

**Stadt Schwäbisch Hall
Gemarkung Schwäbisch Hall
Flur Hessental**



SchwäbischHall

Bebauungsplan

**„Solpark 3.Änderung Im Hardt“
Nr. 0313-01/22**

Begründung

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 13.04.2018**

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Solpark 3.Änderung Im Hardt“ Stadt Schwäbisch Hall, Flur Hessental

Begründung

I. Erfordernis der Planaufstellung

1. Anlass der Planung

Im Plangebiet gibt es momentan zwei rechtskräftige Bebauungspläne, den ursprüngliche Bebauungsplan „Solpark“ Nr. 0313-01, rechtskräftig seit 27.05.1999 und den ersten Änderungsbebauungsplan „Solpark Änderung im Hardt“ Nr. 0313-01/11, rechtskräftig seit 02.05.2006. Heute ist für Teilbereich dieser beiden Bebauungspläne eine weitere Änderung notwendig, um eine sinnvolle Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Anforderungen an die Bauweise und die Quartiersbildung haben sich in den letzten Jahren weiterentwickelt, eine Anpassung an aktuelle Standards ist demnach erforderlich. Der heute relativ abrupte Übergang von kleinteiliger Einfamilienhausbebauung im Süden zu der ehemaligen Kasernenstruktur im Norden und Osten des Plangebiets soll mit einer gemischten Baustruktur vermittelnd gestaltet werden. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Solpark 3.Änderung im Hardt“ sollen vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt werden. Es handelt sich hierbei um eine klassische Nachverdichtung. Bisher untergenutzte Freiflächen werden mit dem Bebauungsplan einer zeitgemäßen Bebauung zugeführt. Ziel ist es eine solide Mischung zwischen verschiedenen Wohnformen sowie einzelnen gewerblichen Einheiten herzustellen. So soll zur freien Landschaft hin eine Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Auf der anderen, der östlichen Seite, soll verdichtetes, kostengünstiges Wohnen mit oberirdischer Parkierung ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die an die bestehende Straße „Im Hardt“ anknüpft. Der regionale Fuß- und Radweg im Norden führt durch das Plangebiet weiter Richtung Süden.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der Gebietsgröße wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist im Anhang beigefügt.

III. Beschreibung des Plangebietes

1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Hessental und gleichzeitig südlich des Adolf Würth Flughafens. Es wird im Norden, Osten und Süden durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

durch die bestehende Bebauung entlang dem „Dr.-Henryk-Fenigstein-Weg“ begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straße „Im Hardt“, im Osten an die freie Landschaft.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha, und beinhaltet das Flurstück 353/1 sowie Teile des Flurstücks 355 und 354/1.

3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet gibt es seit dem Jahr 1998 einen rechtskräftigen Bebauungsplan dennoch wurde dieser Fläche bis heute keine Bebauung zugefügt. Bei dem Plangebiet handelt es sich demnach um eine freie unbebaute Fläche.

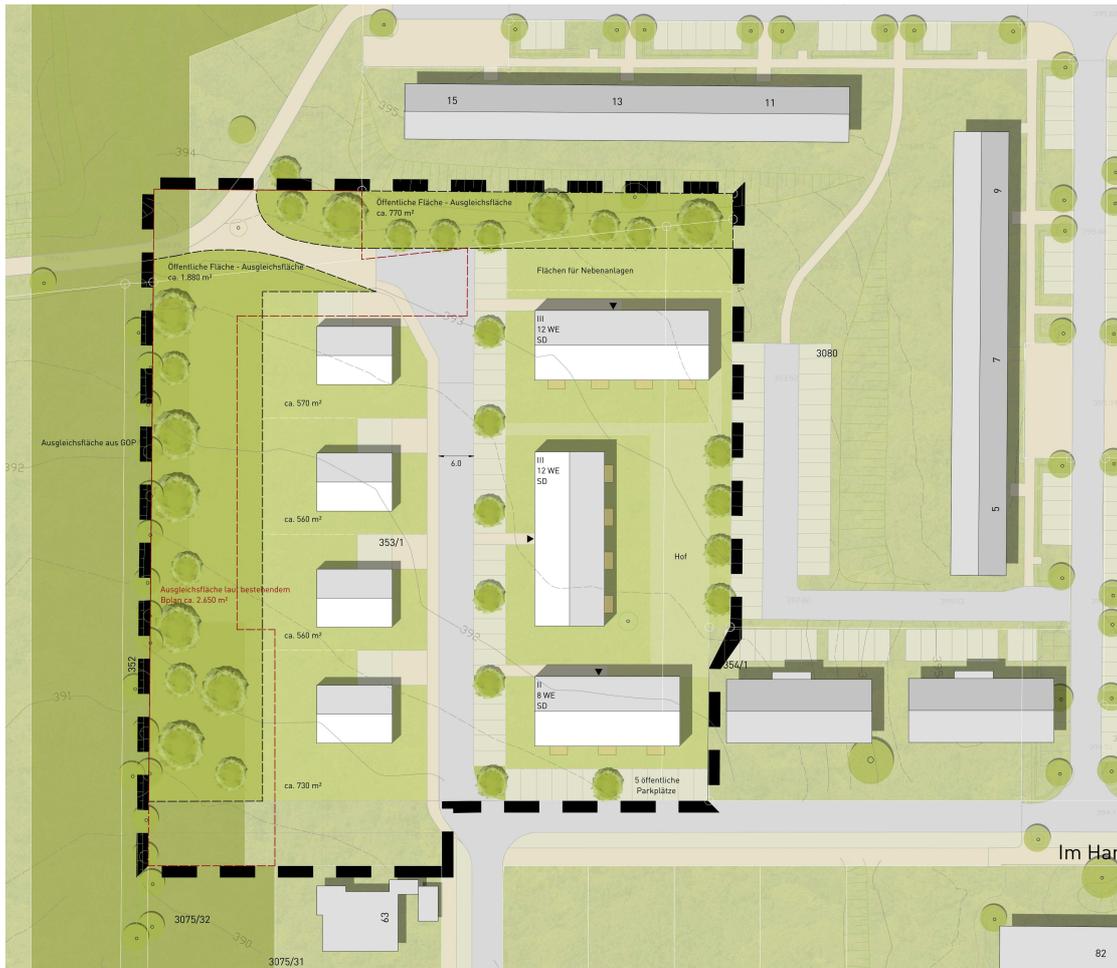
4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Bebauung im Norden, Osten und Süden und der freien Landschaft im Westen. Die angrenzenden bebauten Bereiche dienen großenteils der Wohnnutzung und sind teilweise als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohngebiet festgesetzt. Südöstlich befindet sich ein städtischer Kindergarten

IV. Städtebauliche Konzeption

1. Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes

Die Stadt Schwäbisch Hall hat Ende März 2018 das Büro citiplan mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet beauftragt. In der Erarbeitung wurden unterschiedliche Baustrukturen und Erschließungsvarianten untersucht. In enger Abstimmung mit der Stadt Schwäbisch Hall wurde so der städtebauliche Entwurf entwickelt, auf dem der Bebauungsplan basiert.



2. Grundzüge der Konzeption

Das Plangebiet stellt eine Arrondierung am nordwestlichen Ortsrand von Hessental dar. Durch eine klare Baustruktur und die Erschließung über eine Stichstraße soll eine einfache Orientierung im Quartier ermöglicht werden. Die bestehende Erschließungsstraße „Im Hardt“ wird mit einem geringen Versatz nach Norden verlängert und endet in Form eines Wendehammers. Ein Fußweg führt westlich entlang der Stichstraße Richtung Norden in den regionalen Fuß- und Radweg.

Entlang der Erschließungsstraße gibt es an der östlichen Seite einen durchgehenden Parkierungs- und Erschließungstreifen für die dahinter angeordneten Baukörper. Der Parkierungstreifen wird mit Pflanzgeboten gegliedert, durch die zusätzliche Durchgrünung entlang der Erschließung bekommt der Straßenraum eine höhere Aufenthaltsqualität.

Die Gebäudetypologie ist klar gegliedert. Westlich wird die im Süden bestehende Bebauung mit Einzelhäusern Richtung Norden weitergeführt. Im Osten werden, in Anlehnung an die bestehende Bebauung, ebenfalls Geschosswohnungsbauten mit zwei und drei Vollgeschossen entstehen. Die bewusste Anordnung in Form eines „U“ schafft für die Geschosswohnungsbauten im rückwärtigen Bereich einen gemeinsam nutzbaren Hof. Die Dachform leitet sich aus der umliegenden Bebauung ab und wird einheitlich als Satteldach festgesetzt. Bei den Einfamilienhäusern besteht die Wahl zwischen einem steileren und einem niedriger geneigtem Dach. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird im Sinne von kostengünstigem Wohnen ein flach geneigtes Satteldach vorgegeben. Lediglich für das südliche Gebäude wird eine steilere Dachneigung festgesetzt, damit im Zusammenhang mit den Neubauten im Osten ein einheitliches Straßenbild entsteht.

Um die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche zu ermöglichen, wird die bestehende Straße „Im Hardt“ in Richtung Westen als Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt.

Die Vorgaben des bestehenden Grünordnungsplans aus dem Jahre 1998 werden mit der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im Westen und Norden des Gebietes berücksichtigt.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im bestehenden Trennsystem zu entwässern.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Gebietstyp „Mischgebiet“ wird mit diesem Änderungsbebauungsplan nicht geändert. Bezogen auf den gesamten Bebauungsplan „Solpark“ handelt es sich um eine gemischte Struktur mit unterschiedlichen Nutzungen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhen in die bestehenden Strukturen einfügen. Es wird eine Mischung zwischen verdichteter Bebauung im östlichen Bereich und aufgelockerter Bebauung im westlichen Bereich bzw. zum Übergang in die Landschaft hergestellt.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist im Bereich der Einfamilienhäuser bewusst unter der vom Gesetzgeber möglichen Höchstzahl festgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Osten des Plangebietes wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) auf die vom Ge-

setzgeber mögliche Höchstzahl festgesetzt, um hier gezielt eine dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Das Gebiet „Solpark“ wird durch eine Mischung zwischen Einfamilienhausbebauung und robustem Geschosswohnungsbau geprägt. Die vorhandenen typischen Strukturen werden in die neue Planung mit aufgenommen und an eine zeitgemäße Bauweise angeglichen.

Die Gebäudehöhen werden ebenfalls an die umliegende Bebauung angeglichen. Im östlichen Bereich werden für die Mehrfamilienhäuser zwei bis drei Vollgeschosse vorgesehen. Aufgrund von unterschiedlichen Dachneigungen wird allerdings eine einheitliche Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt. Für den westlichen und nördlichen Gebäudekörper wird im Sinne von kostengünstigem Wohnungsbau eine flachere Dachneigung von 15° - 25° vorgegeben. Für das südliche Mehrfamilienhaus wird eine Dachneigung von 35° - 42° festgesetzt, damit im Zusammenhang mit den Neubauten im Osten außerhalb des Plangebietes ein einheitliches Straßenbild entsteht. Im westlichen Bereich sind Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 15° - 40° zulässig. Je nach Neigung des Satteldaches können bei der vorgegebenen Höhe von 8,50 m ein oder zwei Vollgeschosse entstehen.

3.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die Ziele des städtebaulichen Entwurfes werden durch die Lage und Größe der Baufenster sowie der vorgegebenen Bauweise umgesetzt. Da die Grundstücksaufteilung der Einfamilienhäuser im Westen noch nicht genau definiert ist, wird hier ein zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen. Dies ermöglicht in der Umsetzung einen gewissen Handlungsspielraum, was die konkrete Lage der Gebäude angeht. Die Orientierung Richtung Süden wird durch die vorgegebene Firstrichtung ermöglicht. Die Lage der Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich wird durch 3 einzelne Baufenster definiert. Sie sind in Form eines „U“ angeordnet, damit im rückwärtigen Bereich ein geschützter Innenhof entstehen kann. Die Orientierung ist auch hier durch die Vorgabe der Firstrichtung klar geregelt. Das nördliche und südliche Mehrfamilienhaus wird Richtung Süden orientiert. Lediglich beim dem mittleren Mehrfamilienhaus ist eine Ost-West Orientierung vorgesehen.

3.4. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude (EFH) wird anhand des Straßenniveaus ermittelt, im MI 1 und MI 2 wird ein Spielraum von +/- 30 cm eingeräumt. Im MI3 wird ein Spielraum von +/- 50 eingeräumt, damit die südlichen Freibereiche etwas über dem Niveau der Stellplätze angeordnet werden können. Bei Grundstücken, die zwischen zwei unterschiedliche Straßenniveaus liegen, wird das Straßenniveau zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der Straßenseite vermittelt. Letztendlich wird die Höhenlage der Gebäude von der Baurechtsbehörde überprüft und ggf. vor Ort neu festgelegt, um ein harmonisches Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

3.5. Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen möglich. Im MI 1 sind Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen möglich. Aufgrund der hohen Anzahl der Stellplätze im MI 2 und MI 3 wird hier die Lage der Stellplätze auf die ausgewiesenen Flächen beschränkt. Dies dient der Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Ordnung und einer klaren Sortierung zwischen dem Erschließungsbereich und dem Wohn- bzw. Erholungsbereich.

3.6. Vorgaben zur Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird im MI1, im Bereich der Einfamilienhäuser, auf maximal 2 WE beschränkt. Eine höhere bauliche Verdichtung ist in dem Übergangsbereich zur freien Landschaft städtebaulich nicht gewünscht.

3.7. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Straße „Im Hardt“. Die Stichstraße mit 6,00 m Breite schließt mit einem kleinen Versatz an den Bestand an und führt senkrecht Richtung Norden. Eine fußläufige Verbindung wird westlich entlang der Stichstraße Richtung Norden geführt und führt weiter in den Wendebereich der Stichstraße. Weiter Richtung Norden gelangt man über den Wendebereich in den Anschluss des regionalen Fuß- und Radweges.

Für den Besucherverkehr sind im öffentlichen Bereich ca. 5 öffentliche Parkplätze vorgesehen

Im Übergang des neuen Quartiers zur offenen Landschaft wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Um diese bewirtschaften zu können, wird zwischen bestehender und neuer Bebauung eine Pflegezufahrt in Form von Verkehrsgrün vorgesehen.

eine spätere Erweiterung des Gebietes Richtung Westen zu ermöglichen, wird im südlichen Bereich zwischen bestehender und neuer Bebauung präventiv eine Fläche für Verkehrsgrün vorgesehen.

3.8 Grünflächen

Bei den festgesetzten Grünflächen handelt es sich um öffentliche Flächen. Diese werden größtenteils mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ versehen, um die Ziele und Vorgaben des Grünordnungsplans aus dem Jahre 1998 in die heutige Planung zu überführen. Im GOP war die Ausgleichsfläche bisher in einem breiten Streifen westlich der Einfamilienhäuser vorgesehen. Aufgrund des städtebaulichen Entwurfes wurde diese Ausgleichsfläche reduziert und um weitere Ausgleichsflächen in gleicher Qualität im Norden des Plangebietes ergänzt. Gemeinsam ergeben die beiden neuen Ausgleichsflächen dieselbe Größe wie die aus dem bisherigen GOP. Die Bebauungsplanänderung löst daher keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen aus.

3.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plan dargestellten Pflanzgebote dienen der Eingrünung und Aufwertung des Straßenraumes und sollen eine Verbindung zur freien Landschaft herstellen.

Durch die Umsetzung der Planung werden Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen notwendig. Weitere Ausführungen sind dem GOP aus dem Jahr 1998 zu entnehmen.

Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Anhang wird hingewiesen.

3.10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Zur Umsetzung der Planung sind die Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers auf den privaten Grundstücken zu dulden.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten und Einschnitte

Werden mit diesem Änderungsbebauungsplan nicht geändert und sind daher nicht gesondert zu begründen.

Außenwände

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten und eine Ablenkung oder Blendung des öffentlichen Verkehrs zu verhindern, sind reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig.

4.2. Werbeanlagen

Ein Mischgebiet dient dem Wohnen sowie der kleingewerblichen Nutzung. Wenngleich eine Werbeanlage in einem Mischgebiet grundsätzlich erlaubt sein sollte, muss dennoch in diesem Fall der Standort der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert werden. Die bestehenden Strukturen im „Solpark“ in Hessental haben städtebauliche Bedeutung. Dieser vorhandene baukulturelle Charakter muss vor funktionswidrigen Anlagen geschützt werden. Werbeanlagen dürfen nicht generell im Mischgebiet ausgeschlossen werden. Außerhalb des Gebietes sind ggf. andere Maßstäbe anzuwenden.

Aus den genannten Gründen werden für die Werbeanlagen außerdem klare Angaben zur Größe und Ausgestaltung festgesetzt.

4.3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedung

Die nicht überbaubaren Flächen sind naturnah zu gestalten.

Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben

Zur Gestaltung des Gebiets, zur Vernetzung von natürlichen Lebensräumen und zur Gewährleistung der gebotenen Übersichtlichkeit im Straßenraum werden Einfriedigungen eingeschränkt.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, müssen Müllbehälterabstellplätze, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, durch Eingrünung vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

4.4. Unzulässigkeit von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen

Zum Schutze des Ortsbildes ist das Anbringen von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen nicht zulässig.

4.5. Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

4.6. Stützmauern und Unterfangungen

Zum Schutze des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind für Maßnahmen gegen äußere Einwirkungen, wie z.B. Abstütungen und Unterfangungen gegen den Hang, gestalterische Vorgaben erforderlich.

4.7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Herstellung eines städtebaulich geschlossenen Gefüges und einer homogenen Struktur werden Maßnahmen für Aufschüttungen und Abgrabungen beschränkt.

4.8. Anzahl der Stellplätze

Zur Umsetzung von kostengünstigem Wohnungsbau sind im MI 2 und MI 3 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird anhand der Wohnungsgröße ermittelt.

5. Umweltbelange

5.1. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB und der Größe des Plangebietes nicht notwendig.

5.2. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wurde durchgeführt und ist als Anlage beigefügt.

Auszug aus der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung, Stand 12. April 2018, Seite 14:

Zusammenfassendes Fazit:

Die Habitatpotenzialanalyse für den Bebauungsplan „Solpark 3. Änderung Im Hardt“ in Schwäbisch Hall - Hessental ergibt, dass im Untersuchungsraum keine Habitatstrukturen mit einer Relevanz als Lebensstätte für streng geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorhanden sind. Daher kann das Eintreten der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für diese Arten sicher ausgeschlossen werden.

Für europäische Vogelarten stellt der Untersuchungsraum ein Nahrungshabitat sowie potenzielle Brutstätten für freibrütende Vogelarten dar. Durch die siedlungsbedingte Vorbelastung werden nur störungstolerante, ubiquitäre und somit nicht gefährdete Vogelarten im Untersuchungsraum erwartet. Diese Arten sind nicht anfällig für Störungen, sodass der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 Abs 1 Nr. 2 BNatSchG nicht einschlägig ist. Für die potenziell verlorengehenden Brutstätten sowie als geminderte Nahrungshabitat können die umliegenden Habitatstrukturen ohne weiteres weiterhin die ökologische Funktion erfüllen (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Somit ist auch der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung und Verletzung von Individuen, deren Nestlingen oder Gelegen von Europäischen Vogelarten im Zuge der erforderlichen Gehölzerodung wird ein Rodungszeitfenster vorgesehen. Dieses beschränkt die zulässige Gehölzerodung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28/29. Februar, sodass im Fall der mobilen Artengruppe der Vögel außerhalb der Brutsaison das Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung und Verletzung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hinreichend ausgeschlossen werden kann.

Unter Berücksichtigung des Rodungszeitfensters auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28/29. Februar kann auch für die europäischen Vogelarten das Eintreten der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vertiefende tierökologische Sonderuntersuchungen für den geplanten Bebauungsplan „Solpark 3. Änderung Im Hardt“ sind nicht erforderlich.

5.3. Fluglärm

Eine Stellungnahme zu möglichem Fluglärm bzw. möglichem Emissionen des Flughafens im Norden wurde erstellt und ist ebenfalls im Anhang beigelegt.

5.4. GOP

Der GOP wird angewandt.

5.5. Weitere Umweltbelange

Weitere Umweltbelange sind nicht betroffen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Hall.

7. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 10.920 m²	100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 1.760 m ²	16,1 %
Mischgebiet	ca. 6.435 m ²	58,9 %
Grünfläche	ca. 2.725 m ²	25,0 %

8. Einwohnerdichte

	Anzahl	x	WE	WE insg.
Einfamilienhäuser	4		1,5	6
Mehrfamilienhäuser	3		10,5	32

38 WE

38 WE x 2,1 Einwohner/WE → 80 Einwohner / 1,1 ha → **ca. 73 EW/ha**

9. Rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Solpark“ Nr. 0313-01, rechtskräftig seit 27.05.1999, und des Bebauungsplans „Solpark Änderung im Hardt“ Nr. 0313-01/11, rechtskräftig seit 02.05.2006, außer Kraft.

VI. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Ingenieurbüro Blaser,
Stand 12.04.2018

Anlage 2: Stellungnahme Fluglärm

Aufgestellt: Pfullingen, den 13.04.2018

citiplan GmbH

i.A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Gettler

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Solpark, 3.Änderung
Im Hardt“ zu Grunde.

Schwäbisch Hall, den

.....
Holger Göttler
(Fachbereichsleiter Planen und Bauen)