

US
-Auslegungsskizzeplan-

STADT SCHWÄBISCH HALL
Fachbereich
Planen und Bauen

BEBAUUNGSPLAN NR. 0311-06/01
„1. Änderung Mittelhöhe IV“

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

Begründung für die Örtlichen Bauvorschriften und den Bebauungsplan Nr. 0311-06/01 „1. Änderung Mittelhöhe IV“

1. Einleitung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Mittelhöhe IV weist die Struktur einer aufgelockerten Einfamilienhaussiedlung auf, um aufgrund ihrer Randlage den Übergang zur freien Landschaft nach Süden hin abzurunden. In jüngster Vergangenheit wurde jedoch gerade für das Baugebiet Mittelhöhe überraschenderweise nach Baumöglichkeiten im Geschosswohnungsbau nachgefragt. Um hier kurzfristig reagieren zu können wurde beschlossen entsprechende Möglichkeiten zu schaffen.

2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtsverbindlichen Fortschreibung - 7. B - des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Wohngebiet dargestellt.

3. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den kürzlich hergestellten Geh- und Radweg entlang der Alten Hessentaler Straße begrenzt. Sowohl im Osten als auch im Westen knickt die Grenze des Plangebietes im rechten Winkel nach Süden hin ab, durchschneidet den Baustreifen und trifft dann auf die neue Erschließungsstraße Emmerweg, die die südliche Grenze des Geltungsbereiches dargestellt.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Im Baugebiet Mittelhöhe IV können geeignete Flächen für den Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden. Es handelt sich um den Baustreifen zwischen der Alten Hessentaler Straße und dem neu gebauten Emmerweg. Die Fläche ist aufgrund der beidseitigen Erschließungsstraßen für Einzelhäuser weniger attraktiv und bietet sich wegen der zentralen Lage für den Geschosswohnungsbau auch aus städtebaulicher Sicht hierfür an. Gleichzeitig wird eine Beschränkung der Wohneinheiten von 4 Wohnungen/Bauplatz festgelegt.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung, die auch Zufahrtsmöglichkeiten von der Alten Hessentaler Straße erhalten können. Allerdings gilt weiterhin eine max. Gesamthöhe der Gebäude von 8,50 m, wie dies im Wohngebiet Mittelhöhe IV festgesetzt ist. Somit verbleibt die gesamte Höhenabwicklung in der Mittelhöhe IV auf dem gleichen Niveau.

5. Bodenordnende Maßnahmen

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

6. Umweltbericht

Zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Mittelhöhe IV ergeben sich keine relevanten Veränderungen. Die Grundflächenzahl von 0,35 bleibt bestehen und auch die max. Gebäudehöhe von 8,50 m. Lediglich die Wohneinheiten werden von 2 auf 4 WE und die max. Wandhöhe von 4,00 auf 6,00 m erhöht. Damit ist festzuhalten: Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung der möglichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter und eventueller Wechselwirkungen wurde ermittelt, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben werden.

FFH- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie Biotope nach § 32 NatSchG BW sind von der Planung nicht betroffen.

7. Rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Mittelhöhe IV“ Nr. 0311-06 in Teilbereichen ersetzt.

8. 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 12.01.2009
Gef. Abteilung Stadtplanung (th)

Fachbereich Planen und Bauen


Neumann