



STADT : SCHWÄBISCH HALL  
GEMARKUNG : SCHWÄBISCH HALL  
FLUR : 0 (SCHWÄBISCH HALL)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STADTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLARTECHNIK

WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

---

## B E G R Ü N D U N G

---

ZUM  
VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 0142-05/03  
„KREUZÄCKER  
ÄNDERUNG SCHWEICKERWEG“

---

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

VORHABENSTRÄGER: RÖWISCH WOHNBAU SCHWÄB. HALL GMBH  
AM KREUZSTEIN 9  
74523 SCHWÄBISCH HALL

ANERKANNT : STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 10.04.2018

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 18RW021  
Kennung: 252c

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0 PLANGEBIET</b> .....	<b>3</b>
1.1 ALLGEMEINES .....	3
1.2 STANDORT.....	3
<b>2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>4</b>
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	4
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	4
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE .....	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
<b>4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b> .....	<b>6</b>
<b>5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	7
5.2 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG .....	7
5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR .....	8
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
5.5 GRÜNORDNUNG .....	12
5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	13
<b>6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>14</b>
6.1 BELANGE DER UMWELT .....	14
6.2 SONSTIGE BELANGE .....	18
6.3 MAßNAHMEN .....	19
<b>7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN</b> .....	<b>19</b>
<b>8.0 ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>20</b>

## 1.0 PLANGEBIET

### 1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Schwäbisch Hall liegt im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall landschaftlich schön im mittleren Kochertal gelegen 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 knapp 40.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Schwäbisch Hall die zweitgrößte Stadt in der Region Heilbronn-Franken. Sie liegt rund 50 Kilometer östlich von Heilbronn, ist Hochschulstandort und im Bereich der Kultur und Freizeit weit über seine Grenzen hinaus bekannt. Die Freilichtspiele, das Globe Theater, die international renommierte Kunsthalle Würth mit wechselnden Ausstellungen, die historische Altstadt sowie die Kneipenkultur, die Biergärten, die Musikszene, die traditionellen Feste und ein breites Sportangebot sind einige Beispiele dafür.

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 fernen Umland bei.



Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

### 1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Schwäbisch Hall ca. 300 m vom Stadteingang an der Landesstraße L 2218 aus Richtung Wolpertshausen entfernt. Weiter befindet sich das Plangebiet ca. 1,3 km nordöstlich der Altstadt auf ca. 400 m ü. NN.

Das Gebiet liegt in einem leicht nach Nordwesten geneigten Gelände, das auf dem Grundstück vom Schweickerweg zur Crailsheimer Straße hin um ca. 3,2 m abfällt, was einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 7 % entspricht. Die Crailsheimer Straße liegt nochmals geringfügig tiefer und ist mit ca. 1% in Richtung Südwesten geneigt.

Der geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten des Unteren Keupers gebildet. Dabei handelt es sich um Schichten des Lettenkeupers mit Mergel-, Dolomit- und Kalksteinen. Darüber stehen Tone aus quartären Verwitterungsprodukten an. Die Böden

werden meist durch Braunerden / Pelosole gebildet. Der Baugrund ist in der Regel gut.

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 1741 mit einer Fläche von ca. 0,18 ha. Die Fläche ist im Eigentum des Vorhabensträgers.

## **2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Im Plangebiet besteht derzeit ein im Rahmen der Erstbebauung des Gebiets entstandener Gewerbebetrieb, der im Erdgeschoss einen Lackierbetrieb für Fahrzeuglackierungen sowie in dem der Crailsheimer Straße zugewandten Untergeschoss eine Kfz.-Werkstatt beheimatet hatte. Seit einiger Zeit steht das Gebäude leer bzw. wird nur noch untergeordnet genutzt. Unter Berücksichtigung der derzeitigen großen Nachfrage nach Wohnungen und den Zielen der Stadt, solche untergenutzten brachliegenden Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, konnte nun zwischen Alteigentümer, Investor, Bauträger und Stadt ein entsprechendes Konzept entwickelt werden, das eine ansprechende Wohnbebauung auf dem Areal vorsieht. Dabei ist eine zu der Umgebung passende, städtebaulich ansprechende Lösung mit zwei in Nord-Süd-Richtung stehenden Baukörpern mit insgesamt ca. 20 Wohneinheiten vorgesehen. Die zeitgemäß gestalteten Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffeldachgeschoss haben ein begrüntes Flachdach und im Untergeschoss eine Tiefgarage. Da die geplante Bebauung insbesondere bezüglich der Kubatur und Gestaltung der Baukörper nicht vom bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan gedeckt ist, ist eine Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Hinsichtlich der genannten Ziele besteht daran auch ein öffentliches Interesse.

Da es sich beim vorliegenden Projekt um ein Einzelvorhaben handelt, wird als Verfahren ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin wird die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens, die Fristenregelungen über die Einreichung des Bauantrages, der Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens, die Regelungen zur Kostentragung, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sowie der Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages, festgelegt.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Wiedernutzbarmachung einer Fläche sowie der Nachverdichtung und damit auch den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Unter diesem Aspekt soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

## **3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen von Stuttgart bzw. Heilbronn nach Würzburg und Nürnberg. Dabei verläuft die Landesentwicklungsachse entlang der nördlich des Plangebiets vorbeiführenden Crailsheimer Straße. Die Stadt ist Teil des Verdichtungsbereichs im Ländlichen Raum und als Siedlungsbereich definiert. Weiter ist die Stadt ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Solpark). Die Innenstadt ist als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und im Westen und Osten der Stadt sind Standorte für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Damit ist die Stadt als wichtiges Zentrum im südlichen Teil der Region von großer Bedeutung. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist als bestehender Siedlungsbereich Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Siehe dazu auch Bild 2, Seite 5.

### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)**

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stadt Schwäbisch Hall, die seit dem 19.11.2015 rechtswirksame Fortschreibung 7 D, stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche (M) dar. Siehe Bild 4, Seite 5. Dies entspricht auch der aktuellen Situation und der geplanten Auswei-

sung. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Berichtigung nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB ist nicht erforderlich.

In der Umgebung ist der südlich angrenzende Siedlungsbereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Östlich und westlich angrenzend bestehen wie im Plangebiet gemischte Bauflächen (M), nördlich der Crailsheimer Straße direkt angrenzend ein Sondergebiet (S) sowie daran angrenzend gewerbliche Bauflächen (G).

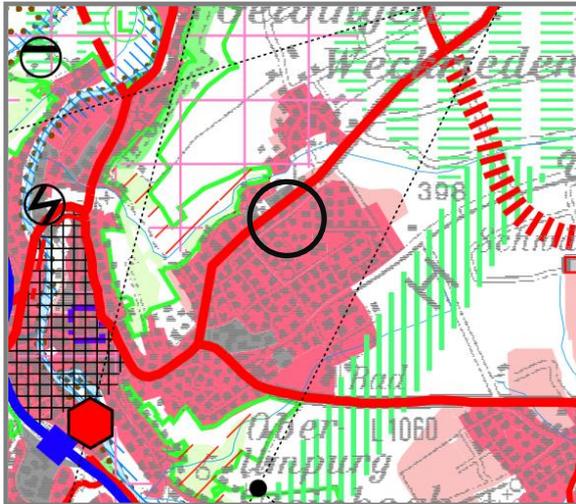


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

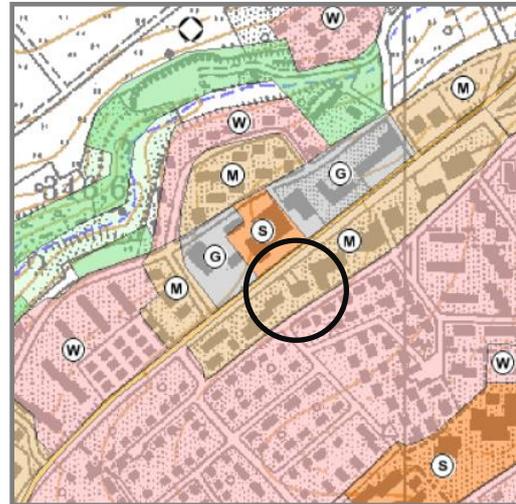


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan "Erweiterung Kreuzäcker 1964" gebildet, der am 22.09.1964 genehmigt und am 10.12.1964 rechtsverbindlich wurde. Diese Stadterweiterung wurde im Zusammenhang mit der großen Nachfrage nach Bauplätzen im Bereich der Bausparkasse entwickelt und hat mit den im Zusammenhang entwickelten Einrichtungen einen neuen Stadtteil geschaffen. Siehe Ausschnitt unten in Bild 4.



Bild 4: Bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Erweiterung Kreuzäcker 1964“ (unmaßstäblich)

Im bestehenden Bebauungsplan ist die Fläche des Plangebiets größtenteils bereits als Mischgebiet festgesetzt. Entlang der westlichen Grenze ist ein Streifen von ca. 6,5 m Breite als nicht näher definierte Grünfläche ausgewiesen, die vermutlich als Freihaltezone für den dort heute bestehenden Kanal angedacht war. Weiter ist entlang der Nordgrenze zur Crailsheimer Straße eine 5 m breite, ebenfalls nicht näher definierte Grünfläche festgesetzt. Die nördlich festgesetzte Baugrenze wird durch eine Parallele von 20 m vom damals bestehenden Fahrbahnrand der Crailsheimer Straße definiert. Die südliche Baugrenze durch eine Parallele von ca. 7,5 m von der Straßenverkehrsfläche des Schweickerwegs. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse 1 – 2. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Im Anschluss an das Plangebiet gilt für das südlich angrenzende Quartier der im Plangebiet gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1964. Er setzt dort ein Reines Wohngebiet fest, in dem eingeschossige Wohnhäuser mit Flachdach zulässig sind. Die maximale Grundflächenzahl beträgt dort 0,35. Westlich angrenzend gilt ebenfalls dieser Bebauungsplan mit den im Plangebiet gültigen Festsetzungen. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 0141-04/02 „Änderung Crailsheimer Straße“, rechtsverbindlich seit 24.08.1998 an. Dieser weist für die Fläche zwischen nördlicher Grenze des Plangebiets und der Crailsheimer Straße eine Verkehrsgrünfläche mit Baumpflanzungen aus, die zusammen mit dem nördlich der Landesstraße ausgewiesenen Verkehrsgrünstreifen mit Bäumen eine schöne Allee ergeben. Daran angrenzend verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg. Die angrenzenden Gebiete sind als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie als Gewerbegebiet, teilweise eingeschränkt, festgesetzt. Weitere Bebauungspläne sind in der direkt angrenzenden Umgebung nicht vorhanden.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt. Das Flurstück 1741 ist hinsichtlich der Vornutzungen als Altstandort Nr. 1827-000 AS „Autolackiererei Pivonka“ ausgewiesen.

### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt im Bereich der Stadterweiterung „Kreuzäcker“, die seit den 50er Jahren im nordöstlichen Stadtgebiet von Schwäbisch Hall zwischen Crailsheimer- und Tüngentaler Straße entstanden ist und mit den öffentlichen Einrichtungen (Grundschule, Ev. Kirche usw.) einen eigenen Stadtteil darstellt. Dabei wird die Siedlung insbesondere durch Wohnen mit einer



Bild 5: Luftbild mit Bestand (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Hausgruppen und Einfamilienhäusern geprägt. Nur im Bereich zwischen Crailsheimer Straße und Schweickerweg, zu dem auch das Plangebiet gehört, besteht eine gemischte Bebauung mit gewerblichen Betrieben.

#### *Bestand innerhalb des Plangebiets*

Im Plangebiet besteht das seit 2017 weitestgehend leerstehende gewerbliche Gebäude mit einem Erd- und Untergeschoss, welches mit einem Flachdach ausgeführt ist. Es wurde bis 1983 als Kfz.-Werkstatt, danach als Autolackierbetrieb genutzt. Das Grundstück ist insgesamt zu ca. 90% versiegelt, da die Außenflächen größtenteils als Hof- und Parkplatzflächen asphaltiert sind. Im nordöstlichen Bereich besteht im Grenzbereich zu Flurstück 1826/3 eine ältere Esche, ansonsten sind nur einige kleinere Gehölze im Bereich der kleinen Grünflächen vorhanden.

#### *Bestand außerhalb des Plangebiets*

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs und ist daher von einer unterschiedlichen Bebauung umgeben. Nördlich entlang verläuft die Crailsheimer Straße als wichtige Verkehrsverbindung in Richtung Crailsheim. Daran grenzen im Norden gewerbliche Nutzungen mit einem Lebensmittelmarkt (Norma), einem Getränkemarkt, einem Malerbetrieb usw. an. Die im Westen und Osten angrenzenden Bauungen im Mischgebiet sind im direkten Anschluss als große Mehrfamilienhäuser genutzt. Diese sind mit 2- 3 Vollgeschossen und Satteldächern ausgeführt. Insgesamt ist die Bebauung zwischen Crailsheimer Straße und Schweickerweg durch eine gemischte Bebauung mit Wohnen, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe geprägt. Die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch eine reine Wohnnutzung geprägt und südlich des Schweickerwegs mit eingeschossigen Flachdach-Bungalows bebaut. Die Erschließung erfolgt über den Schweickerweg und die angrenzenden Wohnstraßen. Der Schweickerweg hat auf der Südseite einen angebauten Gehweg.

## **5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG**

### **5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

Nach § 13 a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Siedlungsflächen der Stadt im Innenbereich.
- Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet und Grünfläche.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Im Plangebiet wird nur eine geringfügig erhöhte Grundfläche von ca. 1.430 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.
- Die Erstellung von Wohnhäusern für einen dringenden Bedarf der Bevölkerung dient im Zusammenhang mit den oben genannten Kriterien grundsätzlich der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB. Allerdings besteht hier die Einschränkung, dass gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB dieses Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Die geplante Wohnbebauung ist jedoch nicht als solches UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Nr.18 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

### **5.2 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG**

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft die vorliegende Planung die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Stadtteils „Kreuzäcker“. Dabei soll das bestehende leerstehende Gewerbegrundstück mit einer Wohnanlage mit 2 Wohngebäuden für ca. 20 Wohnungen und der zugehörigen Parkierung in einer Tiefgarage und offenen Stellplätzen bebaut werden. Damit trägt das Vorhaben auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da keine Außenbereichsflächen auf der grünen Wiese verbraucht werden müs-

sen.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung weiterhin als Mischgebiet.
- Parkierung in einer Tiefgarage mit ca. 20 Stellplätzen und ca. 9 oberirdischen Stellplätzen mit Zu- und Abfahrt über den Schweickerweg.
- Moderne zeitgemäße Baukörper mit 3 Vollgeschossen und einem nicht anrechenbaren zurückgesetzten Staffeldachgeschoss. Die ansprechende Architektur fügt sich mit ihrer Kubatur und Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung ein.
- Aufwertung des Straßenraumes am Schweickerweg.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen und einer extensiven Dachbegrünung.



Bild 6: Baukonzept Schweickerweg 21

### 5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Schweickerweg, der im letzten Jahr erneuert wurde. Der Schweickerweg dient als innere Erschließungsstraße für das umgebende Siedlungsgebiet südlich der Crailsheimer Straße und hat eine Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m. Auf der Südseite ist ein Gehweg mit ca. 2,0 m Breite angebaut. Von der Crailsheimer Straße aus sind hinsichtlich der Klassifizierung als Landesstraße L 2218 keine Ein- und Ausfahrten zulässig und auch nicht erwünscht. Entsprechende Planzeichen sind dazu im Lageplan eingetragen. Die Crailsheimer Straße dient als Haupteinfallsstraße aus Richtung Nordosten (Crailsheim, A 6, Wolpertshausen usw.) und ist relativ stark befahren. Die Verkehrsstärke beträgt

in diesem Abschnitt knapp 7.000 Fahrzeuge pro Tag (Zählung 2014), mit einem Anteil des Schwerverkehrs von ca. 5%. Die früher, beim Zeitpunkt des derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestehende 20 m Tiefe Abstandsfläche vom Fahrbahnrand der Crailsheimer Straße, ist nicht mehr planungsrelevant. Der Anschluss an die Crailsheimer Straße erfolgt westlich in ca. 150 m Entfernung über die Schenkenseestraße und östlich in ca. 300 m Entfernung über den Schweickerweg.

Die technische Infrastruktur für die Erschließung des Plangebiets ist im Wesentlichen vorhanden. Einige Leitungen im westlichen Bereich des Grundstücks müssen jedoch durch die Bebauung des Grundstücks ggf. verlegt werden. Dies sind insbesondere ein Kanal sowie Strom- und Kommunikationsleitungen. Entsprechende Leitungsrechte für die bestehenden und umzuverlegenden Leitungen sind im Lageplan dargestellt. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap.7.

#### 5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung des Flurstücks Nr. 1741, auf dem das Wohnbauprojekt realisiert werden soll.

##### *Art der baulichen Nutzung*

Als Art der baulichen Nutzung wird das geplante Baugrundstück, wie bereits im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen, gemäß § 16 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens des Projektträgers ist dort eine Wohnbebauung vorgesehen. Innerhalb des gesamten Mischgebiets zwischen Crailsheimer Straße im Norden und dem Schweickerweg im Süden, das sich auf über 500 m Länge östlich der Einmündung der Schenkenseestraße in die Crailsheimer Straße erstreckt, fügt sich die vorliegende Planung in diese Gemengelage des Mischgebiets, das sich durch eine angemessene gemischte Bebauung von Wohnen, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe auszeichnet, ein. Zulässig sind die gemäß § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 1-5 BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die insoweit eingeschränkt sind, dass sie nur der Versorgung des Gebiets dienen dürfen. Damit sollen im Zusammenhang auch mit den erschließungstechnischen Voraussetzungen (Fahrbahnbreite usw.) hier insbesondere die umgebenden Wohnnutzungen südlich entlang des Schweickerwegs geschützt werden. Die weiter zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen unter Berücksichtigung der Umgebung und verkehrlichen Rahmenbedingungen hier nicht zugelassen werden.

##### *Maß der baulichen Nutzung:*

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das geplante Bauvorhaben ausreichend definiert.

Für die zulässige Grundfläche ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 festgesetzt, was für die vorliegende Planung ausreicht und auch der bisherigen Ausnutzungsziffer entspricht. Die zur Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden. Unter Berücksichtigung der meist in einer Tiefgarage untergebrachten Stellplätze sowie der Dachbegrünung und der sonstigen Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung ist dies angemessen.

Als Höhenbeschränkung wird das obere Maß der Gebäudehöhe festgesetzt. Das geplante Vorhaben besteht aus zwei Baukörpern, die nur durch das Untergeschoss (Tiefgarage) verbunden sind. Die festgesetzte Höhe von maximal 12,50 m entspricht maximal vier Geschossen. Dabei muss insbesondere der südliche Teil zum Schweickerweg deutlich zurückgesetzt werden, weshalb dort auf ca. 2,5 m Tiefe eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m gilt. Insgesamt ist das oberste Geschoss als nicht anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden, so dass die Wirksamkeit des obersten Geschosses deutlich reduziert wird. Im Zusammenhang mit den hohen Traufhöhen und Dachaufbauten der westlich und östlich angrenzenden Wohnbauungen ist dies angemessen, wodurch sich die beiden neuen Gebäude sehr gut in das bestehende Straßenbild einfügen. Dabei unterschreiten die tatsächlichen im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen Gebäudehöhen die festgesetzten Gebäudehöhen noch um ca. 50 cm. Siehe dazu auch die Ansichten und Schnitte im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2 zum Bebauungsplan). Damit können insgesamt den gestalterischen Anforderungen für eine weitere Aufwertung des Quartiers Rechnung getragen werden.

*Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:*

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt, die auch weitestgehend der Umgebungsbebauung entspricht. Nur das westliche Nachbargebäude macht hier eine Ausnahme, welches auf der Grenze zum Plangebiet sitzt und für das es eine entsprechende Abstandsbaulast gibt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem geplanten Bauvorhaben orientieren. Im Nordwesten ist in einem Teilbereich nur eine Unterbauung mit dem Untergeschoss zulässig, wo noch Nebenräume untergebracht werden können. Dabei wird das bisher bestehende Baufenster geringfügig vergrößert - um ca. 1 m in südlicher Richtung um ca. 3 m in westlicher Richtung. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann darüber hinaus ausnahmsweise mit verschiedenen untergeordneten Bauteilen, Balkone, Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung um die im Textteil genannten angemessenen Maße überschritten werden. Dabei ist jedoch als Maßstab die Einfügung in das Stadtbild und in die Straßenansicht zu prüfen. Mindestabstände von den Grenzen zu Nachbarn und zur Straße sind zu wahren.

*Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen:*

Die erforderlichen Stellplätze werden teilweise in einer Tiefgarage erstellt, die sich im Untergeschoss befindet. Dort sind 20 Stellplätze vorgesehen. Die geplante Tiefgarage geht im Süden über das Baufenster hinaus und wird dort separat festgesetzt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Zufahrt zu den Stellplätzen auf der Ostseite des Grundstücks und wird über den nördlich an das Gebäude vorgelagerten Hof erschlossen. Siehe dazu auch die zeichnerische Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2). Weiter sind ca. 10 - 12 oberirdische Stellplätze vorgesehen und durch eine entsprechende Festsetzung im Lageplan definiert. 3 Stellplätze sind am Schweickerweg möglich. Insgesamt sind daher Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen und offene Stellplätze sind dafür innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Weiter sind innerhalb dieser Flächen für Stellplätze im nördlichen Bereich auch notwendige Einhausungen und Überdachungen für Fahrräder sowie Sammelplätze für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter zulässig.

*Leitungen / Leitungsrechte:*

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

Weiter sind hinsichtlich der bestehenden Leitungen im westlichen Bereich des Plangebiets Leitungsrechte ausgewiesen, die diese entsprechend sichern. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 7.0.

*Lärmschutz:*

Hinsichtlich der vorliegenden Verkehrsgeräuschimmissionen von der Crailsheimer Straße, die im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen könnten, wurde im Vorgriff auf den Bebauungsplan eine Geräuschimmissionsprognose vom Büro rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt ist. Darin wurde wie erwartet festgestellt, dass durch den Verkehrslärm im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten werden. Zur Tageszeit ergibt sich an der Nordwestfassade ein Beurteilungspegel von maximal 67 dB(A), an etwa der Hälfte der Fassadenflächen wird der Orientierungswert von 60 dB(A) im Tagzeitraum eingehalten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 50 dB(A) etwa an der Hälfte der Fassadenflächen überschritten, wobei der Höchstwert von 56 dB(A) ebenfalls an der Nordwestfassade liegt. Die Geräuschbelastung nimmt nach Süden hin deutlich ab. Bei der berechneten Überschreitung der Orientierungswerte von 7 dB(A) tags und um 6 dB(A) nachts werden die als gesundheitsgefährdend geltenden Lärmgrenzen eingehalten. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte sind jedoch passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Anwohner erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der gewünschten baulichen Verdichtung nicht möglich.

Als Kompensationsmaßnahme sind an den geplanten Wohnhäusern daher passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu realisieren. Für die Auslegung des passiven Schallschutzes gemäß den maßgebenden Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wurden den einzelnen Fassaden Lärmpegelbereiche zugeordnet. Auf deren Grundlage sind die Anforde-

rungen an die Schalldämmung der Außenbauteile wie Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) festzulegen. Ggf. können störende Geräuscheinwirkungen auch durch eine geeignete Grundrissorientierung vermieden bzw. zumindest minimiert werden. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche L III bis L V gilt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen das in der Tabelle im Textteil unter Ziffer 1.10 dargestellte bewertete resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub>res nachgewiesen werden muss. Da der passive Schutz gegen Außenlärm jedoch nur bei geschlossenen Fenstern gegeben ist, sind zur Sicherung eines ausreichenden Luftwechsels in den Aufenthaltsräumen lüftungstechnische Einrichtungen erforderlich, die gegenüber dem Außenlärm die jeweils festgesetzten resultierenden Schalldämmmaße einhalten. Der Nachweis dafür hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Für die von den nördlich der Crailsheimer Straße liegenden gewerblichen Bauflächen ausgehenden Emissionen kann von einer Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ausgegangen werden.

#### *Maßnahmen / Pflanzgebote:*

Zur Berücksichtigung möglicher Eingriffe in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Maßnahmen zu treffen, die negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB vermeiden, minimieren bzw. ausgleichen. Diese sind in Nr. 1.8.1 bis 1.8.7 des Textteiles beschrieben. Dabei werden durch diese Maßnahmen insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (Nr. 1.8.5 – 1.8.7), Boden/Fläche (Nr. 1.8.1 und 1.8.2), Wasser (Nr. 1.8.2 und 1.8.4), Klima/Luft (Nr. 1.8.2 und 1.8.3) sowie Landschaftsbild/Erholung (Nr. 1.8.7) berücksichtigt. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 6.1 wird verwiesen.

Aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen sowie zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet einige Pflanzgebote festgesetzt. Dabei sollen diese eine angemessene Durchgrünung des Grundstücks gewährleisten. Auf dem Grundstück sind im Süden entlang des Schweickerwegs 3 Laubbäume als straßenbegleitende Bepflanzung vorzusehen. Im hinterliegenden Bereich im Norden sind weitere 3 Laubbäume anzupflanzen bzw. ggf. auch zu erhalten. Um die städtebaulich gewünschte Wirkung zu erzielen, sind dazu standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Grundsätzlich sind Abweichungen vom in der Planzeichnung dargestellten Standort möglich, allerdings sollte die angestrebte Gestaltungsidee beibehalten werden. Die Verwendung nicht heimischer Nadelgehölze bzw. Koniferen ist im Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zulässig.

Weiter sind gemäß den in der Satzung über örtliche Bauvorschriften genannten Festsetzungen die Dachflächen der geplanten Gebäude extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu verwenden. Ausgenommen davon sind nur Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Auch unter möglichen Anlagen für die Solarthermie bzw. für die Photovoltaik ist zu begrünen.

#### *Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhen)*

Die Erdgeschoss – Rohfußbodenhöhe ist im Lageplan als unterer Maßbezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe aus städtebaulichen Gründen ebenfalls definiert. Sie orientiert sich am bestehenden Gelände, insbesondere im Bereich des Schweickerwegs. Eine maximale Abweichung von +/- 20 cm ist zulässig, so dass noch ein Gestaltungsspielraum möglich bleibt.

#### *Nebenanlagen*

Um gestalterisch unerwünschte Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu vermeiden, sind diese, soweit Gebäude, zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche am Schweickerweg (Vorgartenbereich) nicht zulässig. In den übrigen Flächen der Baugrundstücke sind diese aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m<sup>3</sup> nicht überschreitet. Darüber hinaus sind notwendige Einhausungen und Überdachungen für Fahrräder sowie Sammelplätze für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, jedoch aus genannten Gründen nicht im Vorgartenbereich zum Schweickerweg hin.

## 5.5 GRÜNORDNUNG

Da das Plangebiet im Siedlungsinnenbereich liegt, konzentrieren sich die grünordnerischen Festsetzungen auf Maßnahmen zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung sowie zur Durchgrünung des geplanten Baugrundstückes. Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die den Eingriff in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können. Siehe dazu auch in Kap. 5.4.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Maßnahme zum Schutz des Oberbodens. Dabei ist der Oberboden der zu überbauenden Flächen fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst ortsnah (bestenfalls auf dem jeweiligen Baugrundstück) wieder einzubauen. Siehe Ziff. 1.8.1 des Textteiles.
- Maßnahme zur Reduzierung versiegelter Freiflächen. Zur Reduzierung versiegelter Grundstücksflächenanteile sind Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke zu gestalten. Siehe Ziff. 1.8.2 und 2.3 des Textteils.
- Maßnahme zur Begrünung von Dachflächen. Flachdächer sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachränder, Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten (insgesamt maximal 20% der Gesamtfläche). Flächen unter aufgeständerten Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen. Siehe Ziff. 1.8.3 und 2.1 des Textteils.
- Maßnahme zur Gestaltung von Dacheindeckungen. Dacheindeckungen und Verwahrungen usw. aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind zum Schutz von Grund- und Oberflächenwässern bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig. Siehe Ziff. 1.8.4 des Textteils.
- Maßnahme zur Bereitstellung von Nisthilfen für Brutvögel. Als Maßnahme für den Verlust von möglichen Brutvogelhabitaten sind an geeigneter Stelle für die in Höhlen brütenden Vogelarten mindestens 5 Nistkästen (Einflugöffnung zwischen 26 und 45 mm) zu exponieren. Die Standorte auf dem Baugrundstück bzw. in der Umgebung sind mit einem Fachgutachter abzustimmen. Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schwäbisch Hall einzuholen. Siehe Ziff. 1.8.5 des Textteils.
- Maßnahme zum Schutz von Pflanzen und Tieren bezüglich der Rodungszeiträume. Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig. Siehe Ziff. 1.8.6 des Textteils.
- Maßnahme zum Schutz von Insekten. Zum Schutz von Insekten sind für die private Beleuchtung der Außenflächen (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen. Siehe Ziff. 1.8.7 des Textteils.
- Anpflanzung von Laubbäumen als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Schweickerwegs bzw. zur Durchgrünung des Plangebiets. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt. Siehe Ziff. 1.11.1 des Textteils.
- Unter Berücksichtigung des Naturschutzes sind Nadelgehölze und Koniferen im Plangebiet nicht zulässig. Siehe Textteil Ziff. 1.11.2
- Der zum Erhalt ausgewiesene Laubbaum ist zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen. Siehe Textteil Ziff. 1.12.1 des Textteils.
- Flachdächer sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen. Siehe Ziffer 2.2 des Textteils.

- Intensive Begrünung der Tiefgaragendächer mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm. Siehe Ziff. 2.4 des Textteils.
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen. Siehe Ziffer 2.5 des Textteils.
- Stützmauern und Einfriedungen sind zur Einbindung in die Umgebung und den Belangen von Natur und Umwelt entsprechend den Festsetzungen des Textteiles Ziffer 2.5.2 und 2.5.3 zu gestalten.
- Freiflächen des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind gemäß Festsetzung Ziff. 1.11.1 des Textteils zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Mülltonnen-Standplätze und technische Anlagen sind so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Siehe Ziffer 2.5.4 des Textteiles.

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Landschaft in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

## 5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur gestalterischen Einfügung der Planung in die bestehende Umgebung bei. Sie sollen eine ordentliche Gestaltung der baulichen Anlagen sowie eine gute städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gewährleisten.

Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer getroffen.

### *Fassaden*

Die Außenwände der Gebäude sind grundsätzlich feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind hinsichtlich der regionalen Belange unzulässig. Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Zur Gewährleistung einer angemessenen Fassadengestaltung wird darauf hingewiesen, dass die Materialwahl und Farbgestaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen ist. Weiter ist das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden, was im Zusammenhang mit der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe zu beachten ist.

### *Dächer*

Dächer sind sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik. Als Dachform sind unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen modernen Bebauung ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind nur Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Solaranlagen sind unter gewissen Auflagen zulässig, allerdings sind die Flächen darunter ebenfalls zu begrünen. Mögliche Solaranlagen dürfen die Dachfläche um maximal 0,80 m überschreiten und müssen vom Dachrand einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Damit wird den gestalterischen Aspekten der Dachlandschaft Rechnung getragen. Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Festsetzung Ziff. 1.2.2 genannten Aufbauten nicht zulässig.

### *Werbeanlagen*

Werbeanlagen sind hinsichtlich des Gebietscharakters als Siedlungsbereich Wohnen und Mischgebiet grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Weiter dürfen Werbeanlagen nur an der Fassade in Einzelbuchstaben bis maximal 35 cm Höhe angebracht werden, bis maximal in Höhe der Brüstungs-Oberkante des 1. Obergeschosses. Unzulässig sind aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen auf Dächern, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Großflächenwerbeanlagen, freistehende Werbeanlagen sowie Fahnen als Werbeträger. Damit ist den Bedürfnissen nach Werbung im Plangebiet ausreichend Rechnung getragen.

### *Gestaltung von Stellplätzen und Tiefgaragen sowie ihren Zufahrten*

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten tragen insbesondere zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur besseren Einbindung in die Umgebung bei. Dazu dürfen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten nur wasserdurch-

lässig hergestellt werden. Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm intensiv zu begrünen. Damit kann die Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche gewährleistet werden.

#### *Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke*

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen ebenfalls zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dazu sind Aussagen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und Einfriedigungen sowie allgemein zu der Gestaltung der Freiflächen getroffen. Berücksichtigt werden dabei insbesondere die topographischen und örtlichen Verhältnisse. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, soweit dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der geplanten baulichen Anlagen erforderlich ist. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den Verkehrsflächen ist das Gelände harmonisch an das angrenzende Niveau anzupassen. Aufschüttungen sind dort nur bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Stützmauern sind aus gestalterischen Gründen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ansonsten sind zu den Nachbargrundstücken Stützmauern bis maximal 80 cm Höhe zulässig. Einfriedigungen sind am Schweickerweg ebenfalls aus gestalterischen Gründen nur bis maximal 90 cm Höhe als Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten zulässig. Ansonsten sind Einfriedigungen als nicht geschlossene Holz- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Laubgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 1,80 m Höhe zulässig. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden.

Insgesamt sind die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind dabei einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Mülltonnen-Standplätze und technische Anlagen sind aus gestalterischen Gründen so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 4.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen.

#### *Stellplatzverpflichtung*

Aufgrund der Parkplatzproblematik in der Siedlung und der bestehenden Straßenquerschnitte sollten für die Fahrzeuge der neu geplanten Bebauung möglichst auf den Grundstücken entsprechende Stellplätze vorgehalten werden. Daher sind unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen ab 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine erhöhte Anzahl (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) von Stellplätzen herzustellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind dabei stets aufzurunden.

Weiter werden im Textteil noch einige Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese sind zu beachten.

## **6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **6.1 BELANGE DER UMWELT**

#### **6.1.1 VORBEMERKUNGEN**

Wie bereits in Kap. 5.1 dargelegt ist ein Verfahren nach § 13 a BauGB möglich. Damit kann das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

#### **6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG**

##### *Allgemeines*

Zur Bestandssituation wird zunächst auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0 verwiesen.

Der Planungsraum gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur „Haller Bucht mit Rosengarten“, das wiederum zur Hohenloher und Haller Ebene als Teil der Südwestdeutschen

Schichtstufenlandschaft gehört. Landschaftsform und -charakter sind geprägt durch die große Stufenrandbucht zwischen Waldenburger und Limpurger Bergen sowie dort von den geologischen Schichten des Gipskeupers. Dabei schneidet der Kocher tief in den oberen Muschelkalk ein, ansonsten ist die Landschaft durch flache Mulden zwischen niedrigen Rücken gekennzeichnet. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Waldgersten-Buchen-Wald zugeordnet werden, der insbesondere durch Arten wie Rotbuche, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Esche und Vogelkirsche in der Baumschicht sowie durch Arten wie Schlehe, Hasel, Roter Hartriegel, Ein- und Zweigriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster und Echter Hundsrose in der Strauchschicht geprägt ist. Das Plangebiet liegt vollkommen innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Schwäbisch Hall.

Das Plangebiet wurde seit seiner Erschließung in den 60er Jahren gewerblich genutzt. Aufgrund dieser Nutzung im Kraftfahrzeughandwerk ist es zu ca. 90% versiegelt und durch Hofflächen und Parkplätze geprägt. Diese Flächen sind alle versiegelt. Im Wesentlichen bestehen nur an den Rändern schmale offene Flächen, die teilweise maximal als Trittrassen einzustufen sind und größtenteils als gräserreich und blütenarm beschrieben werden können. Die sehr schmale Fläche entlang der östlichen Grenze, an der auf dem Nachbargrundstück die Außenwand der Tiefgarage angrenzt, ist eher als Sukzessionsfläche einzustufen. Im nördlichen Bereich ist diese Fläche etwas aufgeweitet und dort steht auch der einzige größere Laubbaum, eine Esche mit ca. 50 cm Stammdurchmesser. Im nordwestlichen Bereich befindet sich die einzige größere zusammenhängende Grün-/Wiesenfläche auf ca. 110 m<sup>2</sup> Fläche. Ansonsten bestehen nördlich entlang des Gebäudes einige kleine Gehölzinseln, die jedoch größtenteils mit nicht heimischen Gehölzen bepflanzt sind.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhanges IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziffer 10 + 11 BNatSchG zu prüfen. Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz*

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da die vorhandenen Strukturen keine Hinweise auf artenschutzrechtlich zu beachtende Belange ergeben haben. Die Grünstrukturen sind schmal und besitzen eine geringe Habitatqualität. Das Plangebiet als auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt mit größtenteils intensiver Nutzung für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet. Andererseits gibt es auch in den Hausgärten der insbesondere im Süden umgebenden Wohngrundstücke sowie im Gehölzgürtel südlich entlang der Crailsheimer Straße reichliche Habitatstrukturen, die für die Brutvogelfauna unserer Hausgärten ausreichend Lebensraum bieten. Sonstige Tier- und Pflanzenarten dürften im Plangebiet nicht betroffen sein.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist daher gering einzustufen.

#### *Schutzgut Boden*

Das leicht nach Nordwesten abfallende Gelände ist Teil der leicht gewellten Muschelkalk-Landschaft, die sich hier zum nördlich gelegenen Talbereich des Wettbachs ausgeformt hat. Für das Grundstück liegen aufgrund der Lage im Innenbereich keine Daten zur Bodenbewertung vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Böden des Oberen Muschelkalks meist durch Rendzina-Braunerden bzw. Rendzinen gebildet sind. Muschelkalkböden sind meist lehmig-tonig mit sehr hohem Steinanteil, schwach alkalisch bis schwach sauer, d.h. die pH-Werte liegen oft um 6,9. In Verbindung mit meist hohen Humusgehalten und guten Calciumvorräten sind die Oberböden der Muschelkalkstandorte gut strukturiert. Probleme bereitet eher die mangelhafte Wasserspeicherung der Böden aufgrund der geringen Gründigkeit und des hohen Steinanteils. Allerdings ist der Boden im Plangebiet durch die intensive Nutzung der Fläche quasi vollständig überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht mehr bzw. nur in sehr geringem Maße vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden ist daher insgesamt als gering einzustufen.

#### *Schutzgut Wasser*

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht

vorhanden. Der natürliche Abfluss erfolgt in Richtung Norden/Nordwesten zum Wettbach, der in ca. 250 m Entfernung von Osten nach Westen in Richtung Kocher entwässert. Aufgrund der vorliegenden geologischen Formation ist der Bereich generell eher als Grundwassergeringleiter einzustufen, allerdings bestehen möglicherweise Schichtenwässer. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen und geologischen Vorbedingungen als vernachlässigbar einzustufen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist insbesondere gegenüber einer Versiegelung auch hier nur als gering bis mittel einzustufen.

#### *Schutzgut Luft und Klima*

Das Klima und die Luftqualität sind im Plangebiet durch die Vorbelastungen des bestehenden Siedlungsbereiches mit teilweise hohen Versiegelungsanteil sowie auch den Belastungen durch die Crailsheimer Straße geprägt. Im Süden grenzen eher gut durchgrünte Wohnquartiere an. Im Zusammenhang mit der Topographie, der Lage auf der Hochebene sowie der nur kleinen Planungsfläche im Siedlungsinnenbereich sind keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen betroffen, der Luftaustausch und die Durchlüftung sind weitestgehend gewährleistet. Allerdings spielen durch die angrenzende Crailsheimer Straße auch mögliche Luftschadstoffe aus dem Verkehrsaufkommen eine Rolle, welche sich auf das Plangebiet auswirken können. Siehe dazu auch die Ausführungen beim Schutzgut Mensch.

Die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Klima / Luft sind gegenüber der Planung daher als gering einzuschätzen.

#### *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*

Das Plangebiet liegt im Siedlungsinnenbereich der Kernstadt von Schwäbisch Hall und ist durch die umliegenden bebauten Bereiche (Gewerbe, Gemischte Bebauung, Wohnen) geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht.

Die Belange der Erholung sind unter Berücksichtigung der kleinen Fläche des Plangebiets ohne Veränderungen an den öffentlichen Flächen nicht betroffen.

Daher ist für das Gebiet gegenüber des Schutzguts Landschaftsbild / Erholung nur eine sehr geringe Empfindlichkeit festzustellen.

#### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur Schaffung von Wohnraum auf dem bisher gewerblich genutzten bzw. zuletzt brachliegenden Grundstück verbessert die Situation für das Schutzgut. Vorhandene Belastungen durch Luftschadstoffe aus der Lackiererei, die die umgebenden Wohnnutzungen belastet haben sowie mögliche Bodenbelastungen können beseitigt werden. Immissionen durch Lärm, Abgase usw., die durch die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 2218 auf das Plangebiet einwirken, bleiben bestehen. Unter diesem Aspekt wurde auch eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet, die als Anlage 3 dem Bebauungsplan beigelegt ist. Darin wurde festgestellt, dass zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgläuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden erforderlich sind. Durch das geplante Vorhaben selbst sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen sowie keine erheblichen lufthygienischen Belastungen zu erwarten. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ist daher mittel bis hoch einzustufen.

#### *Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen*

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nicht betroffen. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### 6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5 dargelegten Festsetzungen ggf. zu gewissen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und der bisherigen Nutzungen sind bereits bei fast allen Schutzgütern schon relativ hohe Vorbelastungen vorhanden. Daher ergeben sich aus der vorgesehenen Bebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern größtenteils eher Verbesserungen auf die Belange von Natur und Umwelt sowie bei den einzelnen Schutzgütern. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächen sparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, solche vorhandenen innerörtlichen Potentiale einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zu-

zuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz:*

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten. Einzig Brutvögel könnten in geringfügigem Maße betroffen sein. Wobei auch die bestehenden Gehölze keine wesentlichen Höhlen und Spalten aufweisen. Wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet als auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt mit größtenteils intensiver Nutzung für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind.

Hinsichtlich der nur grob erfassten Habitatqualitäten des Plangebiets sind gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.8.5, 1.8.6 und 1.8.7 verschiedene allgemeine Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen. Das sind die Bereitstellung von mindestens 5 Nistkästen für Höhlen brütende Vogelarten, die Einhaltung der Rodungszeiträume gemäß Bundesnaturschutzgesetz, was insbesondere bei einer Fällung der mit einer Pflanzbindung festgesetzten Esche im nordöstlichen Bereich des Grundstücks zu beachten ist sowie die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung. Die Existenz sonstiger bedeutender Arten von Pflanzen und Tieren kommen im Plangebiet nicht vor. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind ausgeschlossen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gute Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten sollen. Insgesamt sind 6 mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen. Weitere Maßnahmen wie Dachbegrünung usw. schaffen im Plangebiet wesentliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.5. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

Damit sind die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere in der Planung insgesamt berücksichtigt und negative Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

#### *Sonstige Schutzgüter:*

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Öko-System und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden. Durch die Planung ergibt sich einerseits eine wesentlich verbesserte Bodenbilanz, da der bisher versiegelte Flächenanteil von ca. 90% deutlich reduziert werden kann. Ein Großteil der versiegelten Flächen wird durch die Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage minimiert. Andererseits muss natürlich festgestellt werden, dass sich die Bodenfunktionen nur geringfügig verbessern. Die Reduzierung der Versiegelung hat jedoch insbesondere auch positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Hinweise im Textteil berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Flächen sparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen, da die Fläche intensiv genutzt wird und Wohnraum für die Bevölkerung flächensparend im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden kann. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten.

Beim Schutzgut Wasser kann durch die reduzierte Versiegelung von Flächen eine deutliche Verbesserung erzielt werden. Der bisherige Versiegelungsgrad von 90% kann im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen stark reduziert werden. Vollversiegelte Flächen sind nicht mehr vorgesehen. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan weitreichende Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Anpflanzungen sowie zur Gestaltung der Oberflächen des Grundstücks getroffen. Damit kann auch ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses gewährleistet werden. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen. Insgesamt werden durch die Planung die Belange des Schutzgutes Wasser stark aufgewertet.

Das Schutzgut Klima und Luft kann wie bereits o.g. ebenfalls durch die Versiegelung von Flächen, durch zusätzliche Immissionen sowie durch entsprechende Bebauungsstrukturen beeinflusst werden. Wie bereits beim Schutzgut Wasser beschrieben, kann durch das geplante Vorhaben eine wirksame Entsiegelung des Grundstücks erfolgen. Durch die intensiven Maßnahmen

zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, die geplanten Dachbegrünungen usw. wird dazu beigetragen, dass sich das Kleinklima im Plangebiet stark verbessert. Klimaökologisch wirkt sich das auch auf die benachbarten Flächen und die kleinräumigen Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebietes positiv aus. Klimawirksame Veränderungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft insgesamt ebenfalls stark aufgewertet werden.

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung nicht bzw. nur geringfügig tangiert. Durch die geplante Bebauung ergeben sich für das Stadtbild deutliche Verbesserungen gegenüber dem bisherigen Zustand, was auf die Naherholungsaspekte der umgebenden Bebauung positive Auswirkungen haben kann. Ansonsten entfaltet die geplante Wohnbebauung insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Dies insbesondere durch den Schutz vor Verkehrslärm, der durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude umgesetzt werden muss. Dabei wird auf die Ausführungen in Kap. 5.4 sowie 6.2.1 verwiesen. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen wurden nicht abgeprüft. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Abstände von der Straße, dem Verkehrsaufkommen sowie der guten Belüftung des Planungsraums die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden.

Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

Auch Wechselwirkungen oder sonstige weitere Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden konnten und wesentliche Defizite ausgeschlossen sind, sofern die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen wie Begrünungen, Schallschutz usw. umgesetzt werden. Insgesamt kann sogar davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich verbessert und eine nachhaltige Nutzung des Grundstücks erfolgt.

## **6.2 SONSTIGE BELANGE**

### **6.2.1 LÄRM**

Grundsätzlich wird dazu auf die Ausführungen in Kap. 5.3 verwiesen.

Lärmimmissionen wirken auf das Plangebiet ein und hier insbesondere auf die geplante Wohnnutzung durch den Verkehrslärm der Crailsheimer Straße und möglicherweise auch von den gewerblichen Nutzungen nördlich der Crailsheimer Straße. Diese Aspekte wurden im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose (siehe Anlage 3) untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass durch die gewerblichen Nutzungen keine negativen Beeinträchtigungen ausgehen. Durch den Verkehrslärm der Crailsheimer Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Mischgebiet jedoch erheblich überschritten. Die Beurteilungspegel für die Immissionsorte am Gebäude ergeben Überschreitungen von bis zu 7 dB(A). Da es keine Möglichkeiten zur Herstellung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gibt, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudeteilen erforderlich, die für die schutzbedürftigen Räume (Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) gewisse Anforderungen an die Außenbauteile und Fenster mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen erforderlich machen. Diese wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Damit sind die Belange des Lärms in der Planung berücksichtigt.

### **6.2.2 ALTLASTEN**

#### *Altlasten:*

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Vornutzungen als Altstandort Nr. 1827-000 AS „Autolackiererei Pivonka“ ausgewiesen. Bezüglich der Bausubstanz und der Umweltrelevanz wurde eine Altlasten- und Bausubstanzuntersuchung durchgeführt, die als Anlage 5 dem Bebauungsplan beigefügt wird. Das Ergebnis hat den Verdacht auf eine Altlast nicht bestätigt. Beim Rückbau des Gebäudes sind verschiedene Materialien zu separieren, unter gutachterlicher Begleitung ggf. nochmals zu analysieren und getrennt zu entsorgen (Ölabscheider, Schlammfang und ggf. Abwasserschacht, Betonplatte der Lackiererei). Die Betonplatte ist als Haufwerk zu separieren und für die Verwertung zu beproben und zu analysieren. Dies gilt auch für den freigelegten Boden der Baugrube, der durch eine analytische Freimessung gesichert werden muss. Der Standort

kann dann nach entsprechendem Nachweis der Unbedenklichkeit bzw. Schadstofffreiheit aus dem Bodenschutzkataster gelöscht werden.

Sonstige Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben Altlasten oder Altablagerungen bekannt werden, ist die Fachbehörde zu informieren. Im Textteil ist dazu unter Ziff. 4.3 ein entsprechender Hinweis eingearbeitet.

### 6.2.3 SONSTIGES

#### *Verkehr/ÖPNV*

Die verkehrlichen Belange sind in der Planung berücksichtigt. Die Anbindung der geplanten Wohnbebauung erfolgt nur über den Schweickerweg. Ein Anschluss an die als Landesstraße klassifizierte Crailsheimer Straße ist nicht möglich. Für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr werden im Rahmen der Planung in einer Tiefgarage sowie weiteren Stellplätzen und Fahrradüberdachungen ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt.

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der Nähe liegenden Bushaltestellen gewährleistet.

#### *Technische Infrastruktur:*

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Vorhabens ist gesichert. Verschiedene Leitungen sind unter Berücksichtigung des Bauvorhabens anzupassen. Siehe auch in Kap. 7.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

### 6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange, auch des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und müssen gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den vorliegenden Ausführungen dieser Begründung sowie den Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.6 dargestellt. Zusätzlich sind folgende Aspekte zu nennen: Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung einer Wohnbebauung mit Wiedernutzbarmachung eines Leerstandes / Brachfläche mit geringem Erschließungsaufwand.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Schwäbisch Hall ist das Plangebiet enthalten. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Elementen der Ver- und Entsorgung wie Kanal, Wasser, Gas, Fernwärme, Strom und Kommunikation kann über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Bereichen erfolgen. Teilweise sind diese wegen der Lage im westlichen Teil des Baugrundstücks zu verlegen. Dies betrifft insbesondere den Kanal sowie eine Strom- und Telekommunikationsleitung. Die auf dem Grundstück liegenden Leitungen sind durch Leitungsrechte gesichert. Freileitungen sind aufgrund der stadtgestalterischen Aspekte nicht zulässig.

Kosten für die Stadt entstehen durch das Vorhaben nicht. Die ggf. erforderlichen Umverlegungen des Kanals und der Leitungen, mögliche Anpassungen an den Schweickerweg (Randsteinabsenkungen, Versetzen von Straßenbeleuchtungen usw.) sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen. Die detaillierten Regelungen dazu werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

## 8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kreuzäcker Änderung Schweickerweg“ liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Schwäbisch Hall unmittelbar südlich der Landesstraße L 2218 in einem Stadterweiterungsgebiet aus den 50er und 60er Jahren und hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine zeitgemäße Wohnbebauung mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern für ca. 20 Wohnungen und der erforderlichen Parkierung in einer Tiefgarage sowie weiteren offenen Stellplätzen. Mit der Planung wird eine bisher untergenutzte gewerbliche Nutzung durch eine Wohnbebauung ersetzt, und damit auch die Aspekte einer nachhaltigen Innenentwicklung und Nachverdichtung berücksichtigt. Die weiterhin als Mischgebiet festgesetzte Fläche erfährt dadurch eine städtebauliche Aufwertung. Das 3 - geschossige Gebäude mit zurückgesetztem Staffeldachgeschoss fügt sich sehr gut in den städtebaulichen Kontext ein, wenn hier auch die moderne Bebauung mit den zwei quer gestellten Baukörpern und dem begrünten Flachdach ein neuer städtebaulicher Identifikationspunkt für das Quartier darstellt.

Da das geplante Verfahren eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind jedoch vorgesehen und schaffen insgesamt wesentliche Verbesserungen gegenüber dem Bestand. Dies insbesondere bei den Schutzgütern Pflanzen/Tiere, Wasser sowie Luft/Klima. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet, so dass die Belange der Menschen und ihrer Gesundheit berücksichtigt sind. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Vorhaben zu realisieren. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.