

STADT SCHWÄBISCH HALL
Fachbereich
Planen und Bauen

BEBAUUNGSPLAN NR. 0192-01/08
„Teuershof I - Änderung Hopfengarten“

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

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis**
2. **Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung**
3. **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**
4. **Geltungsbereich, Bestand**
5. **Städtebauliches Konzept und Erschließung**
6. **Bodenordnende Maßnahmen**
7. **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Artenschutz**
8. **Rechtliche Bindungen**
9. **Örtliche Bauvorschriften**

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

Das Plangebiet befindet im Teurershof an der Von-Palm-Straße und ist Teil der städtischen Grünfläche (Flst. 3076), die die Wohnsiedlung am Hopfengarten umschließt. Die Grünfläche weist einen Baumbestand mit zahlreichen großen Bäumen in unterschiedlicher Altersstruktur auf. Zudem führt ein Weg von der Von-Palm-Straße zum südlich verlaufenden Hopfpfad durch das Gebiet.

In der Vergangenheit wurden bereits einige Abschnitte der Grünfläche an die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert. Dies sollte auch mit der Fläche des Plangebiets geschehen. Bei näherer Betrachtung der Fläche ergab sich, dass sich ein Teil für eine Bebauung eignet und somit ein sinnvoller Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden kann. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplan notwendig.

2. **Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung**

In der rechtsverbindlichen 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet vollständig als Wohngebiet dargestellt.

3. **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 1.355 m² Wohngebietsfläche. Für diese ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans somit weit unterschritten.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind durchzuführen.

4. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Von-Palm-Straße, im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze von Flurstück 2906 begrenzt. Von dort knickt sie Richtung Osten bis zur Grundstücksgrenze von Flurstück 2911 und verläuft dann an den Westgrenzen der Flurstücke 2911, 2912 und 1009/14 in Richtung Norden und trifft dort wieder auf die Von-Palm-Straße.

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 3076 ist derzeit als Grünfläche mit Baumbestand gegliedert, durch die ein öffentlicher Fußweg führt.

5. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die geplante Bebauung sieht ein Gebäude als Einfamilienhaus (Einliegerwohnung möglich) vor. Die Bauweise leitet sich von der bestehenden Nachbarbebauung ab. Es handelt sich hier um ein eingeschossiges Flachdachgebäude mit einem Untergeschoss als Vollgeschoss, das die vorhandene Hanglage sinnvoll ausnutzen kann.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Von-Palm-Straße im Norden. Auf den bestehenden Fußweg kann verzichtet werden, da in unmittelbarer Nähe zahlreiche weitere Verbindungen zur Von-Palm-Straße existieren und diese Verbindungsfunktion gut übernehmen können.

6. Bodenordnende Maßnahmen

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

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) wurde vom Büro GEKOPLAN, Oberrot durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine Revierkartierung der Vögel in der Zeit zwischen März und Juni erforderlich ist. Dies wurde vom Büro Blaser, Esslingen durchgeführt. Ergebnis der Untersuchung ist, dass unter Einhaltung des Rodungszeitpunktes zwischen 1. Oktober und dem 28. Februar, die Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erfüllt sind.

Die notwendige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und ein Grünordnungsplan (GOP) wurden vom Büro Traub, Landschaftsarchitektur, Schwäbisch Hall erarbeitet. Die Bilanz ergibt ein Defizit für das Schutzgut Arten und Biotope, was innerhalb des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich erfolgt durch eine planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Landratsamt und Stadt.

Sämtliche Ergebnisberichte sind dem Bebauungsplan beigelegt.

8. Rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Teurershof I“ Nr. 0192-01 in Teilbereichen ersetzt.

9. 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, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Farbe sowie die Gestaltung und Nutzung von unbebauten Flächen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen beeinflusst. Dies hat zum Ziel ein städtebaulich geschlossenes Gefüge und eine homogene Struktur zu erreichen.

Stadt Schwäbisch Hall, den 01.10.2013
Gef. Abteilung Stadtplanung (th)
Fachbereich Planen und Bauen
Meumann

