

# **STADT SCHWÄBISCH HALL**

## **Fachbereich**

### **Planen und Bauen**

#### **BEBAUUNGSPLAN NR. 2113-04/01**

#### **„Sulzdorf - Mahlacker 1. Änderung“**

**ENTWURF**

bearbeitet durch:



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GbR

**Büro Schwäbisch Hall**

Stauffenbergstraße 18, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: 0791 / 943 06 69 - 0, Fax: - 20

[schwaebisch-hall@kaeser-ingenieure.de](mailto:schwaebisch-hall@kaeser-ingenieure.de)

[www.kaeser-ingenieure.de](http://www.kaeser-ingenieure.de)

## **BEGRÜNDUNG**

### **-Verfahren nach § 13a BauGB-**

## Inhaltsverzeichnis

1 Lage des Plangebietes	3
2 Erfordernis der Planaufstellung	3
3 Planerische Vorgaben	3
4 Momentane Nutzung	3
5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung	3
6 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz	4

# Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

## 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Schwäbisch Haller Teilort Sulzdorf. Im Norden führt die Straße Blätteräcker in das Plangebiet und endet mit einem Wendehammer. Nordöstlich angrenzend befindet sich die Tennisanlage der Sportanlagen „Mahläcker“. Im Süden führt in Ost-West Richtung die Landesstraße „Bühlertalstraße“ (L1060) vorbei. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet Brückäcker.

## 2 Erfordernis der Planaufstellung

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sulzdorf – Mahläcker“ setzt eine private Grünfläche fest. Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen soll diese dahingehend geändert werden. In diesem Zuge soll auch die Straßenplanung an den tatsächlichen Straßenausbau angepasst werden. Dadurch ergibt sich im Bereich des Wendehammers die Möglichkeit das nördlich angrenzende Mischgebiet geringfügig zu erweitern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist der geltende Bebauungsplan zu ändern.

## 3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall überwiegend als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im nordöstlichen Bereich weist der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche aus. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auf der verbindlichen Ebene ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan „Sulzdorf - Mahläcker“ überplant, der im überwiegenden Bereich eine private Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung festsetzt. Am nördlichen Plangebietsrand weist der rechtskräftige Bebauungsplan die Planstraße 1 aus und erschließt über einen Wendehammer ein Mischgebiet. Der Bebauungsplan hat am 27.03.1980 Rechtskraft erlangt.

## 4 Momentane Nutzung

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit Baum- und Strauchbeständen entlang der L1060 und Straßenbäumen entlang der Blätteräcker. Im Bereich des geplanten Mischgebiets befindet sich die Hof- und Parkfläche eines angrenzenden Gewerbebetriebs.

## 5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit der Planung sollen neue Gewerbeflächen für einen Handwerkerhof entstehen sowie im Bereich des Mischgebiets Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Dafür wird ein Großteil der bisher festgesetzten privaten Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung in ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen geändert. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisher im Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen. Zulässig sind die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Anlagen mit Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter sind auch allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den im westlich angrenzenden Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 , eine Geschossflächenzahl von 2,0 und eine maximale Gebäudehöhe von 15m festgesetzt.

Im Sinne der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Als Dachform sind extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 3 Grad und 8 Grad zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Zur Landesstraße L1060 „Bühlertalstraße“ wird ein Anbauverbot von 15 Metern festgesetzt. Dies entspricht dem Abstand der bereits vorhandenen Bebauung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Die Fläche wird als private Grünfläche als Eingrünung festgesetzt. Bauliche Anlagen sind dort nicht zugelassen.

Im Bereich des bereits vorhandenen Mischgebiets wird die Baugrenze erweitert und ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind entsprechend den bisher geltenden Regelungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Vergnügungsstätten werden im Zuge der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

Weiterhin sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 geregelt.

Es gilt die offene Bauweise. Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Blätteräcker“ und endet mit einem Wendehammer. Der Bebauungsplan wird, vor allem im Bereich des Wendehammers, an den tatsächlichen Straßenausbau angepasst. Parallel zur Straße werden zwischen den bereits vorhandenen Bäumen westlich der Erschließungsstraße öffentliche Stellplätze vorgesehen und östlich einen Gehweg mit einer Breite von ca. 2,10 Metern ausgewiesen.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über eine Privatstraße. Beim Ausbau der technischen Erschließung kann an das bestehende Mischsystem in der Straße „Blätteräcker“ angeschlossen werden.

Im Südosten bleibt die vorhandene Pflanzgebotfläche überwiegend erhalten. Wo möglich sind die bereits vorhandenen Bäume zu erhalten und als Pflanzbindung festgesetzt. Entlang der Bühlertalstraße ist die vorhandene Obstbaumallee zu ergänzen. Dadurch wird das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet zur Landstraße hin wirkungsvoll eingegrünt.

## **6 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die innerhalb eines bereits rechtskräftig überplanten Bereichs liegt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind mit ca. 13.000 m<sup>2</sup> 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 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung angefertigt. Siehe Anlage zur Begründung.

Gefertigt: Schwäbisch Hall, den 12.04.2019  
Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Holger Göttler  
Stadt Schwäbisch Hall  
Fachbereich Planen und Bauen