SHA

11. Teiländerung der Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans

Begründung

Stand 14.03.2025

Vorentwurf

SchwäbischHall

Fachbereich Planen und Bauen
Abteilung Stadtplanung

Inhalt

1 Erforderlichkeit der Planung 2
2 Bestandsbeschreibung, Geltungsbereich 3
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 4
4 Begründung der Änderung 9
5 Anlagen 9

1 Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Stadt Schwäbisch Hall vollzieht eine äußerst positive und dynamische Entwicklung. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren um etwa 3,5 % auf ca. 43.000 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen – deutlich mehr, als der rechtsgültige Flächennutzungsplan prognostiziert hat (39.400 Einwohner in 2023). Betrachtet man diesen Zeitraum und die Prognosen zur Einwohnerentwicklung, ist mit einem weiteren jährlichen Zuwachs von rund 500 Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen. Dies birgt unter anderem besondere Herausforderungen in der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Betreuungs- und Bildungsangeboten.

Im Teilort Hessental – welcher neben der Kernstadt vom Regionalplan als Schwerpunkt für Siedlungstätigkeiten ausgewiesen ist - wächst die Schülerzahl, so dass die Räumlichkeiten der Grundschule entsprechend angepasst werden müssen. Der bestehende Standort „Wirtsgasse" ist dabei aufgrund seiner Zergliederung, des Zuschnittes, der Flächengröße und des denkmalgeschützten alten Schulhauses nur noch eingeschränkt zukunftsfähig und erweiterbar.

Die Stadt Schwäbisch Hall plant daher den Neubau einer fünfzügigen Grundschule mit Ganztagsbetreuung sowie einer Doppelsporthalle, um den aktuellen Standort an der Wirtsgasse zu ersetzen.

Zuvor erfolgte dabei eine ausführliche Standortanalyse mit Varianten (Erweiterung am Standort; zwei Schulstandorte), in der, einschließlich des Bestandsstandorts, zehn potentiell geeignete Flächen in Hessental für einen Neubau untersucht wurden. Die Standorte wurden anhand der Kriterien Baurecht, Flächengröße und Topographie, Eigentumsverhältnisse, Freisportmöglichkeiten, Anbindung/ Erreichbarkeit sowie der voraussichtlichen Altersstruktur und Anzahl der Schulkinder im Einzugsbereich zum Zeitpunkt der Fertigstellung geprüft.

Durch die Standortabwägung erfolgte ein Ausschluss von 9 Standorten, so dass die Planung letztlich am vorliegenden Standort umgesetzt werden soll.

Dieser ist für Schüler zu Fuß und mit dem Rad sehr gut erreichbar, insbesondere für die Siedlungsbereiche entlang der Einkorn- bzw. Sulzdorfer Straße und Grundwiesen. Ebenso ist der Standort sehr gut mit Pkw und öffentlichem Nahverkehr erreichbar. Der Standort besitzt eine ausreichende Größe zur Unterbringung aller notwendigen Einrichtungen (Schule, Sporthalle und Freisportanlagen, Mensa, Parkierung) und ermöglicht trotzdem genügend Abstand zur Wohnbebauung sowie eine lockere Integration in den Grünzug. Auch der planungsrechtliche Ausgleich kann voraussichtlich in der unmittelbaren Umgebung umgesetzt und dadurch ggf. sogar Teil der Außenanlagen werden.

Vorentwurf

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau der Grundschule zu schaffen.

2 Bestandsbeschreibung, Geltungsbereich

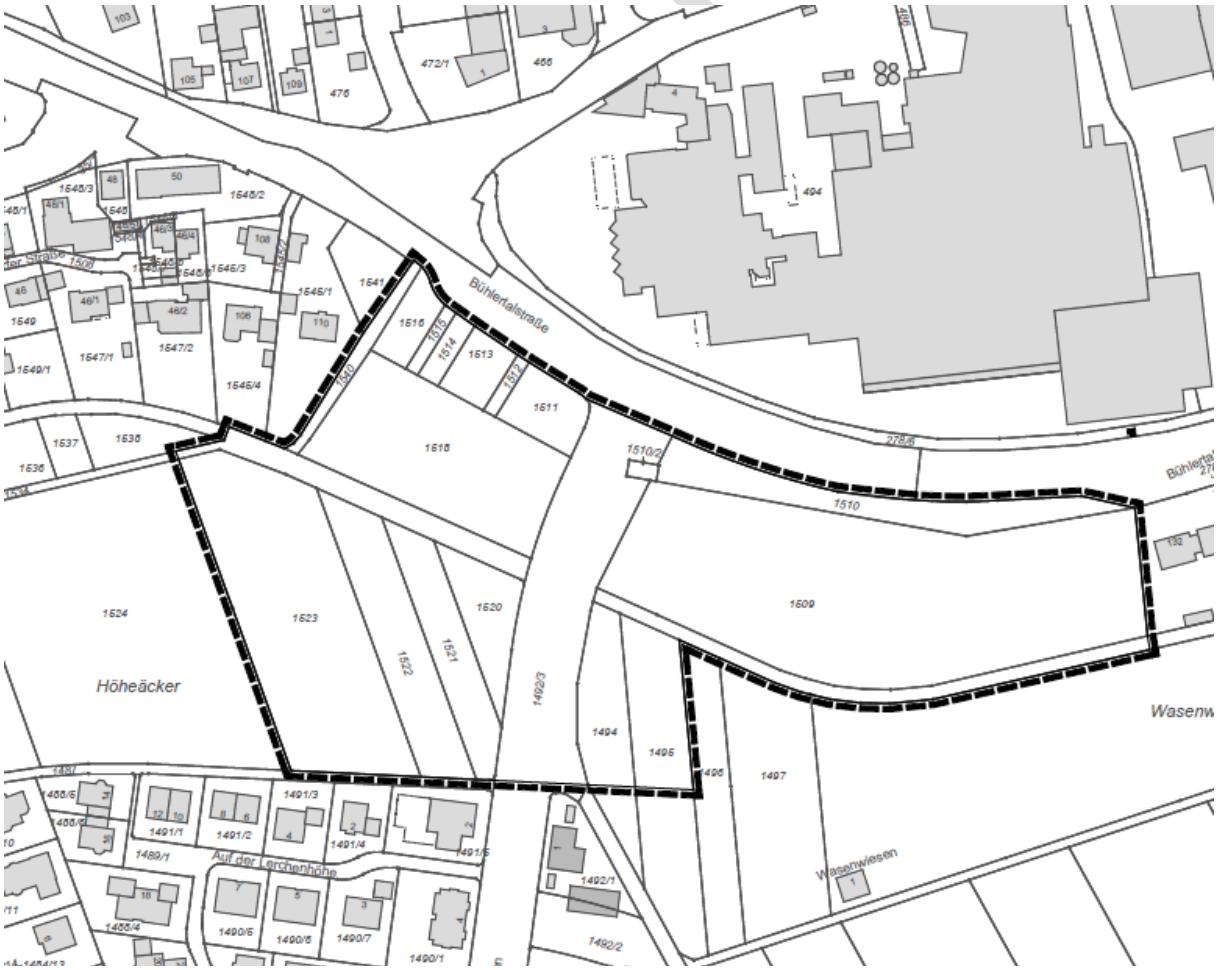
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Teilorts Hessental, südlich der Bühlertalstraße zwischen dem südlich gelegenen Baugebiet Grundwiesen und der nördlich gelegenen Hohenloher Molkerei im Gewerbegebiet Solpark, umgeben von Wohnbebauung im Süden und Nordwesten, sowie Grünlandflächen im Osten und Südwesten.

Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst ca. 3,6 ha. Das Gebiet wird durch einen Fußweg sowie den Pflaumenbach von Ost nach West durchquert. Der südliche Teil wird als Grünland genutzt, südostlich befindet sich eine Streuobstwiese. Der nördliche Teil umfasst Kleingärten sowie einen einmündenden Regenwasserkanal aus dem Gewerbegebiet Solpark in den Pflaumenbach.

Die Flächen östlich der Straße An den Wasenwiesen umfassen ebenfalls Grünland. Sie eignen sich nach aktuellem Kenntnisstand für die Anlage von Parkplätzen, als Retentionsausgleich sowie ggf. den planungsrechtlichen Ausgleich und wurden daher in die Abgrenzung aufgenommen.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die beigefügte Planzeichnung.

Entwurf



Geltungsbereich des Plangebiets, unmaßstäblich

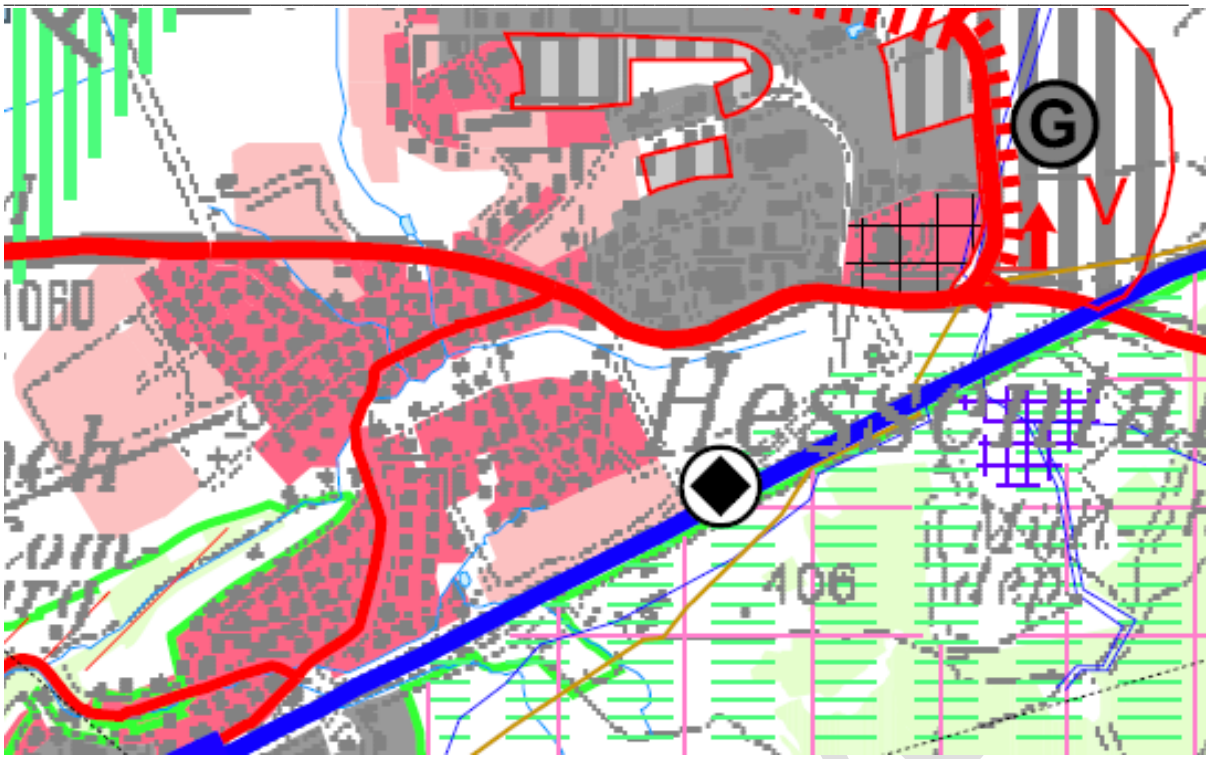
Luftbild des Plangebiets, unmaßstäblich

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbands Heilbronn-Franken macht keine Vorgaben für das Plangebiet.

Vorentwurf

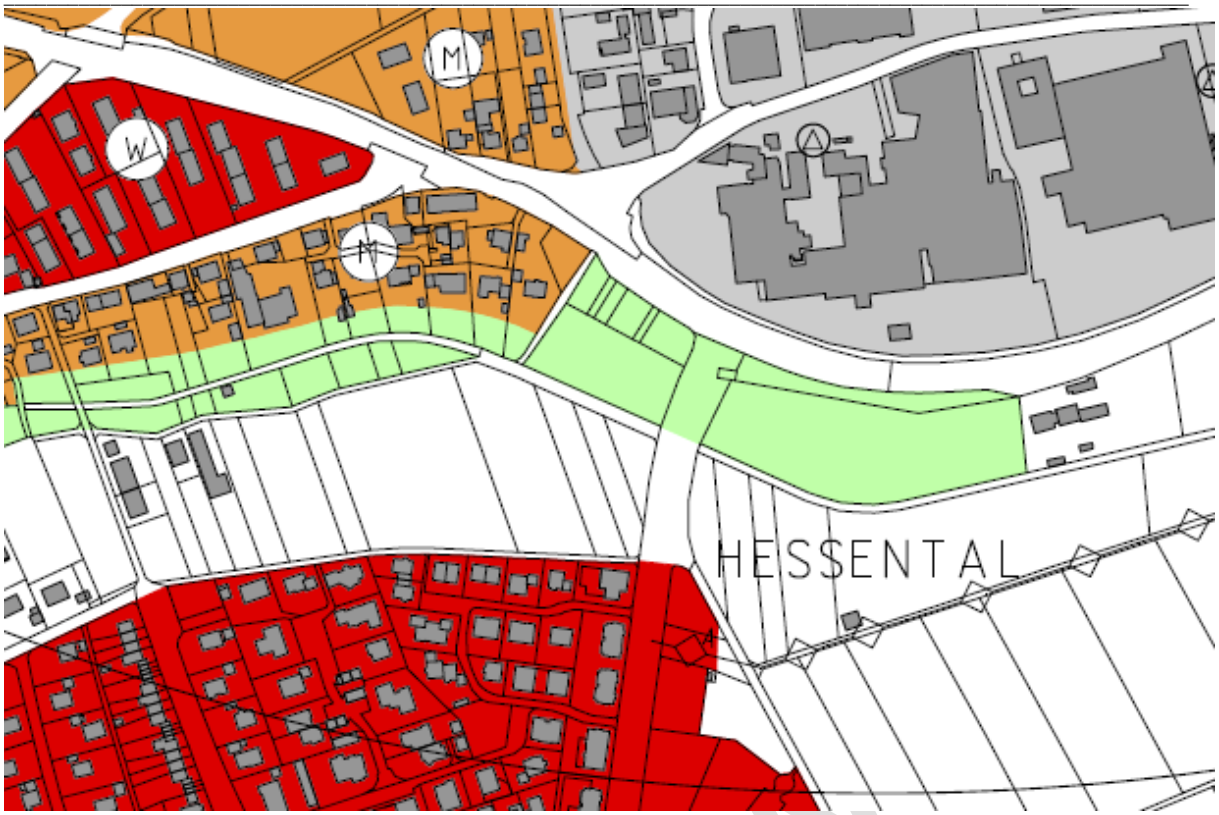


Ausschnitt Regionalplan Heilbronn-Franken, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Die rechtskräftige Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall stellt den südlichen Teil des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft, sowie den nördlichen und östlichen Teil als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Vorentwurf



Ausschnitt 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall inkl. Teilfortschreibungen 7A-D, unmaßstäblich

Bebauungspläne

Die Straße An den Wasenwiesen einschließlich dem begleitenden Grünstreifen sowie Teile der Bühlertalstraße sind durch den Bebauungsplan Nr. 0314-07 Grundwiesen von 1991 überplant.

Vorentwurf

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 0314-07 Grundwiesen, unmaßstäblich

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Starkregen

Das Plangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarten teilweise in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100). Es wurde daher eine Machbarkeitsstudie erstellt (vgl. Anlage 1), welche die zu erwartenden Retentionsvolumina abschätzt, entsprechende Empfehlungen zum Rückhalt formuliert und dabei zu dem Schluss kommt, dass unter Einbeziehung der östlichen Plangebietsflächen grundsätzlich ein Retentionsausgleich bzw. Wasserrückhalt geschaffen werden kann. Die Bebauung würde damit außerhalb des Überschwsemmungsgebiets liegen.

Auch im Rahmen des Realisierungswettbewerbs für den Neubau der Schule mit Doppelsporthalle sollen Lösungsvorschläge zur Einbeziehung von weiteren Retentionsflächen in die Außenanlagen erarbeitet werden. Zusätzlich erfolgt eine ergänzende Untersuchung auf Basis der konkreten Schulplanung. Diese werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan und, soweit erforderlich, in den Flächennutzungsplan eingebettet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Kaltluft

Das Plangebiet befindet sich in einer Kaltluftleitbahn, die für die Durchlüftung des Ortskerns von Hessental von Bedeutung ist. Es wurde daher eine fachliche Stellungnahme der iMA Richter & Röckle aus Freiburg eingeholt (vgl. Anlage 2), in der lokalklimatische Auswirkungen des Vorhabens untersucht sowie Empfehlungen für die Planung gemacht werden.

Vorentw

Im weiteren Verfahren folgt eine ergänzende Betrachtung auf Basis der konkreten Schulplanung.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet existieren nach aktuellem Kenntnisstand keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, keine kartierten geschützten Biotope und auch keine Natura 2000-Gebietskulissen.

Artenschutz

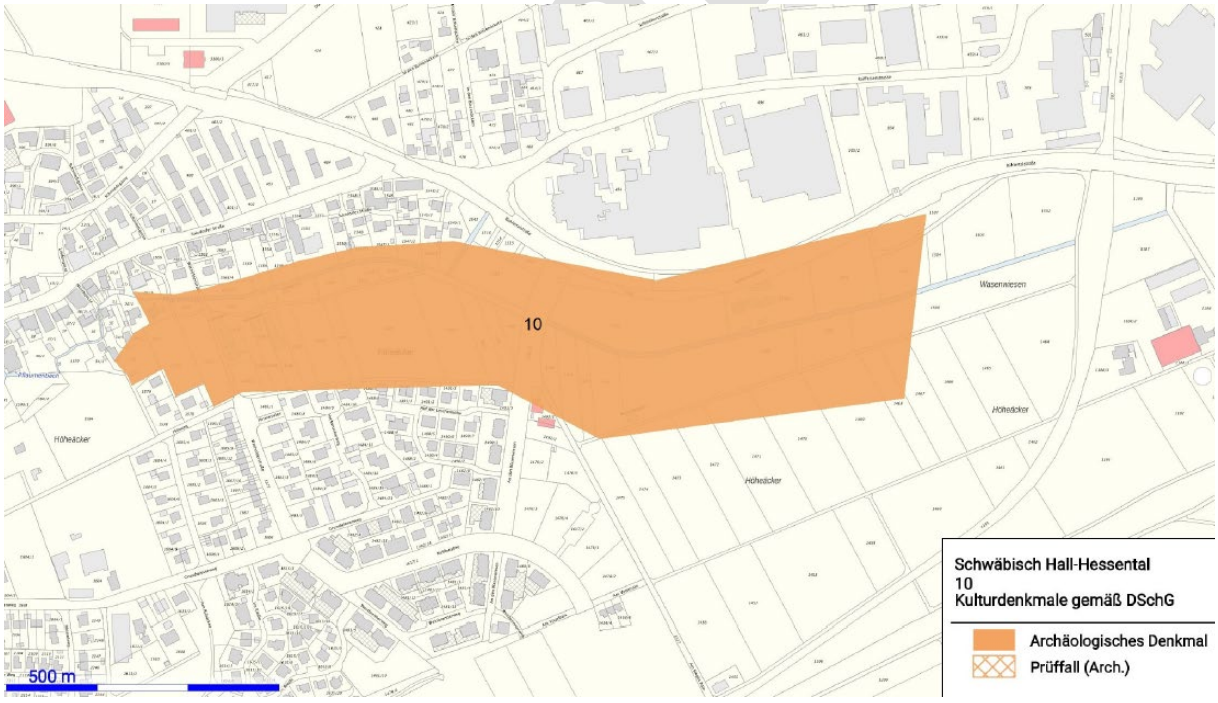
Untersuchungen zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich im Planbereich keine Altlasten.

Boden- und Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt großflächig im Bereich eines amtlich ausgewiesenen Denkmalobjekts der Archäologischen Denkmalpflege (Siedlungen des Altneolithikums, des Mittelneolithikums und der Latènezeit (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listennr. 10). Im weiteren Verfahren erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt eine archäologische Sondierung.



Kampfmittel

Eine Luftbilderkundung der Fa. Exploserv aus Frankfurt (vgl. Anlage 3) hat ergeben, dass das Plangebiet direkt von mehreren Sprengbomben getroffen wurde. Weiterhin wurde eine Stellung im Plangebiet identifiziert. Es ist

dementsprechend von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Im März 2025 erfolgt eine technische Untersuchung sowie Bergung.

Schall

Im weiteren Verfahren wird nach derzeitigem Stand ein Lärmgutachten ergänzt, welches sowohl die zu erwartenden Schallemissionen durch den Schulbetrieb als auch die auf die Schule einwirkenden Schallimmissionen durch z.B. die Bühlertalstraße und das nördliche Gewerbegebiet Solpark untersucht.

4 Begründung der Änderung

Um eine Schulnutzung zu ermöglichen ist es erforderlich, den überwiegenden Teil des Plangebiets als Gemeinbedarfsflächen – Schule auszuweisen, um ausreichend Flächen für Schulgebäude, Sporthalle mit Mensa sowie Parkierungsflächen unterzubringen. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Straße An den Wasenwiesen, welche das Gebiet durchquert.

Die Erschließung erfolgt über die Straße An den Wasenwiesen. Der östliche Plangebietsteil soll als Parkierungs-, Retentions- und ggf. Ausgleichsraum dienen und wird daher als Grünfläche ausgewiesen.

5 Anlagen

- Machbarkeitsstudie: Reduktion der Hochwassergefährdung für die geplante neue Grundschule Hessental, CDM Smith, Bickenbach, Stand 19.07.2023
- Ergänzende Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen durch den geplanten Schulneubau in Hessental, iMA Richter & Röckle, Freiburg, Stand 19.12.2023
- Multitemporale Luftbildauswertung zur Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung, Exploserv Fachplanung GmbH, Frankfurt, Stand 16.12.2024

Stadt Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX

gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler

Fachbereich Planen und Bauen

Vorentwurf