



STADT : SCHWÄBISCH HALL  
GEMARKUNG : SCHWÄBISCH HALL  
FLUR : (0) SCHWÄBISCH HALL  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STADTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLARTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

---

## BEGRÜNDUNG

---

ZUM VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN

NR. 0183-01/03

**„GEWERBEPARK  
SCHWÄBISCH HALL WEST,  
3. ÄNDERUNG“**

---

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

VORHABENSTRÄGER: MÖBEL AS HANDELS GMBH  
GEWERBESTRAÙE 3  
74834 ELZTAL

ANERKANNT: STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 11.10.2018

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 18MH048  
Kennung: 252b

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0 PLANGEBIET</b> .....	<b>3</b>
1.1 ALLGEMEINES .....	3
1.2 STANDORT.....	3
<b>2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>4</b>
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	4
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE .....	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	5
<b>4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b> .....	<b>6</b>
<b>5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	7
5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR .....	7
5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
5.4 GRÜNORDNUNG .....	9
5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
<b>6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>11</b>
6.1 BELANGE DER UMWELT .....	11
6.2 SONSTIGE BELANGE .....	14
6.3 MAßNAHMEN .....	15
<b>7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN</b> .....	<b>15</b>
<b>8.0 ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>16</b>

## 1.0 PLANGEBIET

### 1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Schwäbisch Hall liegt im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall landschaftlich schön im mittleren Kochertal gelegen auf einer Höhe zwischen 270 und 510 m ü. NN. Der Landschaftsraum gehört zum Haller Becken, das sich zwischen den Waldenburger Bergen im Westen und dem nördlichen Ende der Limpurger Berge im Südosten der Stadt bildet und dort in die nach Norden und Osten reichende Hohenloher Ebene übergeht. Mit ihren knapp 40.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Schwäbisch Hall die zweitgrößte Stadt in der Region Heilbronn-Franken. Sie liegt rund 50 Kilometer östlich von Heilbronn, ist Hochschulstandort und im Bereich der Kultur und Freizeit weit über seine Grenzen hinaus bekannt. Die Freilichtspiele, das Globe Theater, die international renommierte Kunsthalle Würth mit wechselnden Ausstellungen, die historische Altstadt sowie die Kneipenkultur, die Biergärten, die Musikszene, die traditionellen Feste und ein breites Sportangebot sind einige Beispiele dafür.

Verkehrlich ist die Stadt insbesondere über die Bundesautobahn A 6, die 8 km nördlich der Stadt verläuft, sowie über die verschiedenen Bahnverbindungen in Richtung Stuttgart, Heilbronn und Nürnberg gut angebunden. Weitere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen tragen zu einer guten Verflechtung der Stadt mit dem näheren und fernerem Umland bei.

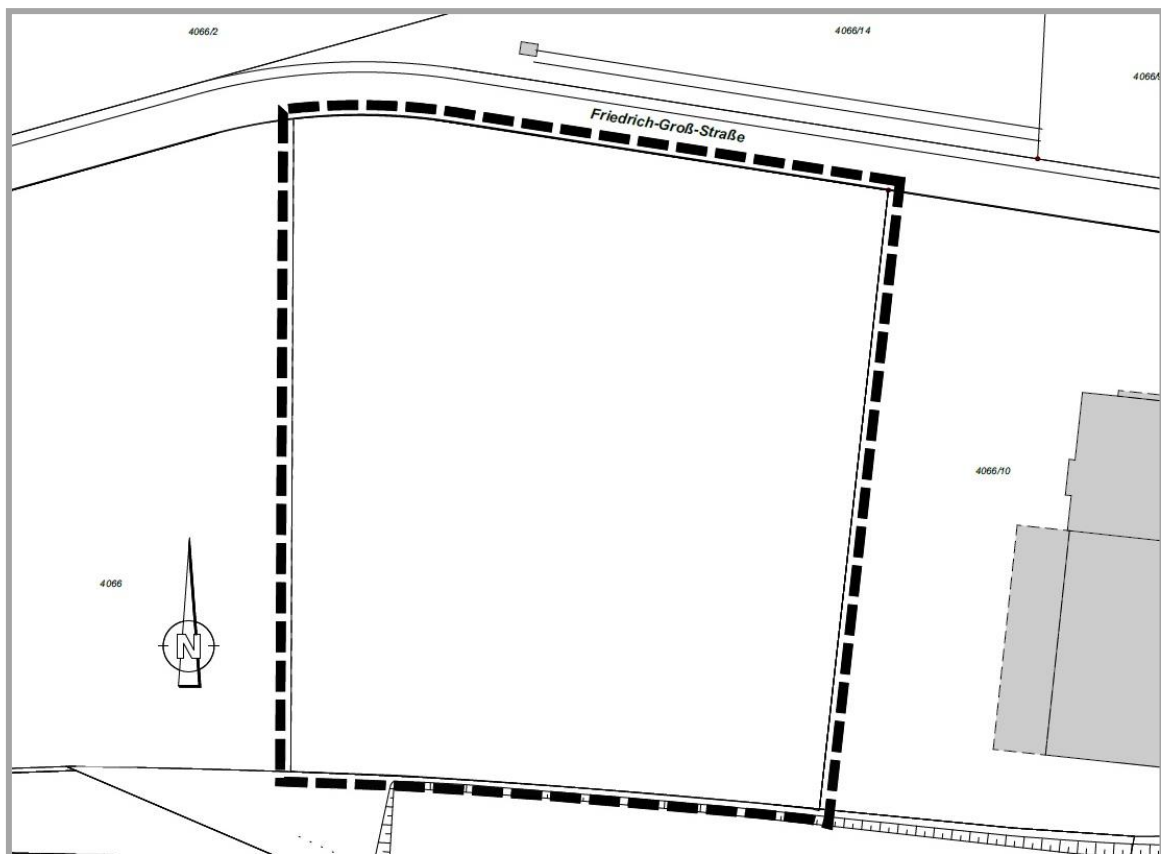


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

### 1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stadtheide, welcher einen der beiden Gewerbeschwerpunkte in der Stadt Schwäbisch Hall darstellt. Der Stadtteil Stadtheide, wie auch die angrenzenden Stadtteile Rollhof / Reifenhof und Tullauer Höhe / Hagenbach, befindet sich auf der Hochebene der westlichen Kocherhänge außerhalb der Altstadt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen den beiden Bundesstraßen B 14 und B 19 wurde hier schon in der Vergangenheit verstärkt auf eine gewerbliche Nutzung hingewirkt. Das Gesamtgebiet erstreckt sich mit der letzten Erweiterung mittlerweile zwischen den Stadt- und Ortsteilen Rollhof / Reifenhof und Raibach im Osten und Süden und der Nachbargemeinde Michelfeld im Westen. Die nördliche Grenze bildet die B 14, an welche der Gewerbepark über drei Knotenpunkte an der Dr.-Max-Bühler-Straße, der Gebrüder-Reutter-Straße und der Daimlerstraße angebunden ist. Die Dr.-Max-Bühler-Straße und

die Daimlerstraße verlaufen jeweils quer durch den Gewerbepark und schaffen auch einen Anschluss an die B 19. Eine weitere Verbindung besteht im Osten über die Robert-Bosch-Straße. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbeparks an einem nur leicht nach Südosten geneigten Gelände, das auf ca. 100 m Länge in Nord-Süd-Richtung um maximal 2,5 m abfällt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Neigung von ca. 2,5 %. In Ost-West-Richtung ist das Plangebiet weitgehend eben.

Der geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten des Unteren Keupers gebildet. Dabei handelt es sich in der Regel um Schichten des Lettenkeupers mit Mergel-, Dolomit- und Kalksteinen. Darüber stehen Tone aus quartären Verwitterungsprodukten an. Die Böden sind meist durch Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm gebildet. Der Baugrund ist in der Regel gut.

Das Plangebiet betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 4066 der Flur und Gemarkung Schwäbisch Hall mit einer Fläche von ca. 1,00 ha. Die Fläche befindet sich derzeit noch in öffentlichem Eigentum und wird vom Vorhabensträger im Zuge des Verfahrens erworben.

## **2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Aufgrund der hervorragenden wirtschaftlichen Entwicklung der Firma Recaro, möchte diese das bestehende Grundstück der Firma Möbel AS an der Daimlerstraße in Schwäbisch Hall übernehmen, um den eigenen Standort wirtschaftlich weiter zu entwickeln. Die Firma Möbel AS möchte im Gegenzug für die Aufgabe der bestehenden Firmenlage in den Gewerbepark West und dort an die Friedrich-Groß-Straße übersiedeln und die bisherige Produktpalette am neuen Standort weiter verkaufen. Unter diesem Aspekt wurden die Flächen des Plangebiets erworben, um hier den Bau des neuen Verkaufsgebäudes zu realisieren. Im Hinblick auf das Warenangebot der Firma Möbel AS ist allerdings die Ansiedlung innerhalb eines Gewerbegebiets nicht ohne Änderung des Planungsrechts möglich, da für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich ist. Darüber hinaus ist der Standort für das geplante Vorhaben gut geeignet, da sich in der Umgebung gewerbliche Nutzungen befinden bzw. geplant sind und sich daraus keine wesentlichen Konflikte ergeben.

Unter diesen Aspekten soll der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 0183-01 „Gewerbepark Schwäbisch Hall - West“ aus dem Jahr 2011 im Bereich des geplanten Grundstücks südlich der Friedrich-Groß-Straße geändert werden. Hinsichtlich der genannten Ziele besteht daran auch ein öffentliches Interesse.

Durch die Planung sollen die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Nachverdichtung und damit auch den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Unter diesem Aspekt soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

## **3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen von Stuttgart bzw. Heilbronn nach Würzburg und Nürnberg. Die Stadt ist Teil des Verdichtungsbereichs im Ländlichen Raum und als Siedlungsbereich definiert. Weiter ist die Stadt ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Gewerbepark West). Die Innenstadt ist als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und im Westen und Osten der Stadt sind Standorte für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Damit ist die Stadt als wichtiges Zentrum im südlichen Teil der Region von großer Bedeutung. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist als bestehende bzw. geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Die Bundesstraßen B 14 und B 19 sind als wichtige Verkehrsachsen, ebenso wie die bestehende 110 kV-Freileitung und die Justizvollzugsanstalt Schwäbisch Hall im Bestand ausgewiesen. Siehe dazu auch Bild 2 unten.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stadt Schwäbisch Hall, die seit dem 19.11.2015 rechtswirksame Fortschreibung 7 D, weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbebaufläche (G) aus, siehe Bild 3 unten. Dies entspricht auch der aktuellen Planungssituation. Die geplante Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fügt sich zwar in die Planungssituation ein, ist aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zu berichtigen.

In der Umgebung sind auch im Westen, Osten und Norden überwiegend weitere Gewerbebauflächen (G) ausgewiesen. Im Nordwest grenzt das Sondergebiet für die Justizvollzugsanstalt an.

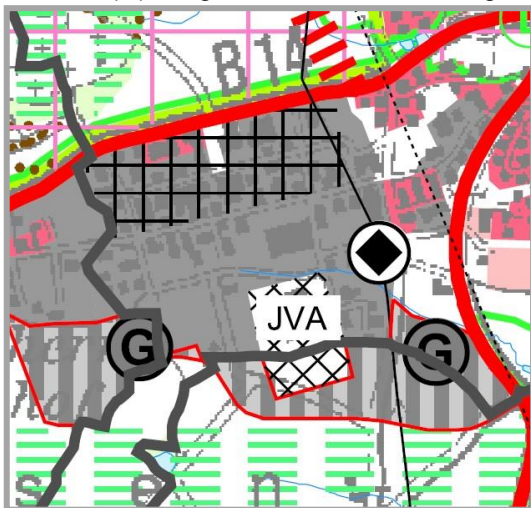


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan



Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit insbesondere durch den Bebauungsplan Nr. 0183-01 "Gewerbepark Schwäbisch Hall-West" gebildet, der seit 21.11.2011 rechtsverbindlich ist. In dessen Geltungsbereich ist ein Großteil der Flächen, wie auch im Plangebiet, als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im bestehenden Bebauungsplan "Gewerbepark Schwäbisch Hall-West" von 2011 ist die Fläche des Plangebiets größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei sind auf Grundlage des früheren städtebaulichen Konzepts entlang der Friedrich-Groß-Straße für Gebäude mit Flachdach eine Gebäudehöhen bis 11 m Höhe zulässig. Die Friedrich-Groß-Straße, wie auch die Planstraße 2, für die ein Zufahrtsverbot besteht, sind als öffentliche Verkehrsfläche mit teilweise begleitenden öffentlichen Längsparkplätzen festgesetzt. Die Planstraße 2 übernimmt die notwendige Erschließung des Gewerbegebiets. Die Grundflächenzahl liegt im gesamten Bereich bei GRZ 0,6 und die Baumassenzahl bei 6,6.

In der Umgebung des Plangebiets gilt im Osten der Bebauungsplan „Gewerbepark Schwäbisch Hall-West, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 12.12.2014, der dort ebenso überwiegend Gewerbeflächen ausweist, wie die weiteren Bebauungspläne nördlich und westlich des Plangebiets. Die Justizvollzugsanstalt Schwäbisch Hall ist als Sondergebiet ausgewiesen.

Südlich des Plangebiets beginnt der Außenbereich, der hier überwiegend durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, aber auch durch diverse Strukturelemente wie Hecken, Streuobst oder Einzelbäumen gebildet.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht betroffen. Allerdings beginnt südlich des Plangebiets der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald.

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

#### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet ist Teil der Erweiterung des Gewerbeparks „Stadttheide“, der sich westlich der Kernstadt von Schwäbisch Hall entwickelt hat und in dem großflächig bereits weitere Gewerbeunternehmen angesiedelt sind.

##### *Bestand innerhalb des Plangebiets*

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht bebaut. Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich intensiv als Ackerflächen genutzt. Das Gelände fällt leicht nach Süden bzw. Südosten hin ab. Zur Friedrich-Groß-Straße sowie zu bereits realisierten Gewerbevorhaben bestehen unterschiedlich hohe Böschungen, die an der südöstlichen Ecke des Gebiet bis zu 2,50 m hoch sind.

##### *Bestand außerhalb des Plangebiet*

In der Umgebung ist nördlich die Friedrich-Groß-Straße zur Erschließung des Plangebiets mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,0 m und einem nördlich begleitenden Gehweg mit einer Breite von etwa 1,8 m bereits realisiert. Die Friedrich-Groß-Straße schließt an die Dr.-Max-Bühler-Straße an, welche etwas südöstlich in die Bundesstraße B 19 mündet. Unmittelbar südlich laufen derzeit vorbereitende Arbeiten für den Bau der Planstraße 2 aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbepark Schwäbisch Hall-West“. Weiter südlich schließen sich Außenbereichsflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung an. Südöstlich besteht zudem noch ein Regenrückhaltebecken. Östlich und nordöstlich bestehen bereits realisierte bzw. im Bau befindliche Gewerbebauten mit Flachdächern und Gebäudehöhen im Rahmen der Zulässigkeit von 11 m. Westlich und nordwestlich sind die Gewerbegebietsflächen noch nicht bebaut und werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es besteht aber nördlich der Friedrich-Groß-Straße bereits eine Trafo-Station.



Bild 4: Luftbild mit Bestand (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

## 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbeparks West und der damit einhergehenden Bau- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe Recaro und Möbel AS. Dafür ist vorgesehen, dass die Firma Möbel AS als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ihren bestehenden Standort in der Daimlerstraße aufgibt und mittels einer Sondergebietsfestsetzung in die Erweiterungsfläche des Gewerbeparks West an der Friedrich-Groß-Straße übersiedelt. Neben der neu zu schaffenden Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich werden auch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, soweit erforderlich, an das konkrete Vorhaben angepasst. Damit trägt die Planung auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.
- Beibehaltung der wesentlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes
- Geringfügige Anpassung von Festsetzungen, sofern dies für das konkrete Vorhaben erforderlich ist.

## 5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Nach § 13 a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen der Stadt Schwäbisch Hall.
- Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Im Plangebiet wird die zulässige überbaubare Grundfläche aber nicht erhöht.
- Der Aspekt der nachhaltigen Nutzung ist in der vorliegenden Planung maßgebend, da mit den vorgesehenen Festsetzungen die Möglichkeit zur Umsiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geschaffen wird. Gleichzeitig kann das bestehende Areal des Betriebs durch eine angrenzende Firma übernommen und ebenfalls sinnvoll weiter genutzt werden. Dies dient im Zusammenhang mit den oben genannten Kriterien grundsätzlich der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB. Im Hinblick auf den bereits vorliegenden Bestandsbebauungsplan und dem Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan werden gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

## 5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Friedrich-Groß-Straße, welche als Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,0 m und einseitig begleitendem Gehweg mit ca. 1,8 m Breite ausgebaut ist. Von dort erfolgt die Zu- und Abfahrt der Kunden sowie des Lieferverkehrs der Firma Möbel AS. Die Friedrich-Groß-Straße vermittelt in die Dr.-Max-Bühler-Straße, welche nach Norden den Anschluss an die Bundesstraße 14 und nach Südosten an die Bundesstraße 19 herstellt. Alle diese Straßen sind dabei für die gewerblichen Begegnungsverkehr zwischen LKW ausgebaut. Südlich des Plangebiets erfolgt derzeit die Herstellung der Planstraße 1, welche bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen war und zukünftig als Ortsumfahrung das Gewerbegebiet abschließt. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wird auf die Ausführungen in Kap. 6.2.1 verwiesen.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Dennoch wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nur in unterirdischer Bauweise zulässig sind. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap.7.

### 5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung der bisher gewerblichen Flächen aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Schwäbisch Hall-West“ zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit dem Vorhaben der Firma Möbel AS.

Die wesentlichen Festsetzungen wurden aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, und nur dort, wo Anpassungen erforderlich sind, sollen diese geändert werden.

#### *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen wird die geplante Siedlungsfläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) ausgewiesen.

Für das SO liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, welches die Ansiedlung eines Selbstbedienungs-Möbelhauses vorsieht. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung ist in diesem Bereich ausschließlich das Selbstbedienungs-Möbelhaus mit maximal 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Sortimente auf 800 m<sup>2</sup>, der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, usw. zulässig.

#### *Maß der baulichen Nutzung:*

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Baumassenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Wesentliche Änderungen gegenüber der bisherigen Planung sind nicht vorgesehen. Als zulässige Grundfläche ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,60 festgesetzt, was bei der Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel auch eine angemessene Grundfläche ermöglicht. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die Baumassenzahl mit 6,6 definiert, wodurch auch die mögliche Gebäudekubatur entsprechend begrenzt wird. Beide Maße der baulichen Nutzung entsprechen dabei den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes. Damit ergibt sich keine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum bereits bestehenden Bauplanungsrecht.

Zur Definition der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude wird das obere Maß der Gebäudehöhe festgesetzt. Diese orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sowie den Erfordernissen des Vorhabens. Die zulässige Gebäudehöhe liegt gemäß Eintrag im Lageplan bei maximal 11,00 m und bezieht sich auf die im Plan festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-Höhe). Eine weitere geringe Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist, sofern die sonstigen Belange eingehalten werden, für technisch notwendige Aufbauten usw. begrenzt zulässig. Damit können insgesamt den städtebaulich gestalterischen Anforderungen für eine Einbindung des Möbelmarktes in die umgebenden Nutzungen Rechnung getragen werden.

#### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:*

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt im Rahmen einer offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, auch Gebäude über 50 m Länge. Um die Belange der Gewerbetreibenden zu berücksichtigen, ist dies grundsätzlich erforderlich. Auch in der Umgebung sind größere Gebäudelängen bisher üblich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Rahmenbedingungen des Gebiets und des bestehenden Bebauungsplanes orientieren. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Friedrich-Groß-Straße und Planstraße 2 ist ein Abstand von 5 m vorgesehen, was dem üblichen Standard im gesamten „Gewerbepark-West“ entspricht. Im Bereich zu den Nachbargrundstücken sind die Baugrenzen offen festgesetzt, hier gelten die Vorgaben der Landesbauordnung in Bezug auf notwendige Abstandsflächen.

Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen. Garagen und überdachte Stellplätze sind weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



*Leitungen / Leitungsrechte:*

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

*Maßnahmen / Pflanzgebote:*

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet Vorsorge zu treffen. Dazu sind Flächen und Maßnahmen vorzuhalten, die mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB minimieren bzw. gänzlich vermeiden und unter den Ziffern 1.8.1 bis 1.8.4 des Textteiles beschrieben sind. Durch diese Maßnahmen werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (Nr. 1.8.3, 1.8.4 und 1.10.1), Boden/Fläche (Nr. 1.8.2), Wasser (Nr. 1.8.1) minimiert. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 6.1 wird verwiesen.

*Höhenlage der baulichen Anlagen:*

Im Bebauungsplan sind Gebäudehöhen festgesetzt, die sich auf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) beziehen. Dieser Maßbezugspunkt ist aufgrund des konkreten Vorhabens auf eine Höhe von 373 m ü.NN festgelegt, wobei dieser Wert um 50 cm nach oben oder unten überschritten werden darf. Somit wird eine genaue Definition der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geschaffen.

*Flächenbilanz*

<i>Gesamtfläche</i>		1,00 ha
<i>Bestand:</i>	- Gewerbegebietsfläche	0,99 ha
	- Verkehrsflächen	0,01 ha
<i>Planung:</i>	- Sondergebietsfläche	1,00 ha

**5.4 GRÜNORDNUNG**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und das grundlegende grünordnerische Konzept wurde bereits in den vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen erarbeitet. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Festsetzungen wurden daher im Wesentlichen aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und weiterentwickelt. Im bisher gültigen Bebauungsplan waren bereits SPE-Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken, zur Wiederverwendung des Oberbodens, zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zur Baufeldfreimachung vorgesehen. Ergänzend wird ein Pflanzgebot zur Begrünung des Grundstücks vorgesehen, bei dem an den jeweils im Lageplan eingetragenen Standorten ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist.

Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die die Eingriffe in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Maßnahme zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf dem Baugrundstück mittels Regenwassermulden und Regenwasserkanälen. Siehe Ziff. 1.8.1 des Textteils.
- Maßnahme zum Wiederauftrag des für den Bau abgeschobenen Oberbodens auf dem Baugrundstück. Siehe Ziff. 1.8.2 des Textteils.
- Maßnahme zum Schutz von Insekten. Zum Schutz von Insekten sind für die private Beleuchtung der Außenflächen (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Siehe Ziff. 1.8.3 des Textteils.
- Auflage der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit. Siehe Ziff. 1.8.4 des Textteils.
- Pflanzgebot für Einzelbäume gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan zur Randeingrünung des Plangebiets. Dabei sind insbesondere einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Siehe Ziff. 1.10.1 des Textteils.
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. Siehe Ziff. 1.10.2 des Textteils.

- Veränderungen des natürlichen Geländes sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen. Siehe Ziffer 2.3 des Textteils.

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Landschaft in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

## 5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer, von Werbeanlagen sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

### *Dächer*

Dächer sind grundsätzlich sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele und des Vorhabenbezugs nur Flachdächer zulässig. Dies ist für die geplante Nutzung als Selbstbedienungs-Möbelmarkt zweckdienlich und erfüllt die gewünschten Anforderungen an die Gestaltung der Dachlandschaft, auch im Zusammenhang mit den umgebenden Gewerbegebieten.

Bezüglich der Dachdeckung sind reflektierende und glänzende Materialien, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, hier nicht zulässig. Die weiteren Festsetzungen zur Farbe der Dachdeckung sind nicht verändert.

Für Dachaufbauten sind nur Festsetzungen bezüglich Solaranlagen und deren Höhe und Abstand zur Attika getroffen. Alle anderen Arten von Dachaufbauten sind damit nicht zulässig.

### *Werbeanlagen*

Regelungen für Werbeanlagen sind bei Einzelhandelsvorhaben sehr wichtig, um eine gestalterische Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen nach Werbung Rechnung zu tragen. Primär sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und sie dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeführt werden bzw. in den Außenbereich wirken. Es ist ferner pro Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig, die auf eine Höhe von 4,5 m beschränkt wird. Eine Ausnahme hiervon stellt die Nordseite des Gebäudes dar, die als Eingangsseite zur Straße wirkt. Dort sind mehr als nur eine Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen nur in den Zufahrtbereich erstellt werden und eine maximale Höhe von 8,0 m haben.

### *Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke*

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 4.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit und von Natur und Umwelt besser gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen ebenfalls zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dazu sind Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe des geplanten Gebäudes bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zulässig. Hinsichtlich des relativ ebenen Plangebiets reicht dies zur Geländemodellierung aus. Einfriedigungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel bis 2,00 m Höhe zulässig. Dabei sind jedoch nur Draht- und Metallzäune zulässig, die entlang von Verkehrsflächen und zum Außenbereich mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von den Grundstücksgrenzen abzurücken sind. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden. Unter Berücksichtigung der Topographie sind Stützmauern aus gestalterischen Gründen nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Stützmauern sind jedoch durch die Verwendung von Natursteinen oder durch Begrünen in die Umgebung zu integrieren.

Weiter werden im Textteil noch einige Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil unter Ziffer 4.0 entsprechend zu beachten.

## **6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **6.1 BELANGE DER UMWELT**

#### **6.1.1 VORBEMERKUNGEN**

Wie bereits in Kap. 5.1 dargelegt ist ein Verfahren nach § 13 a BauGB möglich. Damit kann das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

#### **6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG**

##### *Allgemeines*

Der Planungsraum gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur „Haller Bucht mit Rosengarten“, das wiederum zur Hohenloher und Haller Ebene als Teil der Südwestdeutschen Schichtstufenlandschaft gehört. Landschaftsform und -charakter sind geprägt durch die große Stufenrandbucht zwischen Waldenburger und Limpurger Bergen sowie dort von den geologischen Schichten des Gipskeupers. Dabei schneidet der Kocher tief in den oberen Muschelkalk ein, ansonsten ist die Landschaft durch flache Mulden zwischen niedrigen Rücken gekennzeichnet. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Waldgersten-Buchen-Wald zugeordnet werden, der insbesondere durch Arten wie Rotbuche, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Esche und Vogelkirsche in der Baumschicht sowie durch Arten wie Schlehe, Hasel, Roter Hartriegel, Ein- und Zweigriffel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster und Echter Hundsrose in der Strauchschicht geprägt ist.

Weiter wird auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0. verwiesen. Der bisher nicht bebaute Bereich wird als Acker genutzt. Diese Flächen werden größtenteils relativ intensiv bewirtschaftet und die Artenvielfalt ist als gering einzustufen. Nur an den Rändern bestehen teilweise ruderalisierte Bereiche, die eine geringfügig größere Artenvielfalt aufweisen. Außerhalb des Gebiets im Bereich der bestehenden Gewerbebauten und der bereits realisierten oder geplante Straßen sind größere versiegelte Flächen zu finden. Eine straßenbegleitende Begrünung entlang der Dr.-Max-Bühler-Straße ist noch nicht vorhanden. Ansonsten bestehen südlich der Planstraße 2 bedeutendere Grünstrukturen, die aber nicht in der Nähe des Plangebiet sind.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhanges IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziffer 10 + 11 BNatSchG zu prüfen.

Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden:

##### *Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz*

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da die vorhandenen Strukturen keine Hinweise auf artenschutzrechtlich zu beachtende Belange ergeben haben bzw. auch in den zuvor erstellten Bebauungsplänen keine Hinweise zu Erforderlichkeiten für artenschutzrechtliche Maßnahmen enthalten sind. Die Habitat-ausstattung des Plangebiets ist insgesamt gering, da keine Gehölze oder ältere Bäume vorhanden sind. Das Plangebiet, wie auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage innerhalb bzw. am Rand eines bestehenden Gewerbegebiets, das zwar bisher noch größere Baulücken hat, für seltene und i.d.R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen jedoch wenig geeignet. Dennoch gibt es zumindest in den umliegenden Flächen auch Bereiche, die reichlich Habitatstrukturen aufweisen und für die Brutvogelfauna sowie weitere Tiere wie Fledermäuse usw. ausreichend Lebensraum bieten. Diese Strukturen werden durch die Planung aber nicht beeinträchtigt. Sonstige Tier- und Pflanzenarten dürften im Plangebiet nicht betroffen sein. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist daher gering einzustufen.

### *Schutzgut Boden*

Das nur schwach geneigte Gelände ist Teil der hier nur leicht gewellten Landschaft. Die Böden sind als Pelosole aus Gipskeuper-Tonfließerde einzuordnen, deren Bodenfunktionen im Gesamten mittel einzustufen sind und insbesondere als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch zu bewerten sind. Der Boden ist aufgrund der Vornutzungen der letzten Jahre als Acker relativ stark überformt. Unter Berücksichtigung des bisher schon bestehenden Überplanung ist die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden daher insgesamt als gering einzustufen.

### *Schutzgut Wasser*

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der natürliche Abfluss erfolgt in Richtung Südosten zum Geißklingenbach, der sich ca. 200 m südlich des Plangebiets befindet und mit dem Luckenbach zum Kocher entwässert. Aufgrund der vorliegenden geologischen Formation ist der Bereich generell eher als Grundwasserleiter einzustufen. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen und geologischen Vorbedingungen als vernachlässigbar einzustufen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist daher gegenüber einer Versiegelung von Flächen als mittel einzustufen.

### *Schutzgut Luft und Klima*

Das Klima und die Luftqualität sind unter Berücksichtigung der Lage im Gewerbepark, die derzeit noch von großen Freiflächen und der Randlage zur überwiegend freien Landschaft geprägt ist, nur bedingt belastet. Dabei ist auch die Durchlüftung auf der Hochebene gut gewährleistet. Im Zusammenhang mit der Topographie, der Lage auf der Hochebene sowie der Lage am Siedlungsrandbereich sind keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen betroffen, der Luftaustausch und die Durchlüftung sind weitestgehend gewährleistet. Erst bei einer vollen Inanspruchnahme aller Siedlungsflächen könnten klimatische Belastungen auftreten. Auch mögliche erhebliche Luftschadstoffe durch Verkehr und Gewerbe sind derzeit nicht planungsrelevant. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft ist gegenüber der Planung daher als gering einzuschätzen.

### *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbeparks-West und ist durch die umliegend, bisher bereits teilweise bebauten Bereiche geprägt. Im Norden liegt die Justizvollzugsanstalt Schwäbisch Hall als größter Gebäudekomplex der unmittelbaren Umgebung. Damit sind klare Bezüge zur gewerblichen Bebauung vorhanden, die im Zusammenhang mit der Topographie und dem landschaftlichen Gesamtraum für keine wesentlichen Auswirkungen der Planung sorgen.

Die Belange der Erholung sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Gewerbepark nicht bzw. nur unwesentlich betroffen.

Daher ist für das Gebiet im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung nur eine sehr geringe Empfindlichkeit festzustellen.

### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur Schaffung von verbesserten Bau- und Nutzungsmöglichkeiten für einen Einzelhandeltreibenden hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Immissionen durch Lärm, Abgase und Verkehr, die auf das Plangebiet einwirken, sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel nicht planungsrelevant. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ist daher gering bis mittel einzustufen.

### *Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen*

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nicht betroffen. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### 6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5 dargelegten Festsetzungen ggf. zu gewissen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen Nutzungen sind aber keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächen sparenden Bauens und den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene innerörtlichen Flächen und Baulücken einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz:*

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten. Einzig Offenlandbrüter in der Tiergruppe der Vögel könnten in geringfügigstem Maße betroffen sein, ein Ausweichen dieser Arten auf angrenzende Standorte ist aber problemlos möglich. Wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet, als auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt mit größtenteils intensiver Nutzung für seltene und i.d.R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen wenig geeignet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind ausgeschlossen. Vorbeugend ist gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.8.3 Vorsorge für die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungen zu treffen.

Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gewisse Auflockerung des Plangebiets gewährleisten sollen. Dabei sind mittel- bis großkronige Laubbäume zur Durchgrünung sowie im Übergang zum Straßenraum als gestalterisches Element anzupflanzen. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.4. Damit sind die Belange des Schutzgutes Pflanzen / Tiere in der Planung insgesamt berücksichtigt und erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

#### *Sonstige Schutzgüter:*

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Ökosystem und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung bessere und zweckgebundene Nutzungsmöglichkeiten, so dass den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen wird. Die Fläche kann intensiver genutzt werden und dadurch können langfristig weitere Bauflächen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Maßnahmen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Dabei sind gemäß Textteil Nr. 1.8.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederverwertung des Oberbodens zu treffen. Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst ortsnah (bestenfalls auf dem jeweiligen Baugrundstück) wieder einzubauen. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich durch die Planung eine neutrale Bilanz im Vergleich zum bereits bestehenden Planungsrecht. Der Versiegelungsgrad wird sich aufgrund der gleichbleibenden Grundflächenzahl nicht erhöhen. Durch eine entsprechende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf Dachflächen, kann dieses dem Wasserkreislauf auch wieder unmittelbar zugeführt werden. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen.

Das Schutzgut Klima / Luft kann durch die Versiegelung von Flächen, durch zusätzliche Immissionen und durch entsprechende Bebauungsstrukturen beeinflusst werden. Wie bereits beim Schutzgut Wasser beschrieben, ergeben sich aber keine Änderungen des Versiegelungsgrades und der Baumasse. Auch der zu erwartende Verkehr entspricht den Zulässigkeiten eines Gewerbegebiets bzw. einer Einzelhandelsnutzung. Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets wird dazu beigetragen, dass sich das Kleinklima im Plangebiet annähernd gleichbleibt. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft insgesamt berücksichtigt werden.

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung nicht bzw. nur geringfügig tangiert. Durch die geplante Bebauungsplanänderung mit Zulassung eines

Sondergebiets aber gleichbleibenden Gebäudehöhen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Plangebiet und auf seine Umgebung. Die bauliche Dominante stellt ohne die 110 kV-Freileitung weiter östlich im Gewerbegebiet dar, welche erheblich mehr in die Landschaft wirkt. Die Belange der Erholung sind ebenso nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet im Siedlungsrandbereich befindet und auf die Naherholungsaspekte der umgebenden Bebauung keine negativen Auswirkungen hat. Damit sind die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der gut durchlüfteten Lage nicht zu erwarten. Außergewöhnliche Lärmbelastungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das umgebende Areal bietet insgesamt Möglichkeiten zur Kurzeiterholung für die arbeitende Bevölkerung. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

Wechselwirkungen oder sonstige weitere Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung berücksichtigt werden konnten und gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung aus dem Jahr 2011 keine Defizite entstehen.

## 6.2 SONSTIGE BELANGE

### 6.2.1 VERKEHR

Im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbepark Schwäbisch Hall-West“ wurde auch die verkehrliche Situation im südlichen Bereich des Gewerbeplans mit den Anschlüssen an die Bundesstraßen neu geordnet. Die bestehende Kreisstraße K 2578 (Dr.-Max-Bühler-Straße) wurde um- bzw. teilweise rückgebaut und mittels der Planstraße 1 wurde ein neuer Anschluss an die Kreisstraße K 2669 hergestellt, der näher an die Bundesstraße B 19 heranrückt und somit den kleinen Teilort Raibach der Gemeinde Rosengarten verkehrlich deutlich entlastet.

Weiterhin wurde eine Planstraße 2 vorgesehen, die zukünftig den Gewerbepark von der Südseite erschließt. Sie entlastet damit auch weitere Verbindungsstraßen innerhalb des Gewerbeplans. Die Planstraße 2 wird an den Knotenpunkten Dr.-Max-Bühler-Straße und Haller Straße (B 14) angebunden. Weitere Anbindungen erfolgen über die Straße „Im Buchhorn“ und Steinbeisweg.

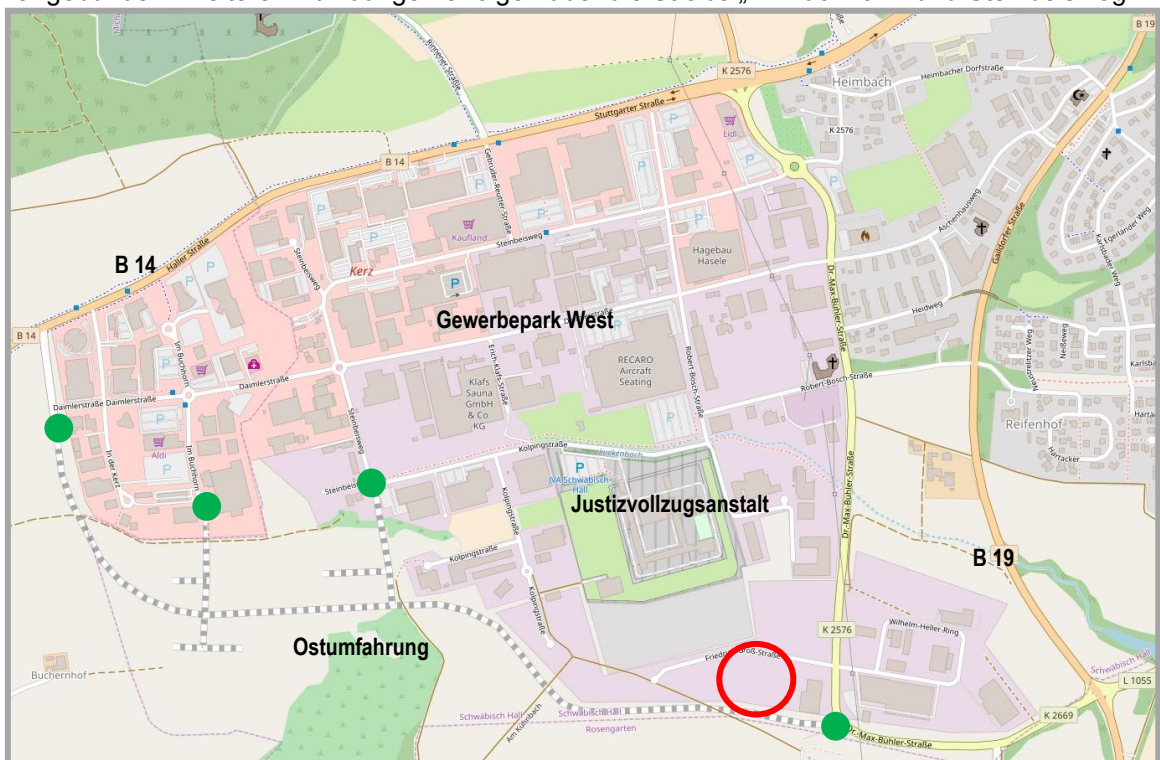


Bild 5: Straßenkarte (Quelle: <https://www.openstreetmap.org/#map=16/49.1013/9.7033> ohne Maßstab)

Die übrigen Teile der Dr.-Max-Bühler-Straße bleiben als wichtige Nord-Süd-Achse durch den Gewerbepark erhalten und dienen als östliche Umfahrung des Gebiets. Das Plangebiet selbst wird über die Friedrich-Groß-Straße erschlossen, die als Stichstraße von der Dr.-Max-Bühler-Straße nach Westen abzweigt. Die Straße ist als Stichstraße mit Wendeanlage ausgebaut und dient der inneren Erschließung des Gewerbeparks. Eine Anpassung des Verkehrsnetzes ist nicht erforderlich.

#### 6.2.2 LÄRM

Grundsätzlich wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, dabei sind insbesondere Lärm aus Straßenverkehr sowie durch die gewerblichen Anlagen selbst zu nennen. Der Straßenverkehr hat unter Berücksichtigung der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung. Im Hinblick auf den gewerblichen Lärm sind die ruhebedürftigen Wohn-, Kommunikations- und Arbeitsräume durch entsprechende Maßnahmen vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Weitere Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich. Damit sind die Belange des Lärms in der Planung berücksichtigt.

#### 6.2.3 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben Altlasten oder Altablagerungen bekannt werden, ist die Fachbehörde zu informieren. Im Textteil ist dazu unter Ziff. 4.3 ein entsprechender Hinweis eingearbeitet.

#### 6.2.3 SONSTIGES

##### ÖPNV

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist nur durch die in bisher größerer Entfernung nördlich bestehende Bushaltestelle „Aschenhausweg“ der Linien 3 und 9 des städtischen Busverkehrs im Bereich des Stadtbusdepots gewährleistet.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

### 6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange, auch des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und müssen gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den vorliegenden Ausführungen dieser Begründung sowie den Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.4 dargestellt. Zusätzlich sind folgende Aspekte zu nennen: Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch Flächen sparende Entwicklung eines Sondergebiets unter Berücksichtigung einer projektorientierten Nutzung ohne wesentlichen Erschließungsaufwand.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Schwäbisch Hall ist das Plangebiet enthalten. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Elementen der Ver- und Entsorgung wie z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Kommunikation kann über die bestehenden Leitungen erfolgen.

Kosten für die Stadt entstehen durch das Vorhaben nicht. Die Friedrich-Groß-Straße ist weitgehend ausgebaut, die öffentlichen Stellplätze fehlen allerdings noch.

Bodenordnende Maßnahmen usw. sind nicht erforderlich.

## 8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0183-01/03 „Gewerbepark Schwäbisch Hall-West, 3. Änderung“ liegt im südlichen Randbereich des Stadtteils Stadtheide. Für das Plangebiet gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der dort bisher Gewerbegebietsflächen ausweist. Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist daher die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,00 ha. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird der Bebauungsplan als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nutzung des Gebiets durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der seinen bisherigen Standort zu Gunsten der Weiterentwicklung eines anderen Gewerbebetriebs aufgibt. Unter diesen Voraussetzungen ist die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhen von maximal 11 m orientieren sich, wie alle Festsetzungen, am Vorhaben sowie am bestehenden Bebauungsplan. Dadurch fügt sich das Vorhaben städtebaulich gut in die Umgebung ein und die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können nachhaltig berücksichtigt werden.

Da durch das geplante Verfahren eine vorhabenbezogene Nutzung ermöglicht wird, kann der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind aus gestalterischen Gründen dennoch vorgesehen. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb umzusiedeln. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.