

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

### **„Tullauer Höhe – Änderung Brenz- und Mörikestraße“ Nr. 0162-01/07**

#### **Begründung**

**Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Stand 13.12.2021**



## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung .....	2
2	Verfahren .....	3
3	Geltungsbereich .....	4
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	4
5	Städtebauliches Konzept .....	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
6.1	Private Grünflächen.....	7
6.2	Stellplätze, Carports und Garagen.....	8
7	Örtliche Bauvorschriften .....	8
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	9
7.3	Anzahl der notwendigen Stellplätze.....	9
8	Umweltauswirkungen .....	9

## 1 Erfordernis der Planung

Das Quartier an der Brenz- und Mörikestraße auf der Tullauer Höhe ist geprägt durch eine lockere tlw. villenartige Bebauung. Der Übergang zwischen Bebauung und öffentlicher Straße ist durch eine schmale Vorgartenzone bestimmt. Teilweise liegt diese Zone bis zu einem halben Geschoss über Straßenniveau und wird in diesen Bereichen überwiegend durch Natursteinmauern mit einem darauf verlaufenden Holzzaun abgefangen.

Durch den zunehmenden Generationenwechsel ergeben sich Eigentumsänderungen und damit eine starke Tendenz zur maximalen Grundstücksausnutzung. Dazu werden die vergleichsweise großen Grundstücke geteilt, um dann auf zwei schmalen Parzellen jeweils die maximal zulässige Anzahl von je drei Wohnungen realisieren zu können. Die Grundstücksteilung hat zur Folge, dass für die gesamten Wohneinheiten baurechtlich keine gemeinsame Parkierung z.B. in Form einer Tiefgarage mit einer Zufahrt möglich ist. Dies führt wiederum dazu, dass Untergeschosse vollständig freigestellt und die notwendigen Stellplätze als Garagen in Reihe eingeschoben werden. Dies führt zu dem städtebaulichen Missstand, dass die prägende Vorgartenzone inkl. Stützmauern und Zaunanlagen vollständig verloren geht, da auf der gesamten Grundstückslänge zur Straße Garagenzufahrten notwendig werden.

Sollte sich diese Entwicklung fortführen, wird der gesamte Straßenraum ausschließlich durch Garagentore und Zufahrten geprägt sein. Gleichzeitig würden sich bisher vorhandene Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum auf null reduzieren, was zu einem erhöhten Parkdruck in angrenzende Gebiete führt, da selbst für Besucher keine Parkmöglichkeit bestünde.

Ziel der Planung ist insbesondere die Sicherung des Charakters des Quartiers durch die Erhaltung der Vorgartenzonen und die Definition von gärtnerisch anzulegenden Flächen.

## 2 Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung in ihrer Gesamtheit nicht berührt, kann die Stadt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen. Diese Voraussetzung wird erfüllt, da die Planungsziele des Bebauungsplans „Tullauer Höhe“ in Folge dieser Änderung im Grundsatz bestehen bleiben und lediglich zur weiteren Konkretisierung ergänzt werden, um den Gebietscharakter zu erhalten.

Im Bebauungsplan sollen vorhandene städtebauliche Strukturen gesichert werden, indem einer übermäßigen Versiegelung der Vorgärten Einhalt geboten wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am Bestand und greifen vorhandene Besonderheiten auf.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sind gegeben. Das Verfahren kann angewendet werden, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Obwohl gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden kann, wird diese dennoch durchgeführt.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Hagerweg und im Osten durch den Laccornweg begrenzt. Die Grenze im Süden wird durch die südlich der Mörikestraße befindlichen Grundstücke gebildet und im Westen durch die Flurstücke 1168, 1163/4, 1163/ und 1118/5.

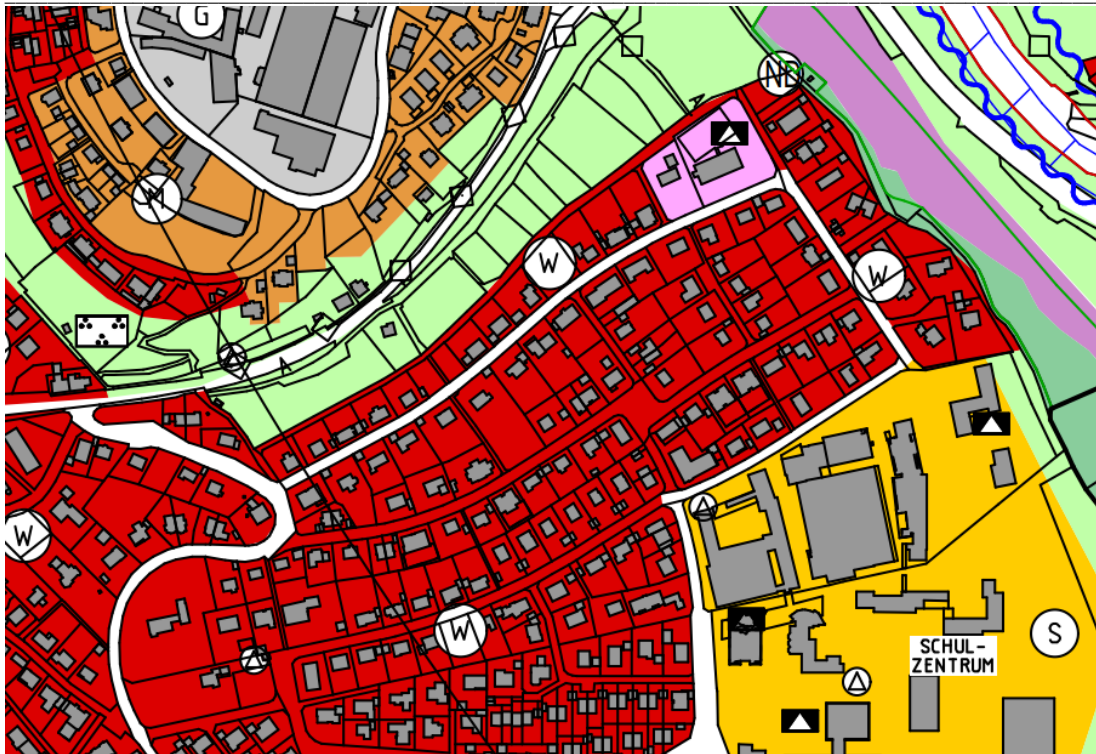


### 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### Flächennutzungsplan

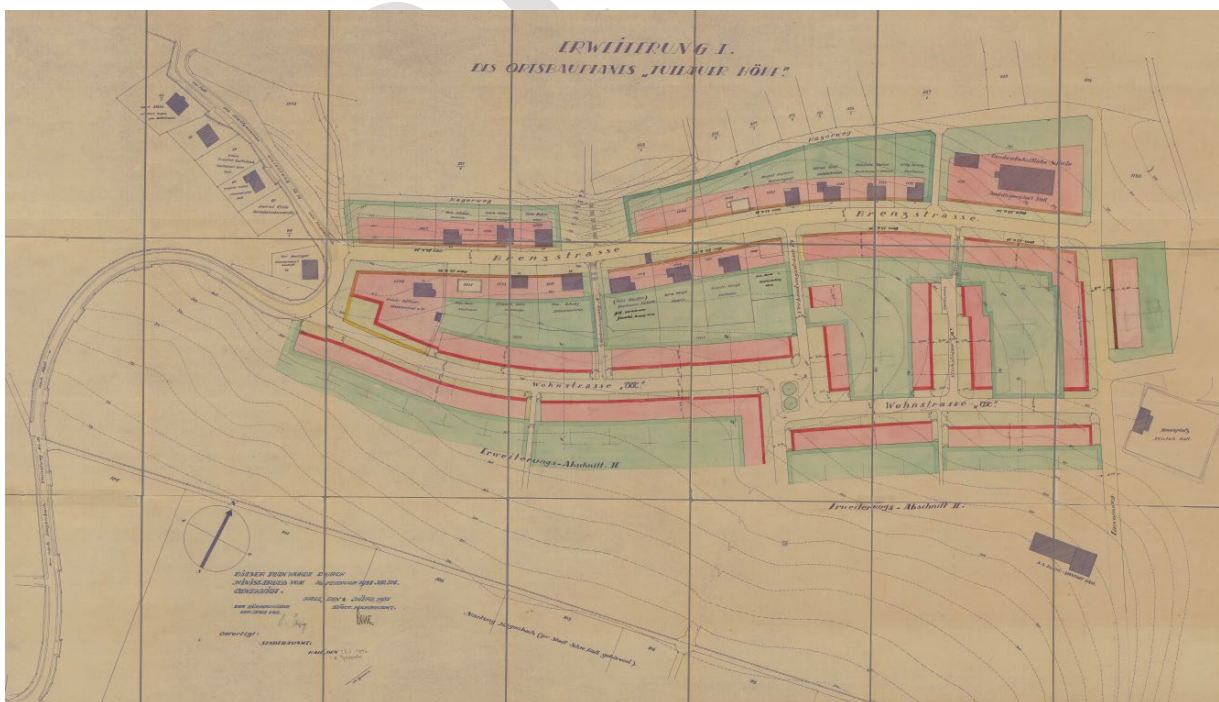
In der rechtsverbindlichen Fortschreibung – 7D – des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.





## Bebauungspläne

Der Bebauungsplan überlagert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 0162-01/01 Tullauer Höhe. Das Gebiet liegt zudem im Geltungsbereich der Wohneinheitenbeschränkung, rechtskräftigt seit 01. Juli 1998.



## Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

## Schutzgebiete

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ebenso wenig betroffen, wie FFH-Gebiete oder der landesweite Biotopverbund.

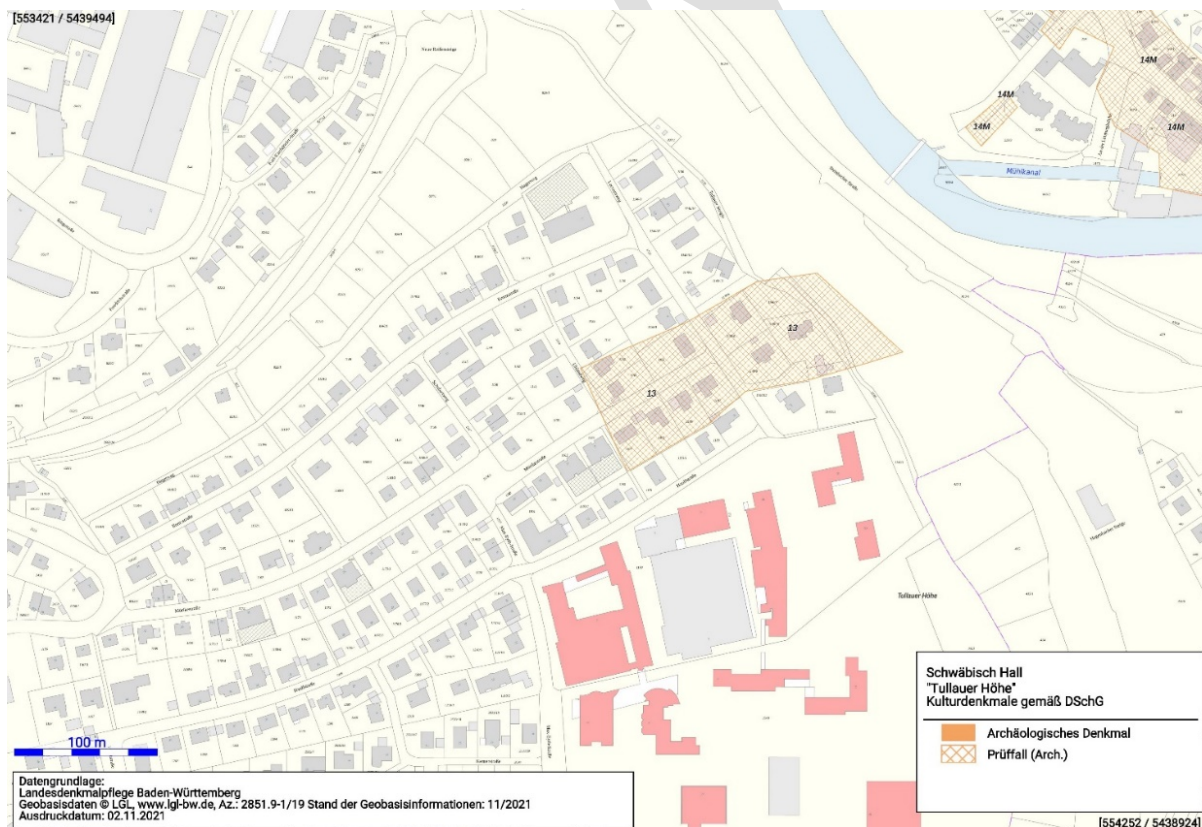
## Altlasten

Kenntnisse über Altlasten/ Altstandorte liegen nicht vor.

## Boden- und Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt im Südosten unmittelbar im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Keltische Bestattungen“ (Listen-Nr. 13, s. Karte). Diese wurde nachgewiesen durch Funde latènezeitlicher Bronzebeigaben, mit weiteren Funden ist im kartierten Areal zu rechnen.

Es besteht daher der begründete Verdacht, dass sich hier im Boden Kulturdenkmale befinden. Bei Bodeneingriffen innerhalb der ausgewiesenen Fläche sind daher potentiell archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu erwarten.



## 5 Städtebauliches Konzept

Wie in Punkt 1 bereits ausgeführt, ist das Quartier durch eine überwiegend zweigeschossige, lockere tlw. villenartige Wohnbebauung geprägt und vollständig bebaut. Ziel der Planung ist der weitgehende Erhalt und die Regelung der das Gebiet prägenden Vorgärten, da diese als innerstädtische Freiräume Teil unserer Stadtlandschaft sind. Als verbindendes Glied zwischen öffentlichem und privatem Raum übernehmen sie Erschließungsfunktion und sind zudem Schutzzone zwischen Gebäude und Verkehrsraum, ökologische Nische und haben vor allem stadtgestalterische Bedeutung, da sie ganze Straßenzüge prägen und somit zur Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen.

Im Bebauungsplan sollen diese vorhandenen städtebaulichen Strukturen gesichert und geregelt werden, indem einer übermäßigen Versiegelung Einhalt geboten wird damit das städtebauliche Element „Vorgarten“ nicht in seinen Grundzügen gefährdet ist.

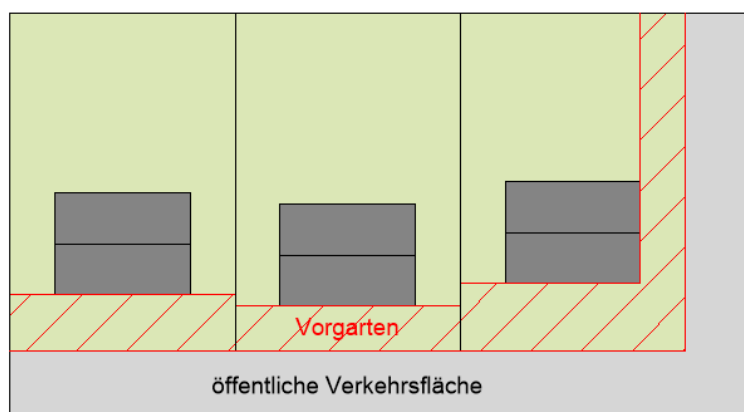
Durch die Planung werden weiterhin die Rahmenbedingungen für eine maßvolle Nachverdichtung in Bezug auf private Parkierung geregelt.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen. Zudem wirkt sich die Bebauungsplanänderung mit dem Erhalt der Vorgärten nicht auf die bestehende verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur aus.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Private Grünflächen

Bei Vorgärten handelt es sich um Flächen, die sich als Streifen zwischen der Gebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche erstrecken.



Diese Flächen sind zu mindestens 50 % zu begrünen, um dem Charakter einer Grünfläche zu entsprechen und somit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erhalten. Stein-/Materialschüttungen sind darin nicht zulässig, da sie nicht als Begrünung gewertet werden.

Die übrigen 50 % bieten ausreichend Spielraum, um zweckgebundene Anlagen mit Erschließungsfunktion (Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten, Hauszugänge, Abstellmöglichkeiten für Abfallbehälter und Fahrräder) unterzubringen.

Die Nutzung der privaten Grünfläche als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig, da diese Nutzungen keine Erschließungsfunktion besitzen, nicht der Begrünung dienen und nicht zur Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen. Sie widersprechen somit dem Planungsziel für Vorgärten.

Bezugnehmend auf den Bestandsbebauungsplan „Tullauer Höhe“, der eine geordnete Anlage und Unterhaltung der Vorgärten festsetzt, konkretisieren die Festsetzungen zu privaten Grünflächen diese Planungsziele.

## **6.2 Stellplätze, Carports und Garagen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen, um gefangene Stellplätze zu vermeiden und den Anteil der Erschließungsflächen im Vorgartenbereich auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Die Beschränkung der Anzahl an Garagenbauten im Vorgartenbereich hat das Ziel, dass die Vorgärten nicht durch Bauten dominiert werden, sondern der durchgängige Grüncharakter prägend wirkt.

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

Die Festsetzungen dienen vorrangig dem Schutz von Natur und Landschaft, sowie dazu, Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, und Pflanzen zu schaffen und tragen dem Schutz der biologischen Vielfalt Rechnung.

Versiegelte Flächen werden durch die Festsetzungen möglichst gering gehalten, es können Abflussmengen gedrosselt und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Zusätzlich tragen die Festsetzungen zum planerischen Ziel eines starken Grüncharakters in den Vorgartenzonen bei.

# **7 Örtliche Bauvorschriften**

## **7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **Dachform**



Damit Garagen und Carports in Ihrer Kubatur möglichst zurückhaltend in Erscheinung treten, sind auf diesen nur Flachdächer zulässig.

### **Abfallbehälter**

Da private Müllbehälter zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zum Straßenraum angeordnet werden, hat die Festsetzung deren visuelle Einbindung in den Vorgarten und den angrenzenden öffentlichen Straßenraum zum Ziel.

## **7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen**

Einfriedungen wurden in Gestaltung und Höhe in der Form festgesetzt, dass eine maßvolle Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung der Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zur Art der Einfriedung orientieren sich einerseits am Charakter des Bestands und sollen gleichzeitig zu einer hochwertigen Außenwirkung des Plangebiets beitragen.

### **Abgrabungen und Stützmauern**

Das Ortsbild ist hangseitig geprägt durch Stützmauern aus Naturstein mit untergeordneten Eingriffen in das natürliche Gelände durch Grundstückszufahrten. Im Sinne einer positiven Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das bestehende Siedlungsbild wird der Erhalt, die Gestaltung und die Höhe von Stützmauern sowie das Ausmaß von Abgrabungen geregelt. Abgrabungen sind daher nur im Bereich von Grundstückszufahrten zulässig.

## **7.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet wird abweichend zu den Vorgaben in der Landesbauordnung entsprechend der heutigen Bedarfe geregelt.

## **8 Umweltauswirkungen**

### **Eingriffsbewertung und -regelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0162-01/01 „Tullauer Höhe“ ergeben sich keine relevanten Veränderungen. Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Im Gegenteil wird die zu versiegelnde Fläche sogar begrenzt.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13 BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abzuarbeiten sind, ist dennoch die Wertigkeit der Ausgangssituation sowie die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen.

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.

### **Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen können nach heutigem Ermessen in Bezug auf Unfälle und Katastrophen, die von außen (umliegend Wohnbauflächen) auf das Plangebiet einwirken weitestgehend ausgeschlossen werden.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, sind ebenfalls weitestgehend auszuschließen.

Stadt Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX

gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler

Fachbereich Planen und Bauen