

STADT SCHWÄBISCH HALL
Fachbereich
Planen und Bauen

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313-01/23
„SOLPARK ÄNDERUNG STAUFFENBERGSTRASSE“

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.2	Bebauungspläne (BP)	4
4.	Bebauungsplanverfahren	4
5.	Städtebauliche Zielsetzung	5
6.	Erschließungseinrichtungen	5
6.1	Verkehrerschließung	5
6.2	Ver- und Entsorgung	5
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	5
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	6
7.4	Beschränkung der Grundstückszu- und ausfahrten	6
7.5	Versorgungsflächen	6
8.	Örtliche Bauvorschriften	6
9.	Grünordnung	7
10.	Artenschutz	8
11.	Bodenordnung	8
12.	Flächenbilanz	8
13.	Kosten	8
14.	Planverwirklichung	8

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist im seit 27.05.1999 rechtskräftigen Bebauungsplans „Solpark“ als ‚Sonstiges Sondergebiet‘ (Messen, Ausstellungen, Kongresse und Großveranstaltungen) festgesetzt; für eine derartige Nutzung besteht jedoch heute kein Bedarf mehr. Vielmehr sind es Gewerbebauflächen, die regelmäßig nachgefragt und dringend benötigt werden.

So besteht aktuell der Erweiterungsbedarf einer im unmittelbar östlichen Anschluss an das Plangebiet bereits ansässigen Firma.

Für einen Teilbereich besteht bisher die Festsetzung ‚Öffentliche Grünfläche‘, die in der ursprünglichen Konzeption als Freianlage für die Messenutzung bzw. für die damals geplante Büronutzung zwischen den ehemaligen Offiziersgebäuden und dem Dr.-Jakob-Berlinger-Weg vorgesehen war. Schon mit den bereits erfolgten verschiedensten Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Solpark“ wurde dieses Freiflächenkonzept aufgegeben und es wurden diese Flächen bebaut. Die letzte verbleibende kleine Grünfläche hat heute keinerlei verbindende Funktion zu anderen Grünflächen; somit besteht dort die Möglichkeit einer Nachverdichtung.

Die Dreiecksfläche östlich der Stauffenbergstraße und südlich der Geschwister-Scholl-Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar als ‚Sondergebiet‘ festgesetzt, tatsächlich aber ist die im Grünordnungsplan der Stadt Schwäbisch Hall von 1998 als „zentrale Grünzone“ bestimmte Fläche mit Bäumen bepflanzt („Kirschenhain“).

Nördlich der öffentlichen Grünfläche wurde das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 86 abweichend vom festgesetzten Baufenster überbaut.

Der Bebauungsplan „Solpark“ wird mit vorliegendem Verfahren so geändert, dass die geplante Nutzung bzw. die Nachverdichtung möglich wird, dass die inzwischen errichteten Bestandsbauten durch das Planungsrecht gedeckt und gleichzeitig der bestehende „Kirschenhain“ und eine direkt angrenzende Fläche als Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebiets „Solpark“ im Stadtteil Hessental. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,96 ha. Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 2,00 m.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 3065, 3065/1, 3065/2, 3065/3, 3066/1 und einen Teilbereich der Stauffenbergstraße mit der Fl.Nr. 3099/5.

Die bestehenden Bauten werden als Büro- und Betriebsgebäude genutzt, das ehemalige Mannschaftsgebäude steht derzeit leer. Auf dem Fl. Nr. 3065/3 befinden sich Mitarbeiterparkplätze der Fa. Optima consumer GmbH, Geschwister-Scholl-Straße 89. Südlich der Geschwister-Scholl-Straße und östlich des „Kirschenhains“ befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit ca. 150 m³ Fassungsvermögen. Die heute noch unbebauten Flächen liegen brach und werden nicht genutzt.

Westlich wird das Plangebiet von der Stauffenbergstraße und nördlich von der Geschwister-Scholl-Straße begrenzt. Nach Osten schließen gewerbliche Bauflächen mit Betriebsgebäuden und Hallen an. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs steht ein dreigeschossiges Bürogebäude der ProjektBau Steinbrenner GmbH & Co. KG.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 600 m Entfernung der Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall (Adolf Würth Airport). Das Plangebiet liegt somit innerhalb des beschränkten Bauschutzgebiets, in dem für bauliche Anlagen Höhenbeschränkungen gelten. Die geplanten maximalen Gebäudehöhen erreichen diese Höhen jedoch nicht, so dass auf die künftige Bebauung keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Gleichwohl bedarf es innerhalb eines Radius von 1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt für jede Bau-
maßnahme, Kranstellung oder Errichtung sonstiger Hindernisse einer luftrechtlichen Zustimmung gemäß
§ 12 LuftVG.

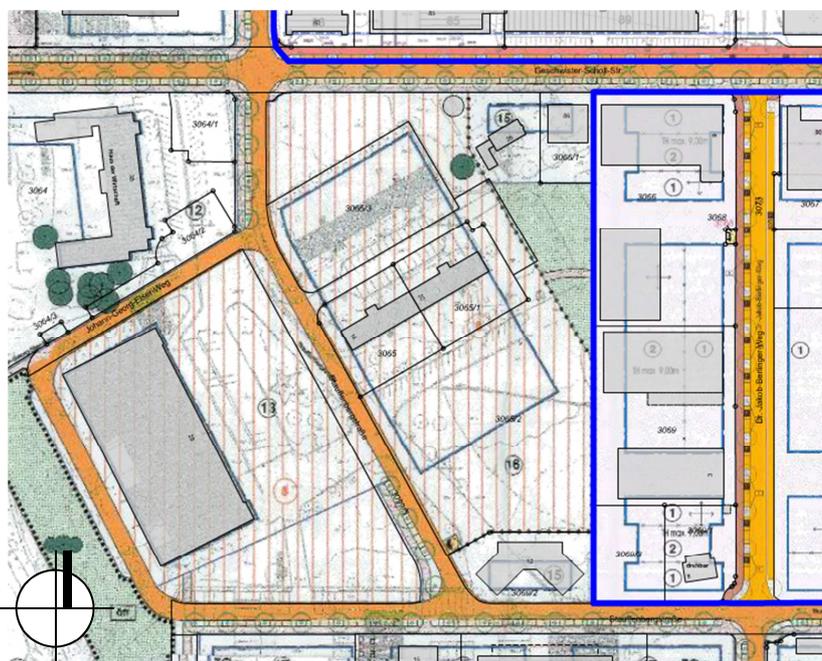
3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch
Hall (7. Fortschreibung, rechtswirksam seit 19.11.2015) ist der Geltungsbereich als geplante Gewerbe-
baufläche ausgewiesen; der Bebauungsplan ist damit aus der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt.

3.2 Bebauungspläne (BP)

Die planungsrechtliche Ausgangslage des vorliegenden Änderungsverfahrens bildet der Bebauungsplan
„Solpark“, rechtskräftig seit 27.05.1999. Die neue Planfläche überlagert dessen Geltungsbereich im Um-
griff der unter Absatz 2. genannten Grundstücke.



Ausschnitt BP „Solpark“, rechtskräftig seit 27.05.1999

Östlich des Plangebiets grenzt der BP „Solpark Änderung Dr. Jakob-Berlinger-Weg“, Nr. 0313-01/05
an, rechtskräftig seit 23.09.2002.

Nicht unmittelbar anschließend, jedoch nördlich der Geschwister-Scholl-Straße liegt der BP „Solpark
Geschwister-Scholl-Straße 1. Änderung“, Nr. 0313-01/17, rechtskräftig seit 04.04.2012.

4. Bebauungsplanverfahren

Es wird das Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB angewandt (Bebauungsplan der Innenent-
wicklung im beschleunigten Verfahren). Die Voraussetzungen dafür, d. h. Lage des Plangebietes im In-
nenbereich und Maßnahme der Innenentwicklung, liegen vor. Die zulässige bauliche Grundfläche im
Plangebiet liegt unter 20.000 m². Von Umweltbericht, Umweltprüfung und Eingriffsregelungen ist das
Verfahren aufgrund der o. g. Voraussetzungen nach §§ 13 und 13a BauGB freigestellt.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche im Zusammenhang mit
dem dazugehörigen Grünordnungsplan als Ausgleichsfläche definiert ist, wurde eine Eingriffs-/ Aus-
gleichsbilanzierung durchgeführt und die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer ar-
tenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und einer anschließenden speziellen artenschutzrechtlichen Prü-

fung (saP) untersucht.

5. **Städtebauliche Zielsetzung**

Mit vorliegendem Verfahren werden die heute un- bzw. untergenutzten Flächen für eine bedarfsgerechte Verwendung vorbereitet, das seitherige Sondergebiet wird in Gewerbebaufläche und eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche umgewidmet.

Größe, Zuschnitt und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen zur Gebäudehöhe resultieren aus dem umgebenden Baubestand sowie dem Erfordernis des geplanten Bauvorhabens. Dabei sollen – analog zum Baubestand innerhalb des Gebiets sowie der Umgebungsbebauung – Gebäude ohne Längenbeschränkung entstehen können.

Der bestehende „Kirschenhain“ sowie eine unmittelbar östlich angrenzende Fläche werden künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dienen dem ökologischen Ausgleich.

6. **Erschließungseinrichtungen**

6.1 **Verkehrerschließung**

Straßennetz

Das Plangebiet ist über die bestehende Stauffenbergstraße, über die nach Nordosten davon abgehende Stichstraße gleichen Namens sowie über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze existieren bereits südlich der Wendefläche in der Stauffenbergstraße. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Erschließungsstraßen, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

ÖPNV

Nordwestlich des Plangebiets in ca. 100 m Entfernung an der Geschwister-Scholl-Straße liegt eine Bushaltestelle, die von der Linie 2 (Bahnhof Hessental – Solpark – Stadtmitte – Teurershof – Breiteich – Gewerbepark West) der Fa. „KreisVerkehr Schwäbisch Hall GmbH“ / „Stadtbus Schwäbisch Hall“ bedient wird.

6.2 **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen von der Stauffenbergstraße und die Geschwister-Scholl-Straße aus versorgt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 **Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet (GE)

Die bisher geltende Nutzungsart „Sonstiges Sondergebiet“ wird in „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO geändert. Mit dieser Festsetzung wird die gewerbliche Nutzung der nachbarlichen Bebauung fortgeführt.

Wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan für das gesamte Gebiet wird auch im hier vorliegenden Plangebiet die im GE als Ausnahme zulässige Nutzung ‚Vergnügungsstätten‘ nicht zugelassen.

7.2 **Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maß baulicher Nutzung (GRZ) von 0,8 konnte aufgrund der Größe der Baufenster bzw. der Baufläche bei weitem nicht erreicht werden. Die GRZ wird daher künftig mit dem geringeren Maß von 0,7 als Maximum den gegebenen Verhältnissen angepasst.

Bauhöhen

Aufgrund der nicht eindeutigen Definition eines Vollgeschosses bei Gewerbebauten, wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Stattdessen werden maximale Traufhöhen von 9,0 m – bezogen auf die festgesetzte EFH – aus der umgebenden Bestandsbebauung entwickelt und gleichzeitig auf die geplanten Nutzungen eingegangen.

Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt, die damit einen eindeutig definierten Höhenbezug herstellt. Die Übernahme der heutigen Höhenfestsetzungen gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude in die Erschließungs- und die vorhandene Baustruktur einfügen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Im Plangebiet ist entsprechend dem umgebenden Gebietscharakter abweichende Bauweise ermöglicht: die Länge der Hauptgebäude wird nicht beschränkt, was einerseits der bestehenden Bebauung und andererseits auch dem Erweiterungsbedarf entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt; die Baufenster sind so gefasst, dass sie den Bestand weitestgehend einbeziehen, die Grundstücke mit großer Flexibilität genutzt und die festgesetzte GRZ künftig auch umgesetzt werden kann.

Stellung der Gebäude

Die parallel bzw. orthogonal zu den Erschließungsstraßen geplante Gebäudestellung ergibt zusammen mit der Umgebungsbebauung ein geordnetes Erscheinungs- und Straßenbild.

7.4 Beschränkung der Grundstückszu- und -ausfahrten

Im Kurvenbereich der Stauffenbergstraße wird die Grundstückszu- und -ausfahrt aus Sicherheitsgründen nicht zugelassen.

7.5 Versorgungsflächen

Die Versorgungsanlage „Elektrizität“ wird mit der Festsetzung einer Versorgungsfläche gesichert.

8. Örtliche Bauvorschriften

Das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen wird über Festsetzungen zur äußeren Gestaltung geregelt, die sich in Teilen an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und auch an der Umgebungsbebauung orientieren. So sind auch die zulässigen **Dachformen** FD, PD, SD aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, die **Dachneigungen und Materialien** jedoch dem nachbarlichen Baubestand angepasst. Aus ökologischen Gründen werden wegen möglicher Auswaschungen bestimmte Materialien wie z.B. unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen nicht zugelassen.

Die geforderte **extensive Begrünung** der Flachdächer trägt zur Retention des Wasserabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet bei.

Die **Fassadengestaltung** soll sich in die umgebende Bebauung des Gewerbegebietes Solpark einfügen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung erstellt werden, um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden. Die Vorschriften in Bezug auf Art, Anzahl, Anbringungsort und Größe entsprechen weitgehend der im Gewerbegebiet „Solpark“ üblichen Festsetzung.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regulierung der Regenwasserversickerung dürfen die **Vorgartenflächen** nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind mit Ausnahme der Zu-

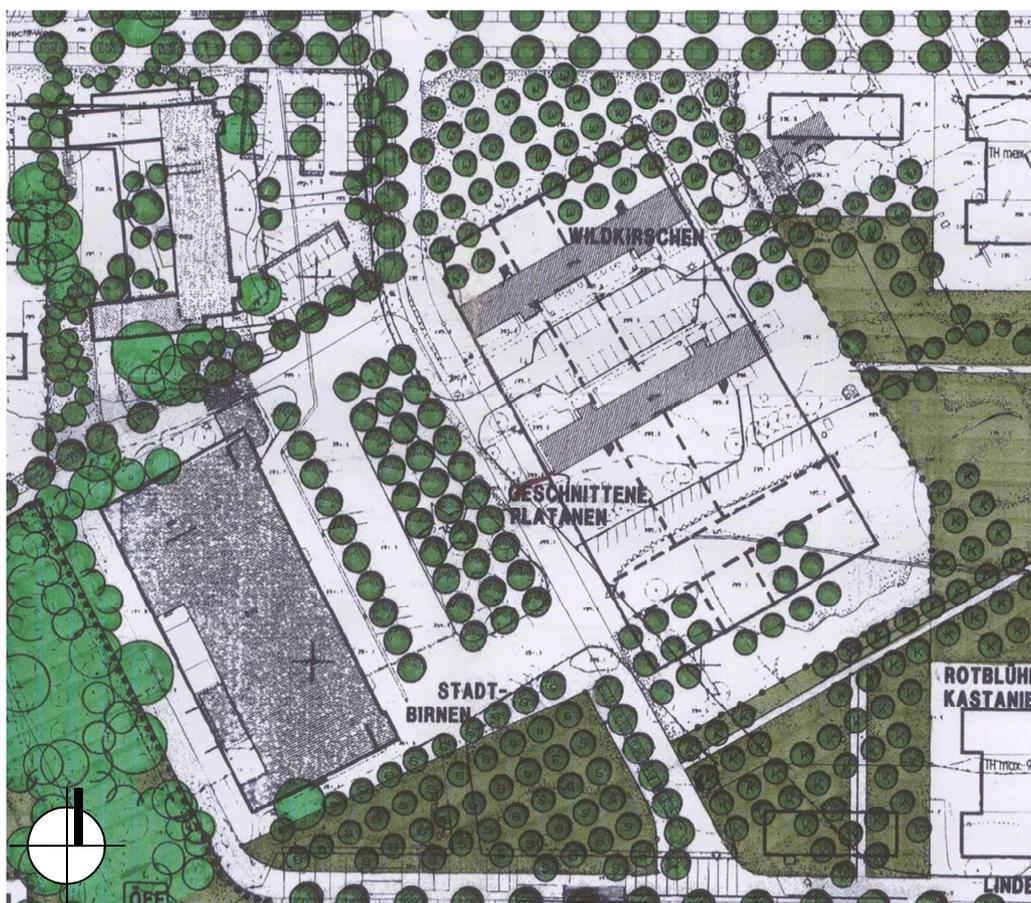
fahrten gärtnerisch anzulegen und aus ökologischen Gründen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Gleichzeitig wird ein positives Erscheinungsbild des Straßenraums erzeugt.

Die Regelungen zu **Einfriedungen, Stützmauern, Unterfangungen, Aufschüttungen und Abgrabungen** sollen das städtebaulich-gestalterische Einfügen der Freianlagen in den öffentlichen Raum gewährleisten.

9. Grünordnung

Der Grünordnungsplan (GOP) der Stadt Schwäbisch Hall von 07.07.1998, der offensichtlich in Vorbereitung des Bebauungsplans „Solpark“ erstellt wurde, ist in seinen Aussagen heute weitestgehend überholt. Die dort geplanten Grünzonen durch das Gebiet in Ost-West-Richtung wurden nicht umgesetzt. Durch spätere Bebauungsplanänderungen entstanden weitere Bauflächen, die inzwischen alle bebaut sind.

Gleichwohl ist in einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als „nutzbare Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen im Sinne des GOP gegliedert werden (Pfg)“.



Ausschnitt Grünordnungsplan vom 07.07.1998

Mit vorliegender Planung wird – trotz des Planaufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB – die im Bebauungsplan „Solpark“ festgesetzte Grünfläche bilanziert, um einen etwaigen Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Dabei bleibt das bisher auf dem südlichen Plangebiet undifferenziert festgesetzte Pflanzgebot unberücksichtigt.

Der bestehende „Kirschenhain“ wird nach Osten erweitert und insgesamt als öffentliche Grünfläche festgesetzt; damit wird die ökologische Funktion planungsrechtlich gesichert. Bestehende Bäume („Kirschenhain“, Linde) werden mit Pflanzbindung gesichert, auf der Erweiterungsfläche sind zusätzliche Bäume zu pflanzen.

Durch die Erweiterung der Fläche wird ein Teil der künftig entfallenden öffentlichen Grünfläche sowie der zusätzliche Eingriff durch die geplante mögliche Bebauung innerhalb des Plangebiets kompensiert. Ein verbleibendes Defizit wird durch noch zu definierende externe Maßnahmen.

Mit den extensiv zu begrünenden Flachdächern ergeben sich – zusätzlich zur Eingriffsminimierung – positive Auswirkungen auf das Kleinklima; darüber hinaus wird ein verlangsamter Abfluss von Niederschlagswasser in die Kanalisation erzielt.

Die Gliederung der PKW-Parkplätze unmittelbar entlang der Verkehrsstraßen durch Pflanzbeete mit Bäumen dient einer qualitätsvollen räumlichen Gestaltung des Straßenraums und dem kleinklimatischen Ausgleich.

10. **Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung / Habitatpotentialanalyse (Stand 12.06.2019) ergab, dass innerhalb des Geltungsbereichs mit Ausnahme von Fledermäusen, Vögeln, der Zauneidechse und des Großen Feuerfalters ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden kann.

Die nachfolgende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bezüglich o. g. Arten kommt zu folgendem Ergebnis:

Das geplante Vorhaben zur Errichtung einer Produktionshalle auf Flurstück-Nr. 3065/2 zieht Eingriffe für die geschützten Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse nach sich. Dies gilt auch für etwaige künftige Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Geltungsbereich.

Eine Konfliktermittlung gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde durchgeführt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer CEF-Maßnahme nicht gegeben. Das geplante Bauvorhaben ist daher mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren. Für die Durchführung der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen.

11. **Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

12. **Flächenbilanz**

Netto-/Bruttobauland (GE)	16.095 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	990 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.495 m ²
Versorgungsfläche (Elektrizität / Löschwasserbehälter)	35 m ²
<hr/>	
Planfläche (Geltungsbereich)	19.615 m ²

13. **Kosten**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach heutigem Kenntnisstand keine Folgekosten für die Stadt Schwäbisch Hall aus, da es sich um bereits erschlossene Grundstücke handelt.

14. **Planverwirklichung**

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch private Baumaßnahmen.

Bearbeitung:

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Stuttgart / Waiblingen

Stadt Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen