

STADT SCHWÄBISCH HALL
Fachbereich
Planen und Bauen

BEBAUUNGSPLAN NR. 0314-07/04
„Grundwiesen 4. Änderung“

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

Inhaltsverzeichnis

- 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**
- 2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung**
- 3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**
- 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung**
- 5. Städtebauliches Konzept und Erschließung**
- 6. Rechtliche Bindungen**
- 7. Örtliche Bauvorschriften**

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Am östlichen Rand der Grundwiesensiedlung in Hessental wird seit 2017 kostengünstiger Wohnungsbau durch die GWG realisiert. Inzwischen sind Teile davon bereits bezogen worden. Ein weiterer Bauabschnitt soll nun folgen, der die gesamten noch vorhandenen Grundstücksflächen in diesem Bereich benötigt.

Es wird deshalb vorgeschlagen, auf die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 0314-07 „Grundwiesen“ (Anlage 2) dargestellte öffentliche Erschließungsstraße zu verzichten, da diese aufgrund der Inanspruchnahme der gesamten Grundstücksflächen durch die GWG, entbehrlich ist. Somit können an dieser Stelle private Stellplätze hergestellt werden.

2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtsverbindlichen Fortschreibung - 7D - des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Wohngebiet dargestellt.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1476/4 und 1478/1 gebildet. Im Norden durchschneidet die Grenze die Flurstücke 1476/4, 1476/5 und 1478/1 und trifft dann auf das Flurstück 1517, welches die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,1 ha.

4. 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 Artenschutzbelange wurden bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten beurteilt. Ergebnis ist, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Weitere vertiefende Untersuchungen, sowie CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Grundwiesen“ ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

Damit ist festzuhalten: Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung der möglichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter und eventueller Wechselwirkungen wurde ermittelt, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Umweltauswirkungen ergeben werden. FFH- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie Biotop nach § 32 NatSchG BW sind von der Planung nicht betroffen.

5. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch die Aufgabe der öffentlichen Stichstraße ergibt sich die Möglichkeit Flächen für die notwendigen privaten Stellplätze zu generieren. Diese werden durch Baumpflanzungen gegliedert.

Der bisherige Bebauungsplan „Grundwiesen“ hat in seinem Erschließungssystem bereits eine mögliche Siedlungserweiterung nach Osten berücksichtigt. Deshalb wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Nefflenallee und jetzigem Siedlungsrand festgesetzt, um künftige Erweiterungsflächen sinnvoll an das Versorgungsnetz anschließen zu können und zudem eine Vernetzung des Geh- und Radverkehrs zu ermöglichen. Das Fahrrecht wird ausschließlich auf den Radverkehr begrenzt.

6. Rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Grundwiesen“ Nr. 0314-07 in Teilbereichen ersetzt.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne einer positiven Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das bestehende Siedlungsbild wird neben der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, die Gestaltung der Baukörper bezüglich Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Farbe sowie die Gestaltung und Nutzung von unbebauten Flächen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen geregelt. Dies hat zum Ziel ein städtebaulich geschlossenes Gefüge und eine homogene Struktur zu erreichen.

Stadt Schwäbisch Hall, den 07.05.2018
Gef. Abteilung Stadtplanung (th)

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen