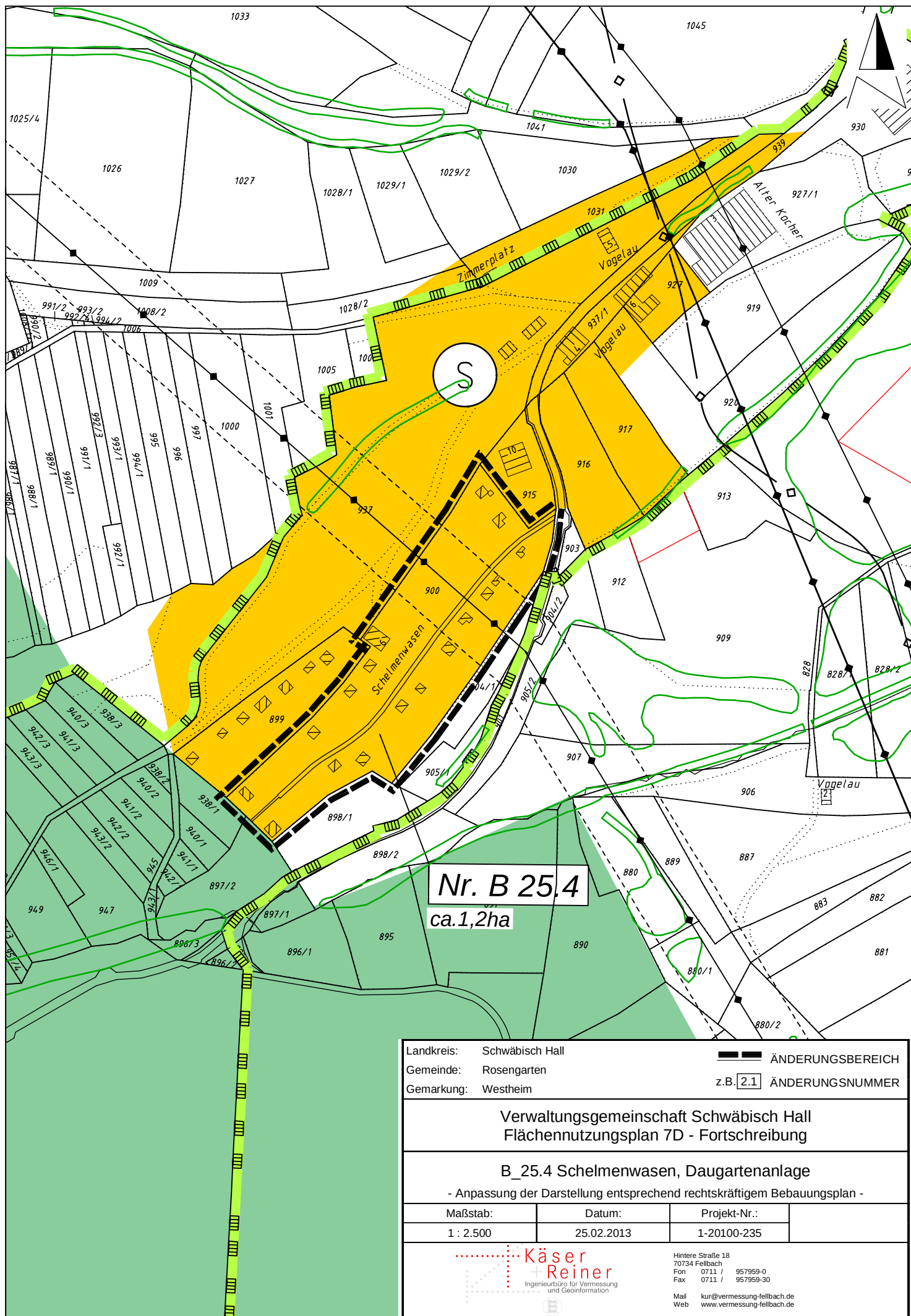
ÄNDERUNGSBEREICH
 z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER

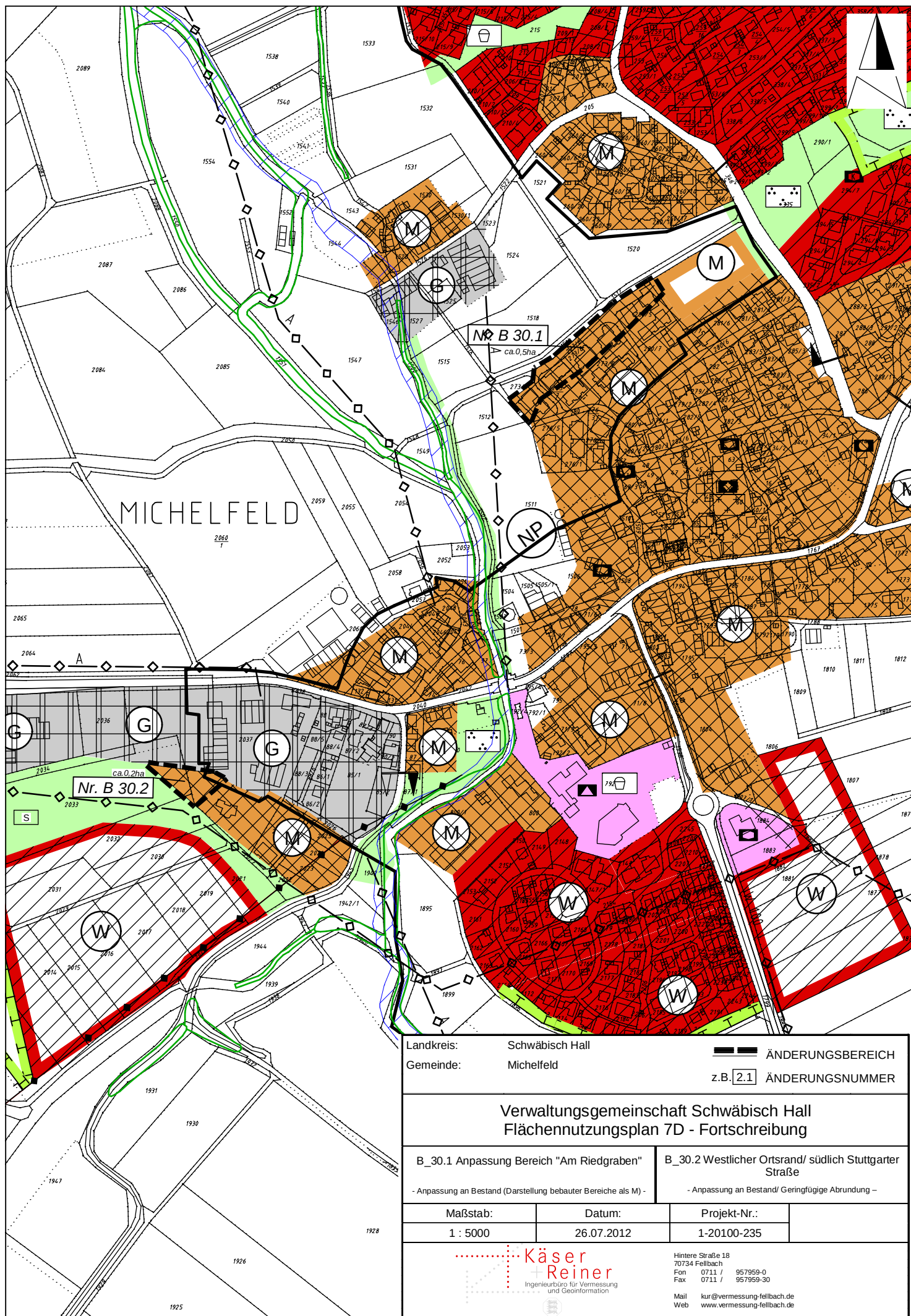
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall
 Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung

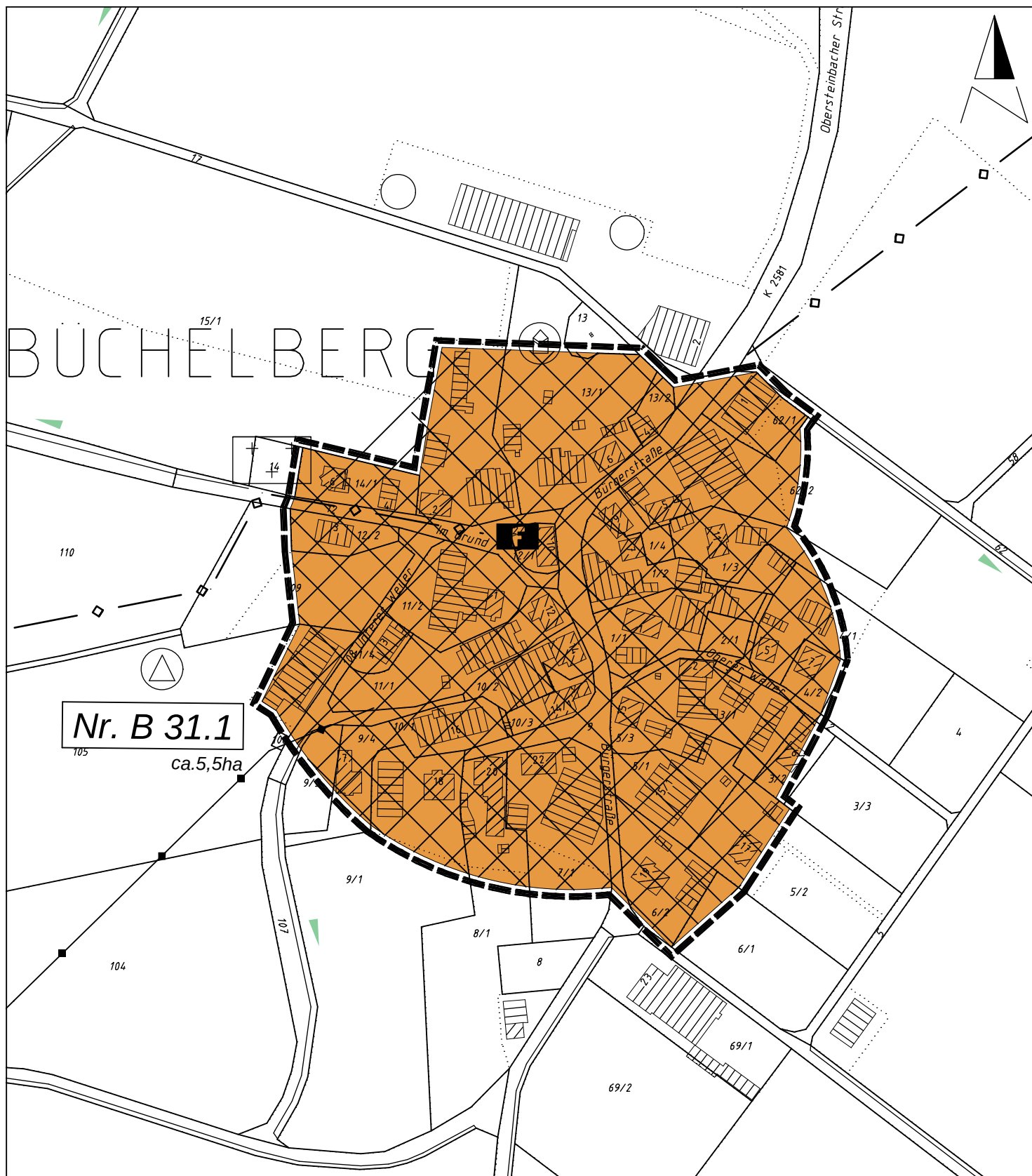
B_25.2 Südlich Biber'sstraße
 - Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als M) -

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235	
Käser + Reiner Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation			
Hinterer Straße 18 70734 Fellbach Fon 0711 / 957959-0 Fax 0711 / 957959-30 Mail kur@vermessung-fellbach.de Web www.vermessung-fellbach.de			

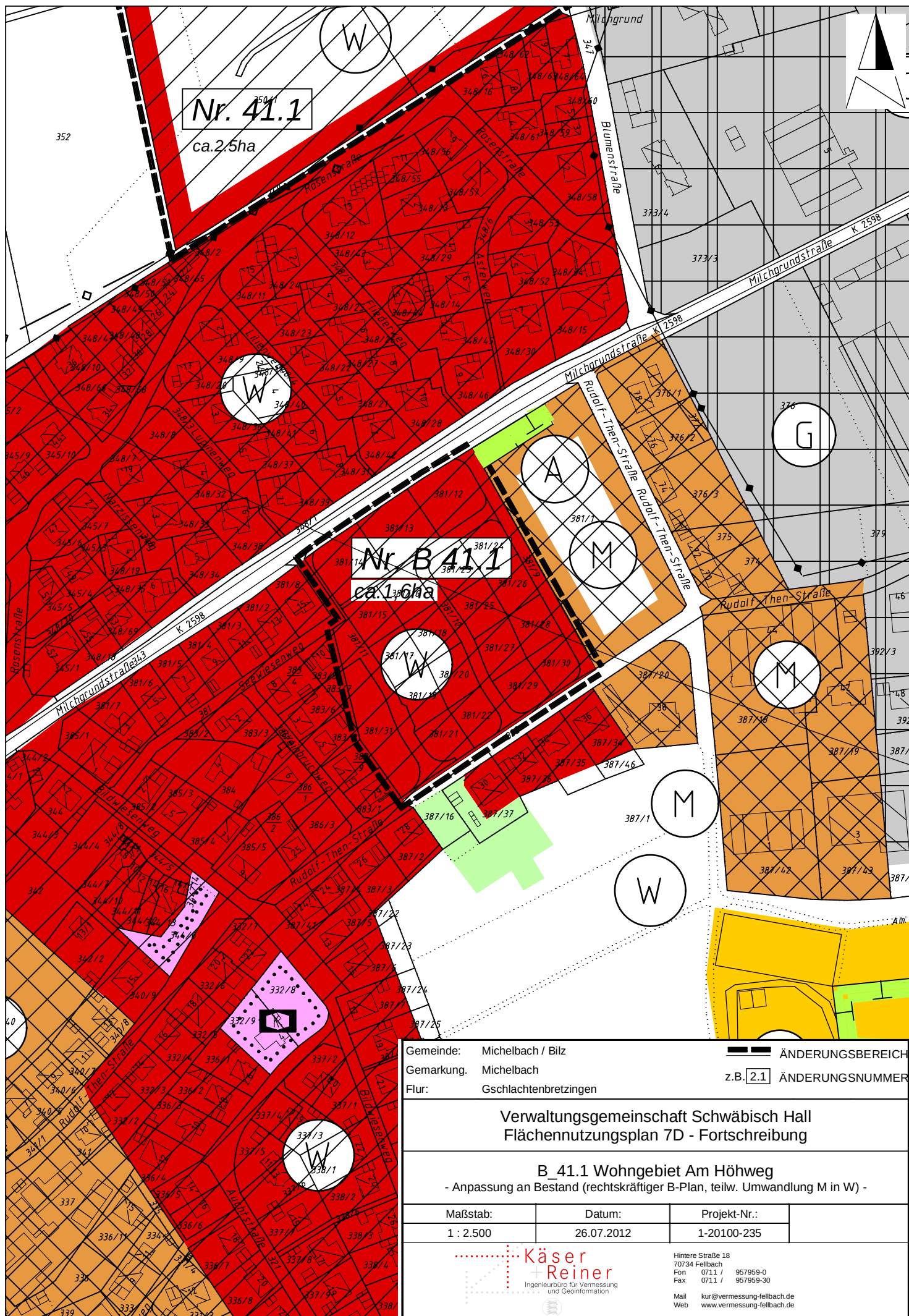


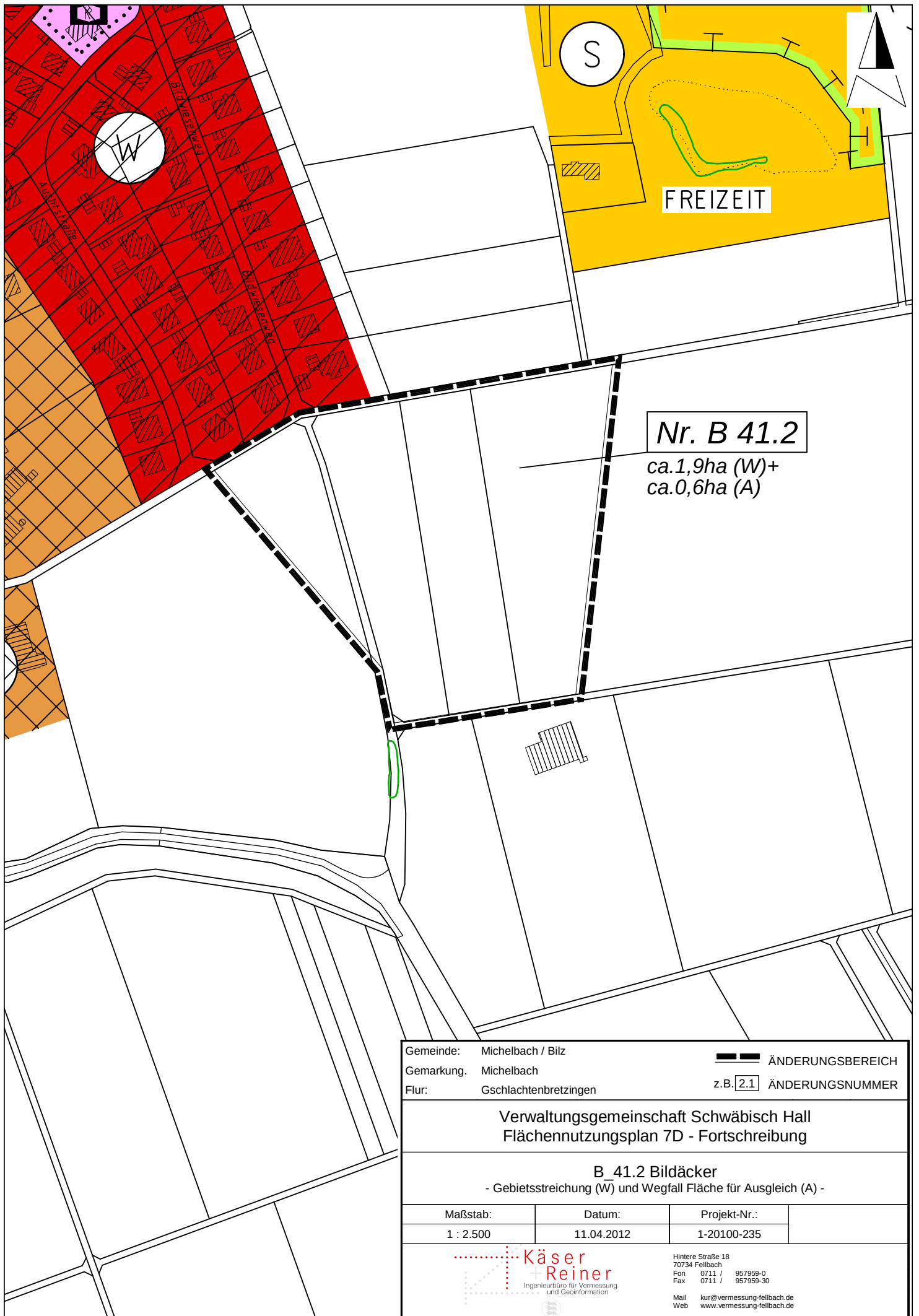






Landkreis:	Schwäbisch Hall	ÄNDERUNGSBEREICH
Gemeinde:	Michelfeld	z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER
Gemarkung:	Büchelberg	
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung		
31.1 Ortslage Büchelberg - Anpassung an Bestand (Darstellung bebauter Bereiche als M) -		
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 2.500	26.07.2012	1-20100-235
		Hintere Straße 18 70734 Fellbach Fon 0711 / 957959-0 Fax 0711 / 957959-30 Mail kur@vermessung-fellbach.de Web www.vermessung-fellbach.de





Nr. B 41.2

ca.1,9ha (W)+
ca.0,6ha (A)

Gemeinde:	Michelbach / Bilz	ÄNDERUNGSBEREICH	
Gemarkung:	Michelbach	z.B. 2.1 ÄNDERUNGSNUMMER	
Flur:	Gschlachtenbretzingen		
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan 7D - Fortschreibung			
B_41.2 Bildäcker - Gebietsstreichung (W) und Wegfall Fläche für Ausgleich (A) -			
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	
1 : 2.500	11.04.2012	1-20100-235	