

-Original-

Stadt Schwäbisch Hall, Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen“

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1611-07
„Eltershöfer Steige Gelbingen“

BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)
Stand 04.09.2015

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

Nr. 1611-07

„Eltershöfer Steige Gelbingen“

I. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Schwäbisch Haller Stadtteils Gelbingen, östlich der Ortsdurchfahrt und umfasst die Fläche zwischen der Eltershöfer Straße sowie der Hofsteige und wird durch die bestehende Bebauung entlang der Stichstraße Hofacker im Westen begrenzt.

Die genaue Lage des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 4.359 m² (ca. 0,4 Hektar).

II. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Flurstück 122 befinden sich ehemalige, nicht mehr genutzte Wirtschaftsgebäude einer Brauerei. Die Gebäude sind dabei teilweise unterkellert und mit den Gebäuden westlich der Eltershöfer Straße verbunden. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Spielplatz.

Die Flächen und Gebäude der Brauerei werden nicht mehr benötigt. Durch Umwandlung kann neuer Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“ gefasst.

III. Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) / Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²).

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist weitgehend von bestehender Bebauung umgeben. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt ca. 0,4 Hektar und liegt daher weit unterhalb des Schwellenwertes der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

IV. Übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall stellt für den südlichen Bereich eine Wohnbaufläche und für den nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche dar. Der Bebauungsplan sieht für den südlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet vor. Dieses überdeckt geringfügig die im Flächennutzungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche. Aufgrund der geringfügigen Abweichung kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

V. Bestand

1. Örtliche Gegebenheiten

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Grünflächen mit ehemaligen Wirtschaftsgebäuden einer Brauerei. Der nördliche Teil dient derzeit als Spielplatz. Der südliche Bereich wird von einem Streuobstbestand gebildet.

2. Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Im Umfeld des Stadtteils Gelbingen liegt das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern“ sowie mehrere kartierte Biotope. Im Westen von Gelbingen, entlang der Kocher sind ein FFH-Gebiet und ein Vogelschutzgebiet zu finden.

3. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs werden denkmalschutzrechtliche Belange tangiert. Die Scheune Eltershöfer Straße 3 stellt samt dem darunter liegenden Keller ein Kulturdenkmal dar.

Nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz darf ein Kulturdenkmal (darunter ist laut § 2 Abs. 1 DSchG auch eine Sachgesamtheit zu verstehen) nur mit der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde beseitigt werden. Für diese Genehmigung ist die Stadt Schwäbisch Hall als untere Denkmalschutzbehörde zuständig. Ist eine Baugenehmigung notwendig, tritt gemäß § 7 Abs. 3 DSchG eine Zustimmung oder deren Ablehnung an die Stelle der Genehmigung. Nach § 3 Abs. 4 DSchG entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt.

4. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

VI. Artenschutz

Um eine mögliche Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten bzw. deren Lebensstätten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen, wurde eine tierökologische Untersuchung durchgeführt.

Grundlage der Untersuchung waren die von der LUBW Baden-Württemberg zur Verfügung gestellten Daten über die Schutzgebiete der näheren Umgebung. Zudem wurden in den Jahren 2011 und 2012 insgesamt 3 Besichtigungen des geplanten Gebietes nach tierökologischen Gesichtspunkten durchgeführt.

Im Untersuchungsraum und dem näheren Umfeld liegen folgende Habitatstrukturen vor:

- vorhandene Wirtschaftsgebäude,
- extensives Mähgrünland,
- Streuobstwiese/ Extensivgrünland mit Obstgehölzen unterschiedlichen Alters, jedoch nur vereinzelt mit natürlichen Baumhöhlen,
- markante Einzelbäume,
- Spielplatz mit Zierrasen und Laubgehölzen.

Die tierökologische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der im Gebiet vorherrschenden Bedingungen mit einer Betroffenheit der Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen zu rechnen ist.

Die sonstigen Arten nach Anhang IV konnten in der Voruntersuchung aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschieden werden. Dementsprechend liegt bei diesen auch keine Berührung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 -3 BNatSchG vor.

Betroffenheit und Prüfung der Verbotstatbestände

Zauneidechse:

Im Geltungsbereich wurden keine Individuen nachgewiesen. Ein Vorkommen ist aufgrund der Gebietsausstattung wenig wahrscheinlich, bei den Geländearbeiten kann auf Individuen geachtet werden. Vor diesem Hintergrund wird kein Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erkannt.

Vögel:

Gebüschbrüter (Haussperling, Girlitz, Türkentaube)

Durch die Baumaßnahmen gehen Teilflächen des Lebensraumes (vorwiegend Nahrungshabitat) verloren. Da in der näheren Umgebung jedoch eine hervorragende Biotopqualität für Gebüschbrüter vorliegt und die Population hoch ist werden für diese Artengruppe keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erkannt.

Höhlenbrüter (Gartenbaumläufer, Star)

Die Streuobstwiesen und einige ältere Obstgehölze mit natürlichen Baumhöhlen im Vorhabensgebiet eignen sich teilweise gut für Höhlenbrüter. Um einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen. Entfallende Baumhöhlen werden vor Baubeginn durch Anbringen von insgesamt 8 Nistkästen mit verschiedenen Ausstattungen im Gebiet selbst oder im näheren Umfeld ersetzt, so dass in der nachfolgenden Saison bereits Brutmöglichkeiten vorhanden sind. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG liegen nicht vor.

Nahrungsgäste (Mehlschwalbe, Mauersegler)

Nahrungsgäste wurden im Überflug gesichtet, ihre Nester befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden nicht erkannt.

Fledermäuse:

Im Plangebiet konnten acht Fledermausarten im Eingriffsbereich nachgewiesen werden. Die Wiesenflächen mit Baumbeständen werden als Jagdgebiet und als Transferstrecke zwischen Wald und Dorf in Nord-Süd-Richtung genutzt. Das im Plangebiet vorhandene Fachwerkgebäude dient mindestens 3 der Arten zudem als Einzel- und Zwischenquartier.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden sind der Abriss des Fachwerkgebäudes sowie Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten zulässig (Vermeidungsmaßnahme). Vor den Rodungsarbeiten sind die Baumhöhlen auf Nutzung durch einzelne Fledermausarten zu untersuchen.

Da die Planung auch weiterhin Transferstrecken der Fledermäuse zulässt, sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erwarten.

Durch den Abriss des Fachwerkgebäudes kann es zum Verlust von Ruhestätten kommen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG zu vermeiden, ist für einen adäquaten Quartiersersatz in der Umgebung zu sorgen. Daher sind an den neu erbauten Gebäuden im Eingriffsbereich 3-5 Flachkästen bzw. Fassadenquartiere in mindestens 3-5 Meter Höhe anzubringen. Zudem soll ein geeignetes Gebäude in der Gemeinde ausgewählt und mit Zugängen z.B. zum Dachstuhl ausgestattet werden (Ersatzmaßnahmen).

VII. Schall

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 19 wurde vom Büro Kurz und Fischer ein Gutachten (Schallimmissionsprognose, 24.10.2011) erstellt, das die zu erwartenden Straßenverkehrsimmissionen ermittelt, auf die schalltechnischen Auswirkungen eingeht und erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorschlägt.

Für die schalltechnische Untersuchung werden Richtwerte der DIN 18005 herangezogen. Diese werden bis auf das ganz im Süden gelegene Baugrundstück überschritten. Da Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden passive Maßnahmen vorgeschlagen um die Lärmimmissionsgrenzwerte einzuhalten. Diese sind als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Schallimmissionsprognose liegt als Anlage bei.

VIII. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Bebauung

Damit sich die neue Bebauung gut in die Umgebung einfügt, werden bestehende städtebauliche Muster aufgenommen. Die Gebäudetypologie beschränkt sich dabei auf Einzel- und Doppelhäuser.

2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßensystem. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Eltershöfer Straße. Das bestehende Straßensystem ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Straßenverkehr aufzunehmen. Umbaumaßnahmen an den Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Derzeit befindet sich im nördlichen Bereich, entlang des Spielplatzes, zwischen der Wendeanlage Hofacker und der Hofsteige ein Fußweg. Diese Wegeverbindung soll erhalten bleiben, wird jedoch so verlegt, dass sie über die öffentliche Grünfläche in Richtung Eltershöfer Straße verläuft.

3. Grünstruktur

Auf den privaten Grundstücken sind Bäume zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Für die weitere Durchgrünung des Gebiets verbleiben auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung und die Wasserversorgung erfolgen über die bestehenden Systeme im öffentlichen Bereich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

Die Festsetzungen lassen eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung zu. Somit wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmt.

5.3 Bauweise

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dadurch wird der Charakter der angrenzenden Bebauung aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt, um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch wahlweise Firstrichtungen bestimmt. Durch diese Festsetzung wird dem jeweiligen Planer und Architekten möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

5.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung der durchgrünten Gebäudefreiflächen.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, da durch diese die Freizonen zwischen der Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

5.6 Nebenanlagen

Um den Spielraum hinsichtlich der Größe der Nebenanlagen einzuschränken, sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 25 m³ umbauten Raum zulässig.

Um eine übermäßige Bebauung mit Nebenanlagen zu verhindern, wird die zulässige Anzahl pro Grundstück beschränkt.

5.7 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus ist auf zwei festgesetzt, um die Verdichtung im Plangebiet verträglich zu gestalten.

5.8 Leitungsrecht

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets bestehen ein Entwässerungskanal sowie Stromleitungen. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen, welches den Korridor von Bebauung freihält.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden die Schallimmissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.10 Grünordnerische Festsetzungen

Der bestehende, durchgrünte Spielplatz im Norden des Gebiets soll erhalten werden und wird durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Das Gebiet soll durchgrünt werden. Dazu sind je Grundstück eine im Planeinschrieb festgesetzte Anzahl an standortgerechten, heimischen Laub- oder Obstbäumen zu pflanzen.

Um eine ortsbildgerechte Bepflanzung zu schaffen, sind Bäume aus der Pflanzliste zu verwenden. Über ein attraktives Ortsbild hinaus wird so auch eine ökologisch wertige und standortgerechte Begrünung gewährleistet.

6. **Örtliche Bauvorschriften**

6.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzte Satteldachform und die Dachneigungen zwischen 38°- 45° orientieren sich am umgebenden Bestand und gewährleisten eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

6.2 Dachform, Garagen und überdachte Stellplätze

Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

6.3 Dacheindeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für Dächer der Hauptgebäude nur rote, rotbraune und braune Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Eine intensive oder extensive Begrünung von Dächern ist jedoch zulässig. Dadurch wird der Flächenversiegelung entgegengewirkt, da begrünte Dächer zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf beitragen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

6.4 Gebäudetiefe

Um ein geregeltes Erscheinungsbild der Gebäudekörper zu gewährleisten und diese verträglich in den Bestand einzufügen wird das Verhältnis von Giebelseite zu Längsseite des Gebäudes geregelt.

6.5 Werbeanlagen

Um ein Ausufern von Werbeanlagen zu verhindern sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für ein einheitliches Erscheinungsbild sind diese zudem nur in der Erdgeschosszone und nur in Einzelbuchstaben zulässig. Durch die Regelung der maximalen Höhe sowie der maximalen Breite der Werbeanlagen soll zudem vermieden werden, dass diese zu groß in Erscheinung treten.

6.6 Erschließungsflächen

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wie oberirdische Stellplätze, Hofbereiche oder Garagenvorplätze sollen aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig hergestellt werden. Dadurch kann anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

6.7 Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen

Um ein geregeltes Ortsbild im Bereich des Straßenraumes zu erhalten dürfen die Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie müssen daher zu mind. 50% als Grünflächen angelegt werden um den Charakter des Vorgartens zu sichern.

6.8 Einfriedungen und Stützmauern

Um Einfriedungen nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und den Straßenraum optisch nicht einzuschränken sind diese im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Höhe beschränkt.

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,5 m sind im Vorfeld mit der Baurechtsbehörde abzustimmen um negative Auswirkungen auf das Ortsbild sowie angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

6.9 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und –plätzen

Gemeinschaftliche Anlagen wie z.B. Plätze für bewegliche Müllbehälter sollen das Erscheinungsbild vom öffentlichen Straßenraum aus nicht stören und sind daher nach Möglichkeit hinter einem Sichtschutz oder z.B. einer Hecke zu platzieren.

6.10 Zulässigkeit von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen

Eine übermäßige Anzahl an Rundfunk- und Fernsehantennen kann sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Daher ist pro Gebäude nur eine solche Antenne zulässig. Ist eine Versorgung mit Rundfunk und TV über einen Kabelanschluss oder eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich sind zusätzliche Antennen zum Schutz des Ortsbildes nicht zulässig.

6.11 Stellplatzverpflichtung

Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebiets sollen in weiten Teilen von Parkierung auf den Straßenverkehrsflächen freigehalten werden. Aus diesem Grund werden pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze festgelegt. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

IX. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4.359 m² (ca. 0,4 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	4.359 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	26 m ²	0,6 %
Öffentliche Grünfläche	928 m ²	21,3 %
Wohngebietsfläche	3.405 m²	78,1 %

gefertigt:


 quadrat
 Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
 - Freier Stadtplaner -
 Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll
 T 07164/14718-0. F 07164/14718-18
 kommunikative Stadtentwicklung

Stadt Schwäbisch Hall, den 04.09.2015
 Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink

Anlage

- 1. Schallimmissionsprognose, Gutachten Nr. 7981-01 (vom 24.10.2011)**