

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

## Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# „Erweiterung Waschwiesen – 1. Änderung“ Nr. 0213-02/01

## Begründung

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt östlich unterhalb des ehemaligen Klosters „Comburg“ in Steinbach an der Ecke Hessentaler Straße (L 1055) – Großcomburger Weg. Es umfasst die Flurstücke 72/8, 160/3, 160/9, 160/10-11 teilweise, 160/20-21 und 160/30-41.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung und planerische Vorgaben

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Plangebiet soll eine Wohnbauentwicklung stattfinden. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1997 setzt zwar bereits ein allgemeines Wohngebiet fest, allerdings entsprechen die Grundstücksaufteilung und überbaubaren Flächen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten bzw. Ansprüchen. Weiterhin soll die innere Erschließung des Plangebiets aufgrund der Höhendifferenz nicht, wie festgesetzt, über den Großcomburger Weg erfolgen, sondern von Süden über die Hessentaler Straße. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### 3. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet fällt von ca. 310 m ü NN im Norden auf ca. 303 m ü NN im Südwesten an der Hessentaler Straße.

Beim östlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine langjährige Gewerbebrache auf der sich zwischenzeitlich eine Ruderalvegetation gebildet hat.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude mit Wiesenfläche, das über einen in den rückwärtigen Bereich führenden Privatweg von der Hessentaler Straße aus erschlossen wird.

#### **4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel der Planung ist entsprechend der örtlichen Nachfrage eine Wohnbauentwicklung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern auf einer innerstädtischen Brachfläche. Dafür wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) werden auf Grund ihres Flächenbedarfs und zur Vermeidung von Konflikten mit der Wohnnutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen geregelt. Die Höhenfestlegung für Gebäude mit Satteldach erfolgt durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalnull. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände bzw. an der erschließenden Straße. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebung. Es sind überwiegend zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Stellung der Gebäude, die Gebäudehöhen sowie die vorgeschriebene Bepflanzung im Einmündungsbereich sind so gewählt, dass die Blickbeziehungen zur Comburg von der Einmündung Großcomburger Weg in die Hessentaler Straße erhalten bleiben.

Um die verkehrliche Infrastruktur nicht zu überlasten und auf Grund der geplanten Grundstückszuschnitte wird die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt.

Zur Vermeidung eines erhöhten Parkaufkommens auf den Verkehrsflächen (vor allem dem Wendebereich) und auf Grund des gestiegenen Bedarfs sind entlang der geplanten Erschließungsstraße öffentliche Parkplätze vorgesehen. Um großflächige private Parkflächen zu vermeiden, sind für den Bereich mit Geschosswohnungsbau Tiefgaragen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in bestimmten Bereich zulässig. Offene Stellplätze sind allgemein zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden. Aus straßenraumgestalterischen Gründen ist die Begrenzung der Grundstückszufahrt auf eine (1) 6 m Breite Zufahrt in Teilen des Plangebiets festgesetzt.

Im östlichen Teil des Plangebiets ist eine private Grünfläche als Wiesenfläche festgesetzt, die einen parkähnlichen Charakter erhalten soll. Daher sind Einfriedungen nicht zulässig. Bei der Gestaltung und Bepflanzung (kleinwüchsige Bäume) ist darauf zu achten, dass die Blickbeziehung zur Comburg erhalten bleibt.

Die privaten Grundstücksflächen sind mit einem Pflanzgebot: Baumpflanzungen belegt.

Die westlichen Gartenflächen sind als Wiese anzulegen und zu erhalten. Dadurch ist gewährleistet, dass beim Blick von der Comburg auf das Baugebiet ein harmonischer Übergang zwischen freier Landschaft und Baugebiet geschaffen wird.

Zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschmissionen ist entlang der Hessentaler Straße im Bereich der Neubebauung eine 1,80 m hohe Mauer vorgesehen. Diese bietet jedoch keinen ausreichenden Schallschutz in allen Geschosshöhen. Daher werden zusätzlich noch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen werden Regelungen zur Dachform, Dachneigung, Farbgebung der Dächer und Fassadengestaltung getroffen.

#### **5. Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine neu zu bauende gemischt genutzte 5 Meter breite Wohnstichstraße von der Hessentaler Straße aus erschlossen. Am Ende befindet sich eine Wendemöglichkeit, die auch das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs ermöglicht. Die Straße ist gesäumt von öffentlichen Längsparkplätzen und Baumpflanzungen.

An der Hessentaler Straße östlich der geplanten Anbindung bleibt die vorhandene Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr auch weiterhin bestehen.

## **6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen**

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist dabei unzulässig.

Bei Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Des Weiteren müssen zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen, die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll gelockert werden.

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

Um Belastungen von Regenwasser von vorneherein zu vermeiden ist bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

## **7. Kennzeichnungspflichtige Flächen**

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 601.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Es wird an die bestehende Infrastruktur angeschlossen.

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitung im Großcomburger Weg und wird von dort Richtung Süden über das Flurstück 160/2 in neue Erschließungsstraße geführt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Topografisch bedingt erfolgt die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers über private Grundstücke. Dafür wird ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

## **9. Planstatistik**

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	104 Ar
Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	85 Ar
Private Grünfläche	ca.	4 Ar
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrünflächen	ca	15 Ar

## **10. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die innerhalb eines rechtskräftig überplanten Bereichs liegt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes, die durch die hier gegenständlichen Änderungen des Bebauungsplans verursacht werden, ist nicht zu rechnen, da keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden sind (vgl. Anlage 1 der Begründung). Es ist festgesetzt, dass eine Rodung der Gehölze nur in der Zeit zwischen 30. September und 1. März erfolgen darf. Dadurch wird das Tötungsrisiko von möglicherweise vorhandenen Brutvögeln ausgeschlossen.

## **11. Rechtliche Bindungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Erweiterung Waschwiesen“ Nr. 0213-02 in Teilbereichen ersetzt.

Gefertigt:  
Schwäbisch Hall, den 20.03.2017  
Käser Ingenieure GbR

## **Anlagen**

**Anlage 1:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Waschwiesen“ in Schwäbisch Hall (Juli 2016)

gefertigt durch:  
Umweltplanung Dr. Münzing  
Neubrunnenstraße 18  
74223 Flein

**Anlage 2:** Geotechnischer Bericht inkl. abfalltechnischer Bewertung: Erschließung Waschwiesen Hessentaler Straße in Schwäbisch Hall – Steinbach (vom 31.05.2016)

Gefertigt durch:  
CDM Smith, Crailsheim  
Dipl.-Ing. (FH) Bernd Gosolits, Dipl.-Geol. Armin Renk-Kolozsvari

**Anlage 3:** Geräuschimmissionsprognose (vom 16.11.2016)

Gefertigt durch:

RW Bauphysik

Im Weiler 7

74523 Schwäbisch Hall