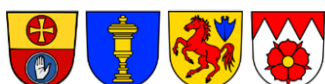


## **3. Teiländerung der Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans**

**Begründung**

**Stand 08.02.2023**

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall**



## Inhaltsverzeichnis

1	Überblick zur Planung .....	2
1.1	Allgemeines .....	2
1.2	Standort .....	2
1.3	Städtebauliches Konzept .....	3
1.4	Erfordernis der Planung .....	4
2	Geltungsbereich / Bestand .....	5
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	6
4	Begründung der Änderung .....	8
5	Erschließung .....	11
6	Anlagen .....	12

## 1 Überblick zur Planung

### 1.1 Allgemeines

Die Stadt Schwäbisch Hall liegt im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall. Landschaftlich im mittleren Kochertal situiert und 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 über 41.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Schwäbisch Hall die zweitgrößte Stadt in der Region Heilbronn-Franken.

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 ferneren Umland bei.

### 1.2 Standort

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hessental, welcher einen Siedlungsschwerpunkt in der Stadt Schwäbisch Hall darstellt. Der Stadtteil Hessental, wie auch die benachbarten Stadtteile Sulzdorf und Tüngental, befindet sich auf der Hochebene der östlichen Kocherhänge außerhalb der Altstadt, im Übergang zur Hohenloher Ebene. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Landesstraße L 1060, dem Bahnhof Hessental und dem Flughafen erfolgte in der Vergangenheit eine verstärkte Siedlungsentwicklung. Das Plangebiet ist hier der dritte Teil eines städtebaulichen Konzeptes am nördlichen Rand des Teilortes Hessental. Der Geltungsbereich liegt zwischen der L1060 im Süden, einem Fußweg sowie den vorherigen Bauabschnitten des Gebiets im Osten und landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen im Norden und Westen. Die Flächen des Geltungsbereichs sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Quer durch das Gebiet verläuft ein Feldweg, welcher eine weitere Verbindung zwischen den

besiedelten Bereichen Hessental und den landschaftlichen Erholungsräumen darstellt.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Hessental in einem nur leicht nach Westen geneigten Gelände, wobei die Flächen für die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits zusätzlich weitgehend eingeebnet sind.

### 1.3 Städtebauliches Konzept

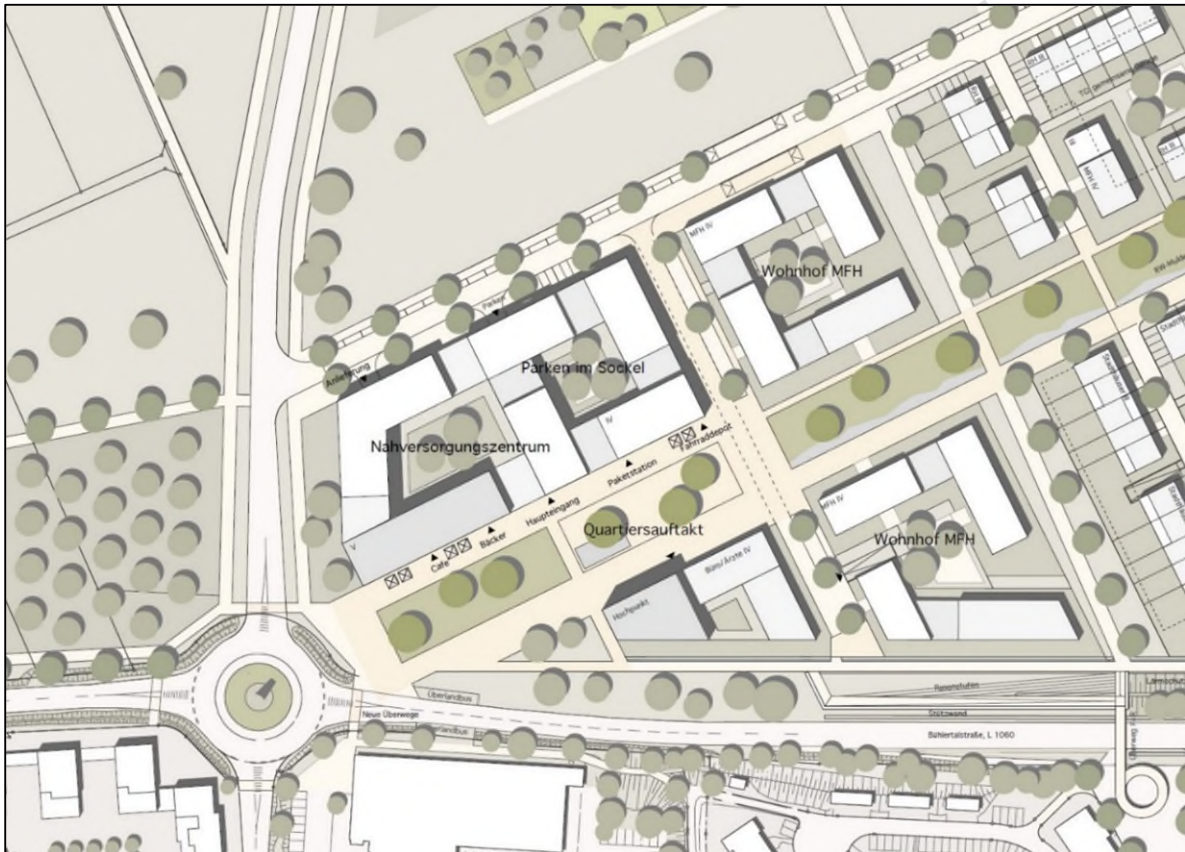


Abbildung 1: Übersichtsplan städtebauliches Konzept Sonnenrain - Teilbereich 3, unmaßstäblich [Quelle: HGE]

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 212, 212/1 und 268 sowie Teilflächen der Flurstücke 214, 262, 261, 263 und 265 der Flur 1 Hessental der Gemarkung Schwäbisch Hall mit einer Fläche von ca. 3,98 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	3,98 ha
Bestand		
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	3,98 ha
Planung		
Mischgebietsflächen	ca.	2,20 ha
Sondergebietsflächen - Großflächiger Einzelhandel	ca.	0,93 ha
Grünfläche	ca.	0,85 ha

---

## 1.4 Erfordernis der Planung

Ziel der aktuellen Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der erforderlichen urbanen Flächen für die Stadt Schwäbisch Hall und den Teilort Hessental sowie der Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel in Kombination mit verdichteten Bauformen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Areals.

Im Hinblick auf aktuelle Anforderungen einer wachsenden Stadt sowie des flächensparenden Bauens soll im Teilort Hessental ein neues urbanes Quartier mit ergänzenden Einzelhandelsflächen entwickelt werden. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage und der sehr guten Verkehrsanbindungen hat Hessental grundsätzlich eine hohe Standortqualität für Wohn- und Gewerbeansiedlungen, aber auch für Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gastronomie. Durch die zahlreichen ortsansässigen Betriebe mit teilweise hohem Bedarf an qualifizierten Fachkräften und der steigenden Zahl an Studierenden ergibt sich zudem eine hohe Nachfrage nach stadtnahem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Deutschland gilt dies natürlich auch für ältere Menschen, die in Innenstadtnähe geeigneten Wohnraum suchen.

Die Stadt Schwäbisch Hall hat zwischen 2010 und 2020 einen großen Einwohnerzuwachs erlebt. So kamen in diesen 10 Jahren ca. 3.500 neue Einwohner hinzu. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 9%. Diese steigende Zahl der Einwohner führt parallel zu einer Nachfrage nach Wohnraum und einem größer werdenden Wohnungsdruck. Daher ist die Ausweisung von neuem Wohnraum grundsätzlich erforderlich und begründet.

Ziel ist durch Aktivierung der Flächen vor allem Wohnraum und gleichzeitig Flächen für nicht-störendes Gewerbe und Dienstleistungen zu schaffen, um hier den urbanen Charakter der bestehenden Bauabschnitte nahe dem Zentrum und relevanter Infrastruktur weiter zu entwickeln. Die Stadt ist dabei grundsätzlich bestrebt innenstadtnahe Potenzialflächen zu nutzen oder nachzuverdichten, um dem wichtigen im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung zu tragen. Dennoch sind in gewissem Umfang auch Flächenausweisungen im Außenbereich erforderlich. Der Bereich Sonnenrain bietet sich besonders an, da sowohl der Ortsteil Hessental über diverse Infrastruktur, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen oder gastronomische Angebote verfügt die größtenteils auch zu Fuß oder per ÖPNV erreicht werden können, die Anbindung an die Innenstadt des Mittelzentrums Schwäbisch Hall hervorragend ist und über den Bahnhof Hessental auch ein Anschluss an den überregionalen ÖPNV besteht.

Das grundlegende Planungskonzept für das Baugebiet ergibt sich dabei aus den Vorplanungen, die im Rahmen umfassender städtebaulicher Überlegungen von Planern, Verwaltung und Gemeinderat entwickelt wurden. Daher wurde im Jahr 2016 ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet, welches den Bereich am nördlichen Ortsrand von Hessental zwischen Solpark und Mittelhöhe als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung steuern sollte. Während der 1. Teilbereich externe Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen entlang der L1060 beinhaltet, umfasst der 2. Teilbereich die interne Erschließung, Wohnbauflächen und quartiersbezogene Infrastruktur. Der 3. Teilbereich umfasst Wohn-, Büro- und Einzelhandelsflächen sowie den Anschluss an den zweiten Kreisverkehr an der L1060 und weitere Erschließungsstrukturen. Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Umsetzung des

städtebaulichen Entwurfs in diesem Bereich. An der Umsetzung dieses Ziels besteht auch ein hohes öffentliches Interesse.

## **2 Geltungsbereich / Bestand**

Das Plangebiet ist Teil der Erweiterung des Stadtteiles Hessental am nördlichen Rand entlang der Landesstraße L 1060 / Bühlertalstraße, welche Schwäbisch Hall und Ellwangen miteinander verbindet und eine wesentliche Erschließungsstraße für den Stadtteil Hessental darstellt. Der Siedlungsbereich von Hessental ist dabei auch bereits südlich und östlich des Geltungsbereichs durch Wohn- und Mischbebauung sowie Einzelhandel geprägt.

### **Bestand innerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Felder, welche allgemein die Flächen nördlich der L 1060 prägen. Entlang der Landesstraße sind auch mehrere Bäume zu finden, welche die einzigen innerhalb des Geltungsbereichs sind. Im Bereich des Kreisverkehrs verläuft ein Feldweg Richtung Norden, welcher mit einer Breite ca. 3 m neben der landwirtschaftlichen Erschließung ebenfalls als Verbindung zu den nördlich gelegenen Erholungsräumen dient. Im Bereich dieses Anschlusspunktes rund um den Kreisverkehr befindet sich noch an der Grenze des Geltungsbereichs der Beginn einer Unterführung Richtung Süden zu den bestehenden Wohngebieten südlich der L 1060.

### **Bestand außerhalb des Plangebiets**

In der Umgebung befindet sich östlich der zweite Bauabschnitt, welcher bereits vollständig erschlossen ist und bei dem aktuell der Hochbau realisiert wird, mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Wohnformen. Hier sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, teilweise durchmischt mit Büro- und Dienstleistungsangeboten oder öffentlichen Einrichtungen zu finden. Die Erschließung des Bestandes erfolgt über den zweiten Kreisverkehr an der L 1060. Am östlichen Kreisverkehr befindet sich eine Tankstelle sowie südlich der Haller Straße mehrere Gewerbebetriebe.

Parallel zur L 1060 verläuft ein Rad- und Fußweg mit einer Breite von ca. 3 m. Getrennt sind die L 1060 und der Rad- und Fußweg durch Grünflächen als Verlängerung des aufgehenden Lärmschutzwalls. Südlich der Landesstraße befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser, die teilweise noch aus der historisch militärischen Nutzung stammen. Im weiteren Umfeld schließen sich fast ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser an. In diesem urbanen Umfeld ist in den letzten Jahren im Zuge des Bebauungsplans Mittelhöhe III ebenfalls ein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstanden. Dieser befindet sich am westlichen Kreisverkehr entlang der Landesstraße.

Nördlich und westlich ist der Geltungsbereich von landwirtschaftlich intensiv genutzten Außenbereichsflächen umschlossen, welche sich bis zum Siedlungsbereich von Schwäbisch Hall sowie bis zum Flughafen ausdehnen.

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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 Siedlungsschwerpunkt definiert. Die Innenstadt ist als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Der Stadtteil Hessental zählt nicht zu diesem Standort, weshalb hier nur nahversorgungsrelevante Vorhaben zulässig sind. Parallel zum Bebauungsplanverfahren sowie dieser FNP-Änderung erfolgt daher ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium. Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereichsfläche ausgewiesen. Die angrenzenden ersten Bauabschnitte sind im Regionalplan bereits als geplante Siedlungsflächen markiert. Die Landesstraßen L 1060 und L 1055 sind als wichtige Verkehrsachsen dargestellt. Nördlich und westlich des Plangebiets weist der Regionalplan zusätzlich eine Grünzäsur aus, welche nicht von der Planung tangiert wird. Siehe dazu auch Abbildung 2.

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall, rechtskräftig seit dem 19.11.2015, weist den räumlichen Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft aus. Außerdem sind die östlich benachbarten Bauabschnitte des Gebiets Sonnenrain, welche bereits baulich umgesetzt sind, hier noch als geplante Wohnbauflächen (W) ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Die geplante Ausweisung als urbanes Misch- bzw. Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fügt sich zwar in die städtebauliche Planungssituation ein, ist aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplan wurde am 16.02.2022 bereits gefasst.

In der Umgebung sind auch im Süden weitere Wohnbauflächen ausgewiesen, im Südwesten und Südosten schließt sich gemischte Bebauung an (M). Im Norden grenzt der Außenbereich an das Plangebiet an.

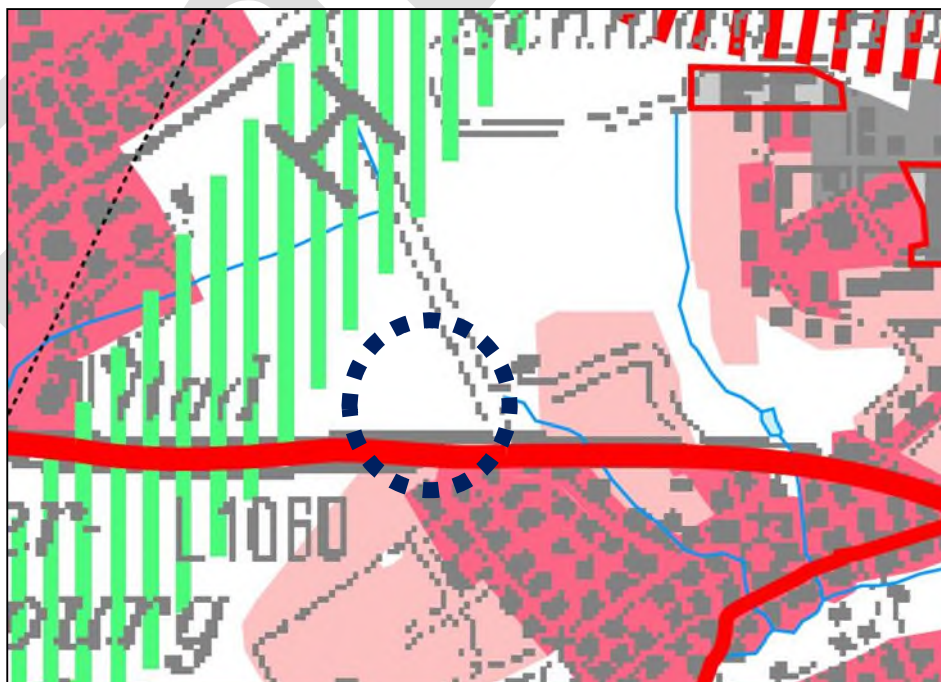


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich

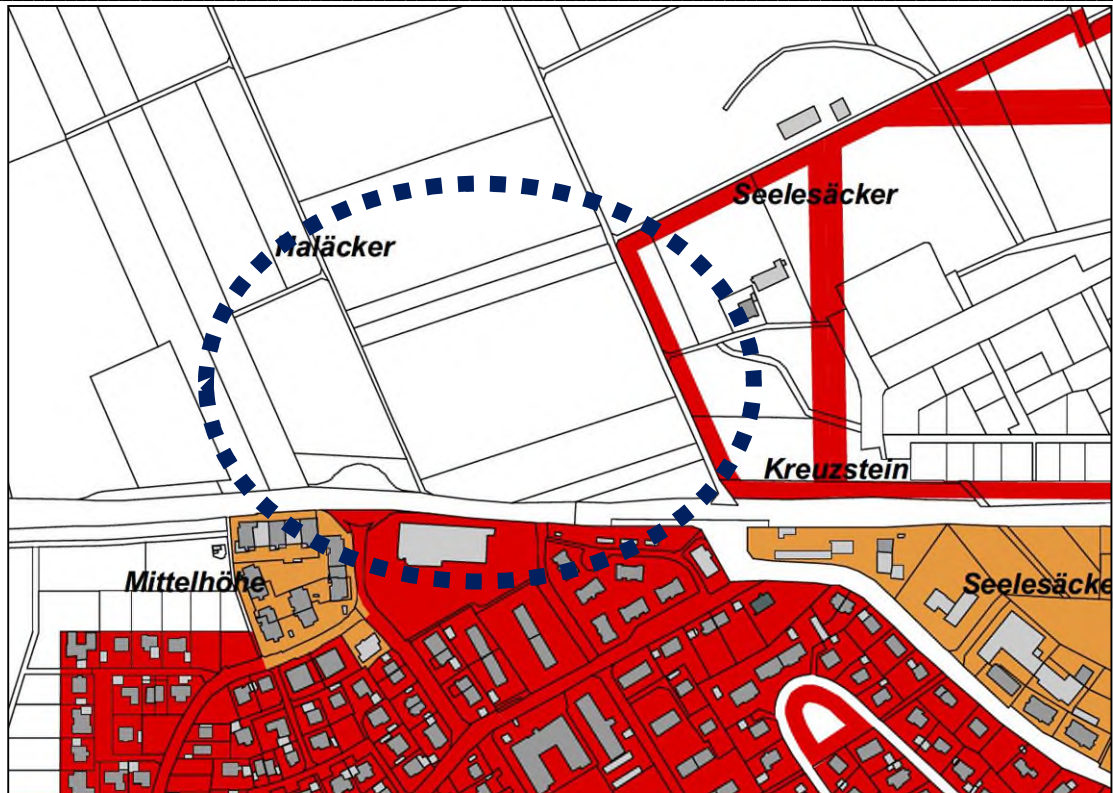


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

### Bebauungspläne

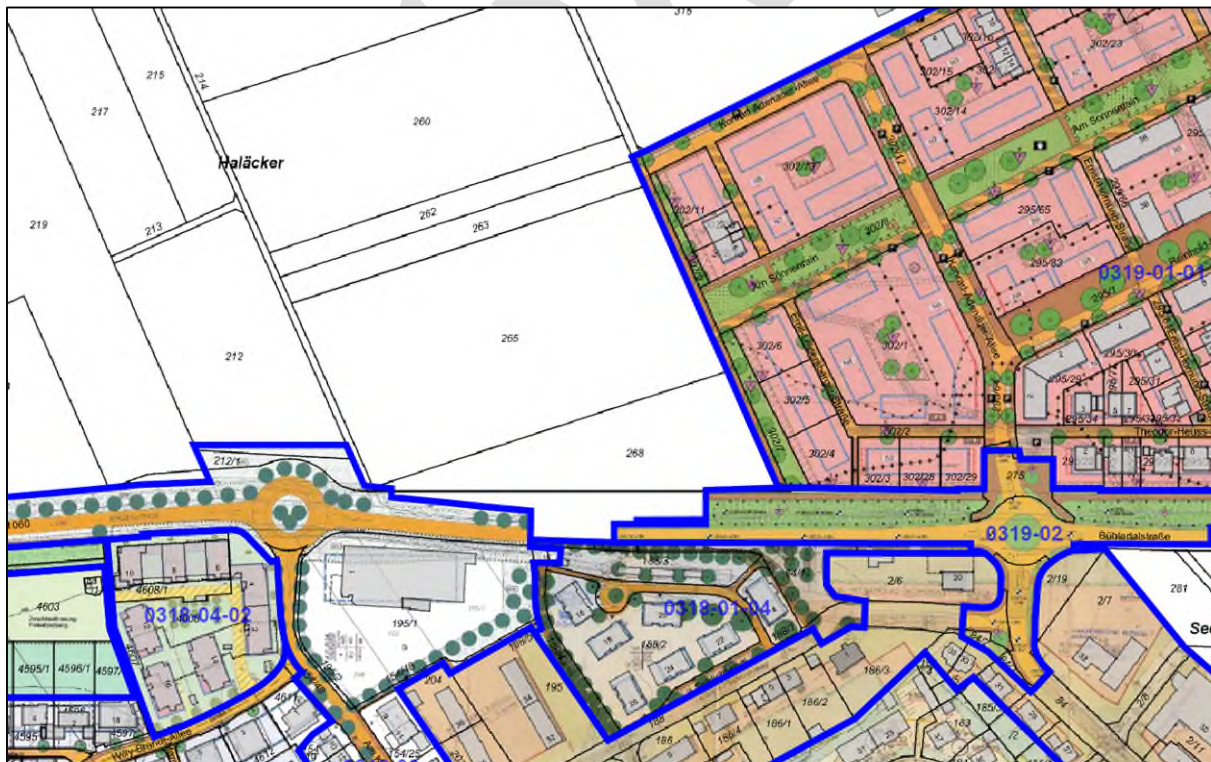


Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne, unmaßstäblich

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit in einem kleinen Teilbereich am südwestlichen Rand des Gebiets durch den Bebauungsplan Nr. 0318-03 "Mittelhöhe III", welcher seit 03.06.2004 rechtsverbindlich ist, gebildet. In dessen Geltungsbereich ist ein Großteil der Bauflächen als Mischgebiet bzw. private Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs sind diese Flächen als private Grünflächen mit Pflanzgebot ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 0319-02 „Sonnenrain - Teilbereich I“, welcher seit 04.10.2016 rechtsverbindlich ist, setzt in kleinen Teilen im südöstlichen Bereich des aktuellen Plangebiets öffentliche Grünflächen fest. Die durch bestehende Bebauungspläne festgesetzten Nutzungen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans überplant. Weitere Bebauungspläne sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

### **Sonstige Fachplanungen**

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ebenso wenig betroffen, wie FFH-Gebiete oder der landesweite Biotopverbund. Der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald beginnt erst in größerer Entfernung südlich des Stadtteils Hessental.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiet sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets besteht das großflächige archäologische Denkmal „Mitteljungsteinzeitliche Siedlung (um 4700 v. Chr. bis um 4500 v. Chr.) und vorgeschichtliche Siedlungsreste“, welches sich auch über die bereits erschlossenen Teile des Baugebiets Sonnenrain erstreckt. Ansonsten sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine archäologische Voruntersuchung in Form von Sondageschnitten.

## **4 Begründung der Änderung**

Die Stadt Schwäbisch Hall entwickelt sich seit Jahren als attraktiver Wohnstandort weiter und weist einen über die Prognosen hinausgehenden Einwohnerzuwachs auf. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadt in den letzten Jahren große Bemühungen angestellt innerstädtische Flächen zu aktivieren. So wird beispielsweise das auf den ca. 4 ha umfassenden Flächen des ehemaligen Bahnhofs Schwäbisch Hall Mischbauflächen mit Geschossbau und einer Brutto-Wohndichte von >60 EW/ha entwickelt. Oder der Bereich Sonnenhof, wo Umstrukturierung und Nachverdichtung des 10 ha großen Geländes des Sonnenhof e.V. mit unterschiedlichen Wohnformen sowie Sondergebietsbausteinen und gemischt genutzten Flächen neuen Wohnraum mit einer Brutto-Wohndichte von ca. 62 EW/ha geschaffen haben. Weitere Beispiele sind die in der Entwicklung befindlichen Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums (Gebiet „Im Lehen“) mit Geschosswohnungsbau mit 160-170 WE und einer Brutto-Wohndichte von ca. 180 EW/ha oder das Krone-Areal in Hessental mit Geschosswohnungsbau und einer Brutto-Wohndichte von ca. 116 EW/ha. Trotz dieser Bemühungen fehlen Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Verschiedene, theoretisch vorliegende Innenentwicklungspotentiale scheitern zudem an mangelndem Zugriff auf private Flächen. Im vorliegenden Fall bestehen zudem keine innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in vergleichbarem Flächenumfang, daher ist die Realisierung des 3. Teilbereichs des bestehenden



städtebaulichen Gesamtkonzepts zum Gebiet "Sonnenrain" und damit die Ausweisung urbaner Mischgebiets- sowie Sondergebietsflächen erforderlich und im öffentlichen Interesse.

## Flächentausch

Es ist vorgesehen Wohnbauflächen in der Größenordnung von ca. 3,48 ha im Süden von Hesselental zurückzunehmen, die im Rahmen des dort geplanten Baugebiets „Grundwiesen II“ nicht im ursprünglich vorgesehen Umfang realisiert werden. Die herausgenommenen Wohnbauflächen werden dann künftig, zur Stärkung des bereits vorhandenen Grünraums, als Grünflächen ausgewiesen. In der Bilanz wird durch den Flächentausch somit keine zusätzliche Siedlungsfläche ausgewiesen. Beide Nutzungsarten zielen auf die Entwicklung eines Gebiets mit vorrangig Wohnflächen ab. Daher sollen die frei werdenden festgesetzten Wohnbauflächen künftig im Bebauungsplan als urbanes Gebiet sowie Sondergebiet entwickelt werden. Während im urbanen Gebiet bis zu 80% der Flächen als Wohnen genutzt werden können, soll im Sondergebiet eine vertikale Gliederung mit Einzelhandel in der Erdgeschosszone und Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. Daher kann ein Tausch von Wohnbauflächen in Misch- und Sondergebietsflächen begründet werden. Durch den Verzicht auf die in Abbildung 6 dargestellten Flächen kann laut Kapitel 3.2 des Hinweisepapiers - Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB - im Rahmen eines vereinfachten Flächentausches auf eine Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im Gesamtgebiet des FNP sowie eine entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf verzichtet werden.

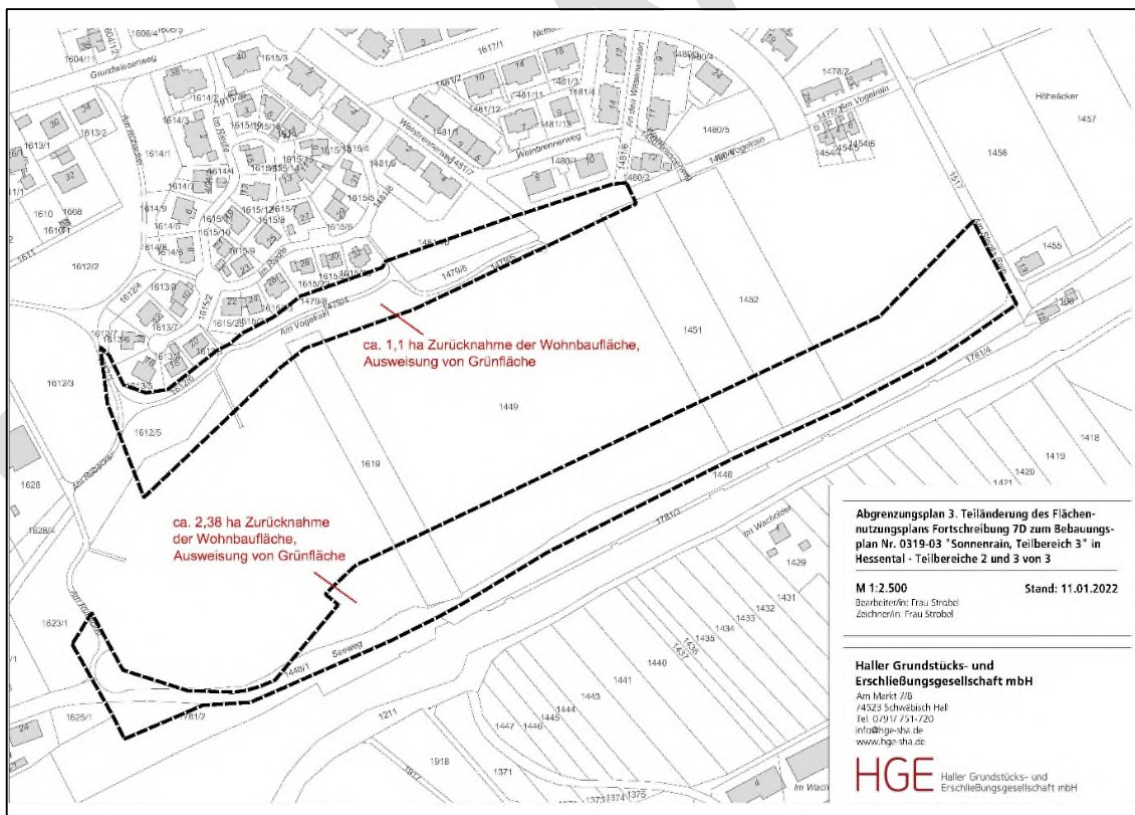


Abbildung 6: Ausschnitt Tauschflächen, unmaßstäblich (Quelle: HGE Schwäbisch Hall)

### Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die anderen im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen ausgewiesenen Flächen bzw. die Innenentwicklungspotenziale sind für den aktuellen Bedarf an urbanen Flächen mit Wohnen, Büros, Einzelhandel, etc. nicht ausreichend oder nicht geeignet. Aufgrund der guten Angliederung an das Siedlungsgefüge und die Verbindung der Gebiete Solpark im Nordosten und Mittelhöhe im Südwesten, sowie der verbesserten Nahversorgung des Stadtteils Hessental und dem Angebot an Büro-, Wohn- und Versorgungsflächen entstehen positive Effekte im Bestand. Des Weiteren wurde im Rahmen des Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall des Büros Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung, Stand 15.04.2020, festgestellt, dass der Hessentaler Norden, insbesondere im Bereich Solpark unterversorgt ist (siehe Abbildung 7). Die für das spezielle Vorhaben gefertigte Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung, Stand 05.04.2022, kommt zu dem Ergebnis, dass die überwiegende Kaufkraft des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels aus dem direkten Umkreis kommt und selbst in einem Radius von 1.000 m nur 60% des maximal zu erwartenden Planumsatzes erreicht wird. Daher ist der hier ausgewählte Standort sowohl für die Versorgung des Bereichs Solpark als auch für die geplante neue Bebauung notwendig.

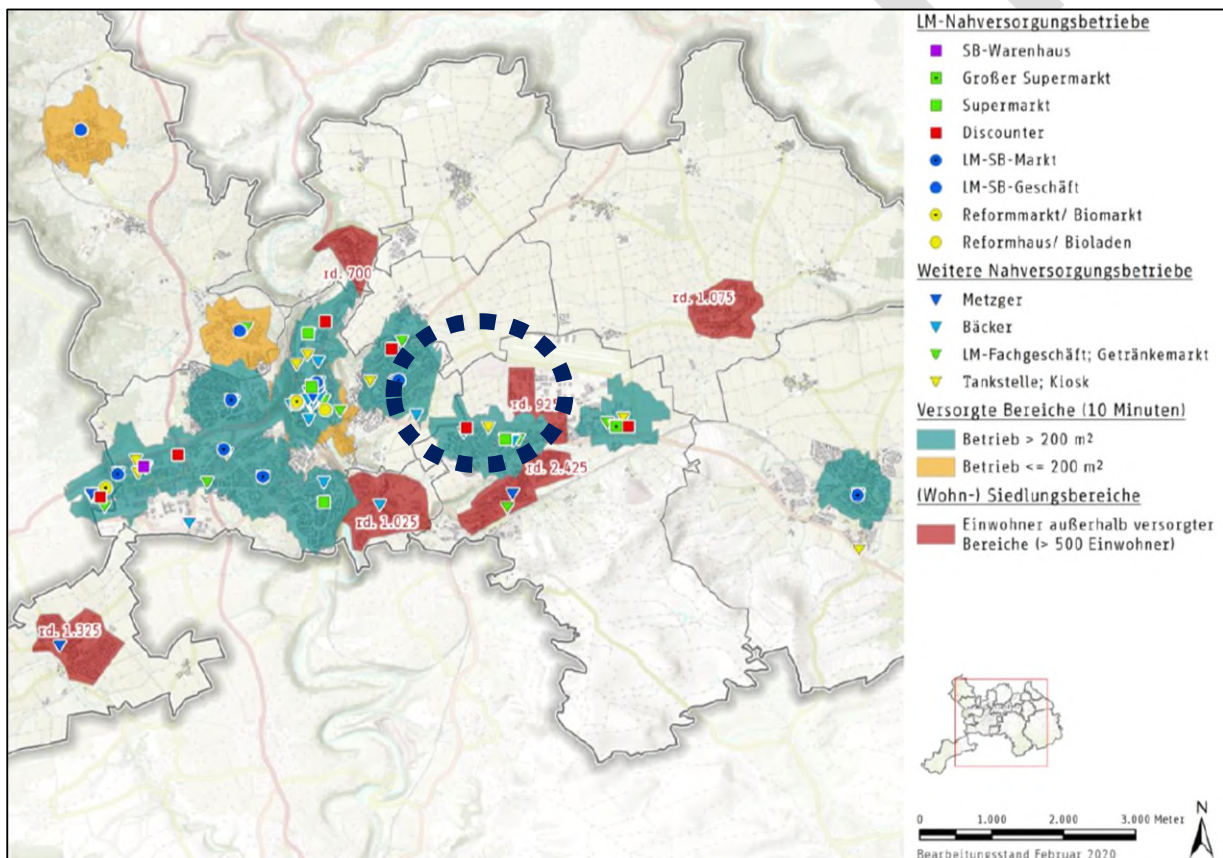


Abbildung 7: Nahversorgungssituation in Schwäbisch Hall, unmaßstäblich (Quelle: Dr. Donato Acocella)

Das Plangebiet weist durch die Landesstraße L1060 Richtung Zentrum Schwäbisch Hall und Richtung Sulzdorf sowie die direkte innerörtliche Verbindung zum Bahnhof Hessental eine gute Anbindung auf, welche auch für den öffentlichen Personennahverkehr von Vorteil ist. Flächen mit vergleichbar guter Erschließung stehen in Hessental absehbar nicht zur Verfügung.

Da für das Plangebiet bereits ein städtebauliches Konzept besteht, die ersten beiden Bauabschnitte bereits realisiert wurden, somit eine grundsätzliche Entwicklung in diesem Bereich gewünscht ist, an die jetzt angeknüpft werden soll, im FNP ausgewiesene Flächen getauscht werden, und die gewünschte verdichtete Bebauung mit großflächigem Einzelhandel auf keiner anderen Potenzialfläche in Hessental umgesetzt werden kann, sowie das konstante Wachstum der Stadt ist eine Ausweisung von ca. 3,5 ha urbaner Baufläche mit einer geplanten Bruttowohndichte von ungefähr 100 Einwohnern pro Hektar sowie Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel nachvollziehbar begründet.

## **5 Erschließung**

Wie bereits im Norden des städtebaulichen Entwurfs ersichtlich dient die Verlängerung der Konrad-Adenauer-Allee bis zum westlichen Kreisverkehr als Haupteerschließung für das Baugebiet.

Der bestehende Fuß- und Radweg an der Landesstraße L 1060 / Bühlertalstraße bleibt in seiner heutigen Form erhalten. Im Bereich des Anschlusses der Konrad-Adenauer-Allee an den Kreisverkehr wird eine ausreichend große Querungshilfe geplant, so dass die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer weiterhin gewährleistet wird. Dieser Fuß- und Radweg wird durch weitere Querverbindungen innerhalb des Baugebiets ergänzt, so dass eine sehr gute Vernetzung des nicht-motorisierten Verkehrs sichergestellt ist.

Als autofreie innere Erschließung wird die Straße „Am Sonnenrain“ in westlicher Richtung verlängert, bis sie auf den Kreisverkehr trifft. Die Straße wird als reine Fahrradstraße mit Fußweg entlang des Grünen Angers eine verkehrsberuhigte Achse innerhalb des Plangebiets bilden. Der Quartiersauftakt stellt für Fußgänger und Radfahrer den Beginn der städtebaulichen Achse von der Bühlertalstraße bis zum Solpark dar. Dort ist eine Platzgestaltung vorgesehen, welche in Verbindung mit den Freiflächen des Grünen Angers öffentlichen Raum schafft.

## 6 Anlagen

- Anlage 1** Entwurf Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 08.02.2023  
Nr. 0319-03 „Sonnenrain, Teilbereich 3“  
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,  
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen
- Anlage 2** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen  
artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 19.10.2022  
gefertigt: GekoPlan  
Marhördt 15, 74420 Oberrot
- Anlage 3** Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten  
Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes mit  
Backshop sowie gastronomischer Nutzung im  
Stadtteil Hessental vom 05.04.2022  
gefertigt: Dr. Donato Acocella Stadt- und  
Regionalentwicklung GmbH,  
Dr. Urs Christoph Fürst, 79539 Lörrach

Stadt Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX  
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler  
Fachbereich Planen und Bauen