

STADT SCHWÄBISCH HALL
Fachbereich
Planen und Bauen

BEBAUUNGSPLAN NR.
„0313-01/21“
„Solpark Sparkasse 2. Änderung“

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

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
- 2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Bestand**
- 5. Städtebauliches Konzept und Erschließung**
- 6. Bauliche Nutzung**
- 7. Umweltbericht**
- 8. Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht**
- 9. Bodenordnende Maßnahmen**
- 10. Örtliche Bauvorschriften**
- 11. Rechtliche Bindung**

1. Einleitung

Die Sparkasse Schwäbisch Hall-Crailsheim plant ein neues Verwaltungsgebäude am Standort Solpark und hat hierzu ein Wettbewerbsverfahren für die Errichtung durchgeführt.

In dem zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt, sowie ein Baufenster im westlichen Teil des Geltungsbereiches.

Zur rechtlichen Absicherung des gesamten Projektes ist eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Solpark-Änderung Kreissparkasse“ - 0313-01/04, erforderlich.

2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtsverbindlichen 7.Fortschreibung des Flächennutzungsplanes inklusive der Teilfortschreibungen 7A, 7B, 7C, 7D ist die Fläche im Südteil als Mischgebiet (MI) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich von „Solpark Sparkasse – 2. Änderung“ 0313-01/21 umfasst eine Fläche von 0,5 ha. Das Plangebiet umfasst die Fläche südlich des staatlichen Hochbauamtes und liegt nördlich der L 1060/Bühlertalstraße, die gleichzeitig die südliche Grenze darstellt. Im Südosten verläuft der Geltungsbereich entlang der Dolanallee und knickt dann nach Westen ab. Die westliche Grenze wird durch die öffentliche Ausgleichsfläche 700/22 bestimmt.

4. Bestand

Der östliche Bereich der Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt. Im Westen befindet sich Grünland, das nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan bebaut werden kann. Das Gebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall Hessental (EDTY).

5. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Das bisherige städtebauliche Konzept wird dahingehend verändert, dass die Bebauung näher an die Dolanallee heranrückt. Dazu ist es notwendig das Baufenster zu verschieben und entsprechend dem Wettbewerbsergebnis anzupassen.

Im Westen wird eine Fläche für die notwendigen Stellplätze vorgesehen. Damit sich diese verträglich einfügen, wird ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt, die den Parkplatz entsprechend gliedern sollen. Im Übergang zum südlich angrenzenden Geh- und Radweg der Bühlertalstraße ist eine Heckenpflanzung vorgesehen, die den Parkplatz zum Weg hin abschirmt.

Die künftige Bebauung soll der besonderen städtebaulichen Situation am Eingang zum Solpark Rechnung tragen. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit geschaffen einen prägnanten Baukörper zu erstellen, der sich auch hinsichtlich seiner Höhenentwicklung von den bisherigen Festsetzungen abhebt. Die max. Gebäudehöhe liegt bei 17,40m über Straßenniveau und ist damit etwa einen Meter höher als das bestehende Sparkassengebäude gegenüber. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Stichstraße im Norden.

6. Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die GRZ (Grundflächenzahl) entspricht mit 0,6 der Obergrenze laut BauNVO § 17 Abs. 1. Die GFZ (Geschossflächenzahl) entspricht mit 1,2 der Obergrenze laut BauNVO § 17 Abs. 1. Hiermit wird ein verträglicher Übergang zu den Gebieten nördlich des Geltungsbereiches, sichergestellt.

7. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen.

Zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Solpark Änderung Kreissparkasse“ Nr. 0313-01/04 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.

8. Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

Im Gebiet ist der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Leitungsträger auf kurzem Wege möglich.

Das eingetragene Leitungsrecht sichert die Ver- und Entsorgung des Stadtgebietes. Im Bereich der Trasse verläuft unter anderem eine Fernwärmeleitung, die nicht überbaut werden darf.

9. Bodenordnende Maßnahmen

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

10. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne einer positiven Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das bestehende Siedlungsbild wird neben der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage, die Gestaltung der Baukörper bezüglich Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Farbe sowie die Gestaltung und Nutzung von unbebauten Flächen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen beeinflusst.

11. Rechtliche Bindung

Für das Plangebiet ist bisher der Bebauungsplan „Solpark Änderung Kreissparkasse“ Nr. 0310-01/04 maßgebend. Für das Plangebiet bestehen textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Solpark Sparkasse 2. Änderung“ Nr. 0310-01/21 wird der Bebauungsplan „Solpark Änderung Kreissparkasse“ Nr. 0313-01/04 teilweise ersetzt.

Stadt Schwäbisch Hall, den 20.02.2017/01.06.2017
Gef. Abteilung Stadtplanung (th/fu)

Peter Klink
Fachbereich Planen und Bauen