

STADT SCHWÄBISCH HALL
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„Neumäuerstraße – Änderung Vogelholz“
NR. 0122-01

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

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis**
2. **Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung**
3. **Geltungsbereich, Bestand**
4. **Städtebauliches Konzept und Erschließung**
5. **Bodenordnende Maßnahmen**
6. **Umweltbericht**
7. **Rechtliche Bindungen**
8. **Örtliche Bauvorschriften**

1. **Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis**

Auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück für ihr gemeinschaftliches Bau- und Wohnprojekt ist die „Baugemeinschaft Vogelholz“ auf einen Grundstücksteil oberhalb der „Alten Spinnerei“ gestoßen. Der Teilbereich liegt am Ende der Neumäuerstraße, auf der Anhöhe bevor die Straße Vogelholz hinunter in Richtung Kläranlage verläuft. Das betreffende Grundstück ist Teil des Flurstücks 1000, diesen Teil des Flurstücks 1000 möchte die Bauherrengemeinschaft von der Stadt Schwäbisch Hall erwerben. Derzeit ist der Bebauungsplan Nr. 0121-02/01 "2. Änderung Neumäuerstraße" rechtsgültig. Der Bebauungsplan weist den betreffenden Grundstücksteil als Allgemeines Wohngebiet aus, darüber hinaus sind Festsetzungen z. B. bzgl. Zuschnitt und Größe des Baufelds enthalten die auf das Bauvorhaben der Bauherrengemeinschaft nicht zutreffen. Da die Stadt Schwäbisch Hall die private Bauinitiative grundsätzlich unterstützen möchte wurde mit der Verwaltung abgestimmt einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen der das Planungsrecht für das geplante Bauvorhaben sichert. Die Widmung als Allgemeines Wohngebiet bleibt dabei erhalten. Das Bauvorhaben besteht aus drei einzelnen 2-geschossigen Wohngebäuden die im EG miteinander verbunden sind. Die geplante Bebauung entspricht damit der städtebaulichen Körnung der umgebenden Wohnbebauung.

Der erforderliche Stellplatznachweis für die Gebäude wird auf dem Planungsgebiet realisiert.

2. **Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der

Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. Die ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Die Bebauungsplanänderung umfasst ca. 1 686 m² Grundstücksfläche. Für diese ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird durch die Festsetzungen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans somit weit unterschritten.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind durchzuführen.

3. Geltungsbereich, Bestand

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 0,168 ha. Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und im Süden durch das Areal der ehemaligen Spinnerei, Flurstück 1000, begrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich mit Abstand von 8,0 Metern an das Flurstück 1000/1, Gebäude Nr. 25

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die Flächenwidmung des Planungsgebiets bleibt als Wohnbaufläche erhalten. Das Gebiet wird mit einem Baufeld, das das gesamte Vorhaben abdeckt, versehen.

In der städtebaulichen Anlage greift die geplante Bebauung die Ausrichtung des bestehenden, westlichen Wohngebäudes Nr. 25 auf. Der östliche Baukörper nimmt die Firstrichtung der Bebauung des Spinnereigeländes auf. Die Bauform nimmt die eher kleinteilige Struktur des Umfeldes an der Neumäuerstraße auf. Es sind zwei Geschosse geplant, mit flachgeneigten Satteldächern. Die drei Baukörper sind mit ein- geschossigen Bauteilen mit Flachdach verbunden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bei der Planung konnten die vorhandenen Eigentumsverhältnisse berücksichtigt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro gundelfinger_ traub
landschaftsarchitekten, Schwäbisch Hall erarbeitet und ist dem
Bebauungsplan beigefügt.

7. Rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan
Nr. 0121-02/01 "2. Änderung Neumäuerstraße" in Teilbereichen ersetzt.

8. 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
und Dachform sowie Gestaltung und Nutzung von unbebauten Flächen,
Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen beeinflusst. Dies hat zum Ziel
ein städtebauliches harmonisches Gefüge, eingebettet in die bestehende
Struktur, zu erreichen.

Aufstellung:

Bauherrengemeinschaft Vogelholz
Vertreten durch Frau Elisabeth Lay
Ripperg 1
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 14.08.2017

Unterschrift

Bearbeitung:

Kuhn Architekten
Weilertor 6
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 14.08.2017

Unterschrift