



STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0176-01/02
„Sonnenhof – 1. Änderung“

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

Bebauungsplan „Sonnenhof 1. Änderung“ Stadt Schwäbisch Hall

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.12.2015 wurde beschlossen, das Quartier Sonnenhof auf Grundlage des im städtebaulichen Wettbewerb mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf von der Arbeitsgemeinschaft citiplan GmbH Stadtplanung und Projektentwicklung, FP Sigmund Landschaftsarchitekten und Riehle + Assoziierte Architekten und Generalplaner zu entwickeln.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhof“ soll die Neuentwicklung des Sonnenhofgeländes auf Grundlage des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs ermöglicht werden. Dabei soll eine bessere Vernetzung des Sonnenhofgeländes mit den angrenzenden Stadtteilen im Sinne einer inklusiven Gesellschaft geschaffen werden. Dabei sollen Wohnformen für Studierende, Familien und Senioren als Ergänzung zu den bisherigen Wohnformen für Kinder und Erwachsene mit Unterstützungsbedarf vorgesehen werden. Zudem soll in Teilbereichen nach dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Weg“ eine Mischung zwischen Wohnen und anderen Einrichtungen wie Dienstleistungen oder nichtstörendem Gewerbe realisiert werden. Des Weiteren sollen Teilbereiche neu geordnet, nachverdichtet, Freiräume aufgewertet und besser vernetzt werden. Ungefähr die Hälfte des Stammgeländes wird im Zuge der Konversion umstrukturiert. Der südliche Teil bleibt in seiner Eigenart erhalten. Auch die Sonnenhofschule spielt bei der Entwicklung und Aufwertung mit ihren Freiräumen eine wichtige Rolle. Die Erschließung und wichtige Grünraumvernetzungen im nördlichen Teil des Stammgeländes sollen bewusst Teil des öffentlichen Raums werden.

Im Plangebiet gibt es momentan zwei rechtskräftige Bebauungspläne, den ursprünglichen Bebauungsplan „Sonnenhof“ Nr. 0176-01/01, rechtskräftig seit 10.10.1972 und in Teilbereichen im Westen den angrenzenden Bebauungsplan „Hartäcker II“ Nr. 0176-03, rechtskräftig seit 04.04.2005. Zur städtebaulichen Entwicklung ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Sonnenhof“ notwendig. Der bestehende Bebauungsplan „Hartäcker II“ wird in Teilen überplant, um das Baugebiet mit einem weiteren Bauplatz zu arrondieren, aber auch um eine Wegeverbindung zwischen Hartäcker und dem Quartier Sonnenhof gewährleisten zu können.

1.2 Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenhof - 1. Änderung“ soll das Sonnenhofgelände in der nördlichen Hälfte in ein städtisches Quartier transformiert werden und somit mit den angrenzenden Stadtteilen besser vernetzt und als öffentlicher Raum wahrgenommen werden. Dabei wird das Quartier auf der Basis des Rahmenplans, welcher auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs im Jahre 2016 vom Sonnenhof e.V. in Kooperation mit der Stadt erarbeitet wurde, entwickelt. Die bisherige Sonderge-

bietsfläche wird in verschiedenen Abschnitten zu einem Allgemeinen Wohngebiet, einem Urbanen Gebiet und einer Sondergebietsfläche umgewandelt. Ziel ist es, eine Mischung zwischen den verschiedenen Wohn-, Arbeits- und Betreuungsformen zu schaffen und diese in das Quartier und in die umliegenden Gebiete zu integrieren.

Oberstes Ziel der Planungen ist die Neuordnung der bestehenden Sondergebietsflächen im Planungsgebiet, die Konversion untergenutzter oder nicht mehr genutzter Flächen und die verbesserte Einbindung in das städtische Umfeld.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung

- Entwicklung eines inklusiven Quartiers
- Städtebauliche Einbindung des Stammgeländes
- Vernetzung zwischen den umliegenden Gebieten
- Barrierefreie öffentliche Räume unter dem Leitbild einer „Stadt für Alle“
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzer
- Schaffung von Flächen für Dienstleistung und nichtstörendes Gewerbe
- Sicherung wichtiger und hochwertiger Grünraumstrukturen
- Sicherung des Schulstandorts „Sonnenhofschule“

Zum Erreichen all der genannten Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Sonnenhof - 1. Änderung“ aufzustellen und den Bebauungsplan „Hartäcker II“ im westlich Planbereich zu überplanen.

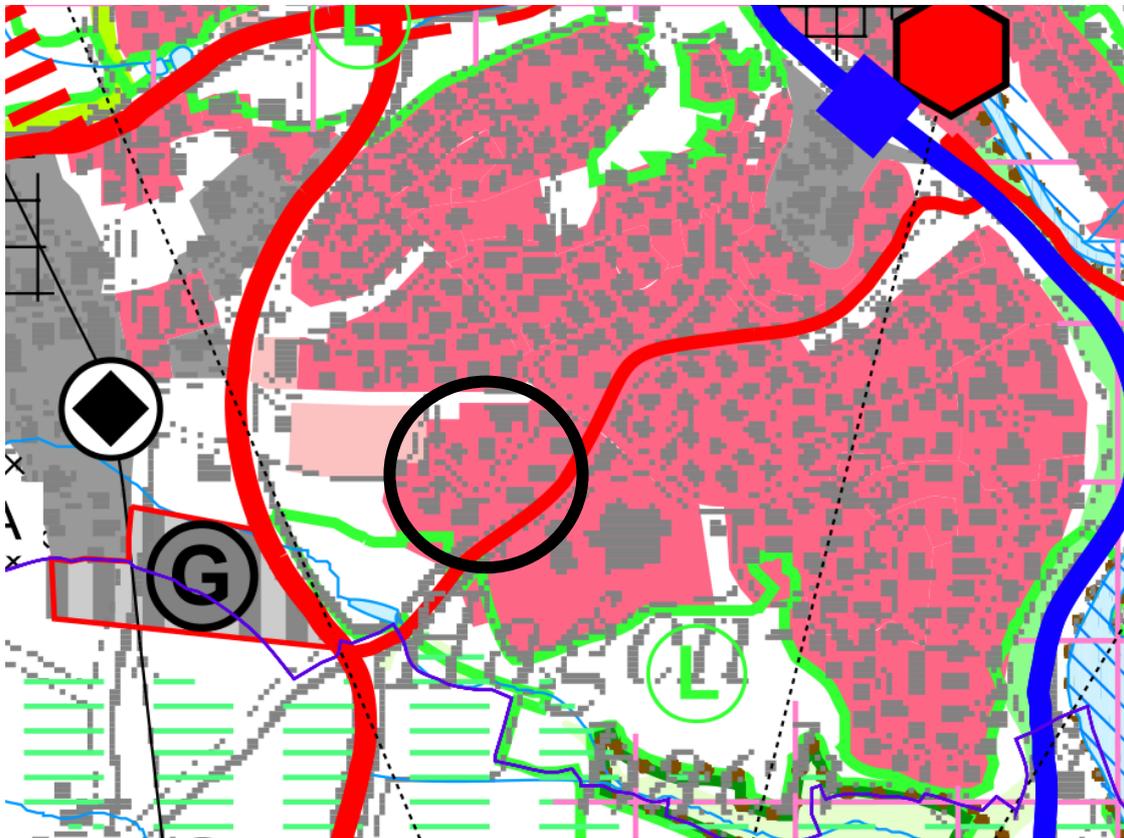
1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich ist unter Einbeziehung der bereits bebauten Flächen (für die der Bebauungsplan auch künftig eine bauliche Nutzung zulässt) zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Somit ist davon auszugehen, dass ein Fall des § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB vorliegt. Die in diesem Fall erforderliche Prüfung der Umweltauswirkungen wurde durchgeführt.

2. Aussagen übergeordneter Planungen

2.1 Regionalplan

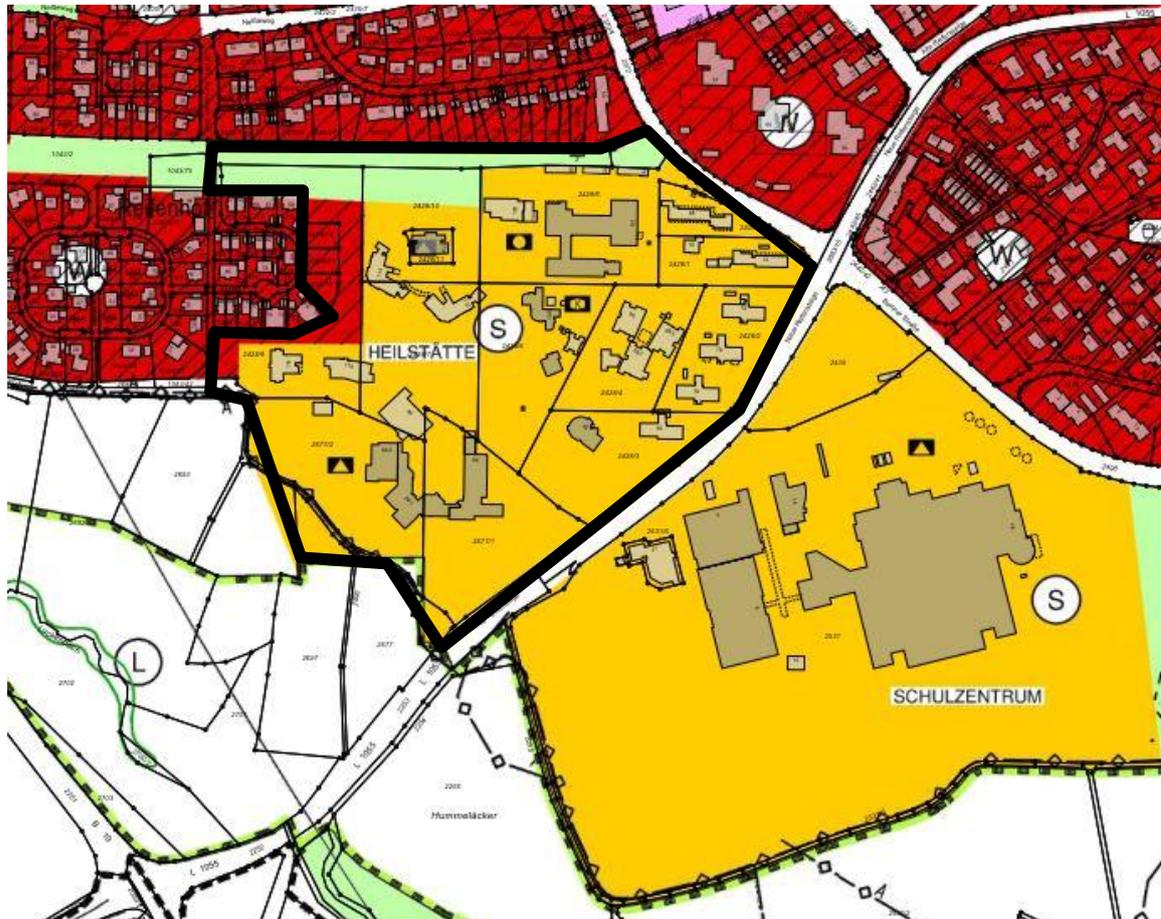
Im Regionalplan „Heilbronn-Franken“ wird die Kernstadt Schwäbisch Hall als Siedlungsbereich (P.S. 2.4.1) festgesetzt. In diesen soll sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. Da Schwäbisch Hall als Mittelzentrum kategorisiert ist, ist von einer Einwohnerdichte von 60 EW/ha, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, auszugehen. Durch verdichtete Stadtentwicklungen in zentralen, gut erschlossenen Orten und den dezentralen Siedlungsbereichen kann eine ausgewogene und in sich stimmige Raumstruktur gewährleistet werden. Durch gezielte Innenentwicklungsmaßnahmen wird eine flächenhafte Ausbreitung vermieden. Um dies zu erreichen, ist in der geplanten Bebauung im Quartier Sonnenhof eine angemessene städtebauliche Dichte erforderlich.



Rechtskräftiger Regionalplan Heilbronn - Franken, Auszug Raumnutzungskarte, schwarz markiertes Plan-
gebiet Quartier Sonnenhof

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist im Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet „Heilstätte“ festgesetzt. Im Bebauungsplan wird die Fläche zum Großteil als allgemeines Wohngebiet und urbanes Gebiet entwickelt, lediglich Teilflächen werden noch als Sondergebiet festgesetzt. Somit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



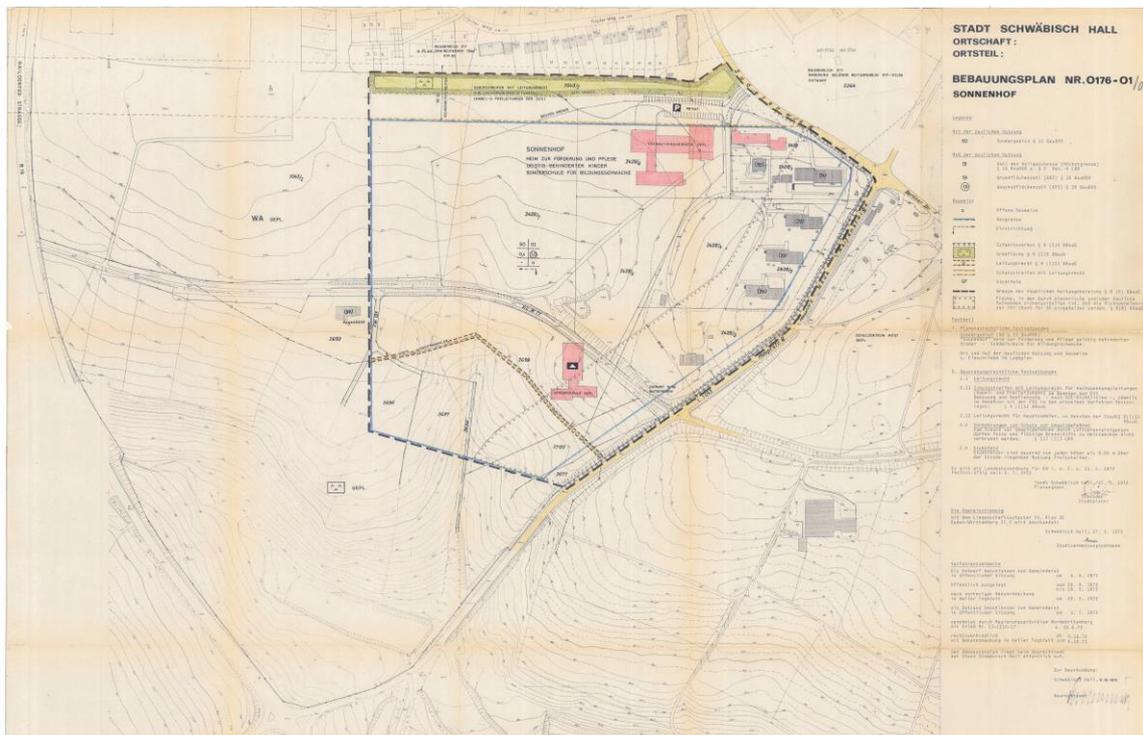
Rechtskräftiger FNP, Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall, ohne Maßstab,
7D Fortschreibung vom 19.11.2015

2.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es momentan zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der Großteil des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan „Sonnenhof“ Nr. 0176-01/01, rechtskräftig seit 10.10.1972 abgedeckt. Im Westen kommt es in Teilbereichen durch den angrenzenden Bebauungsplan „Hartäcker II“ Nr. 0176-03, rechtskräftig seit 04.04.2005 zu Überlagerungen.

Bebauungsplan „Sonnenhof“:

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan „Sonnenhof“ als Sondergebiet „Heilstätte“ festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal III festgelegt. Eine großräumige Baugrenze ermöglicht es nahezu im gesamten Plangebiet zu bauen, Ausnahmen sind der Grünzug im Norden und ein freigehaltener Abstand von 20 m zur Neuen Reifensteige. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan unter anderem ein Leitungsrecht für einen Hauptsammler im südlichen Bereich des Plangebiets.

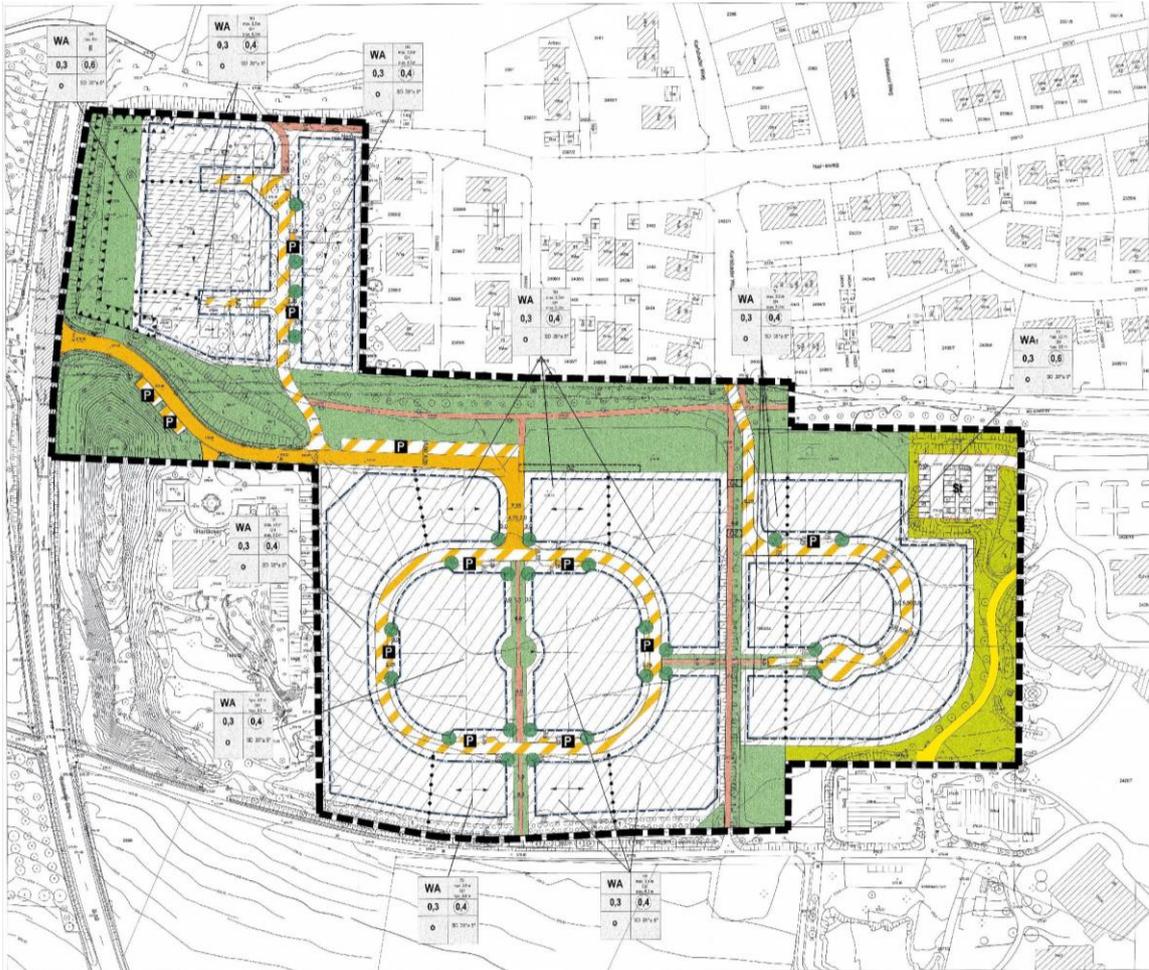


Planteil Bebauungsplan „Sonnenhof“ Nr. 0176-01/01, rechtskräftig seit 10.10.1972

Bebauungsplan „Hartäcker II“:

Der Bebauungsplan „Hartäcker II“ war Teil der städtebaulichen Wohnflächenentwicklung Hartäcker. Um der vorherrschenden Nachfragesituation Rechnung zu tragen, wurde eine eingeschossige, freistehende Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Im Bereich der unmittelbaren Anbindung an das Sonnenhofareal wird eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht.

Das Plangebiet ragt in das Sonnenhofareal hinein. In diesem Bereich wurden private Grünflächen und ein Fläche für Stellplätze festgesetzt.



Planteil Bebauungsplan „Hartäcker II“ Nr. 0176-03, rechtskräftig seit 04.04.2005

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Äußere Abgrenzung und Nutzungen in der Umgebung

Das Plangebiet, Stammgelände des Sonnenhofs, liegt am südwestlichen Stadtrand von Schwäbisch Hall unmittelbar westlich der Ortseinfahrtsstraße L 1055 „Neue Reifensteige“, im Kreuzungspunkt der Neuen Reifensteige und dem Sudetenweg.

Südöstlich der Neuen Reifensteige befinden sich das Schulzentrum West, welches Ende der 70er Jahre gebaut wurde, sowie der Sportverein TSG Schwäbisch Hall 1844 e.V. An das Schulzentrum West im Osten schließt eine größere Wohnsiedlung „Hagenbach“ aus den 70er Jahren mit größtenteils Mehrfamiliengebäuden, aber auch Einfamilienhäusern und Reihenhäusern an.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Siedlung „Reifenhof“ aus den 60er Jahren, deren Siedlungsabschluss nach Süden, am Tilsiter Weg, eine Gebäudereihe aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bildet. Zwischen dieser Siedlung und dem Stammgelände des Sonnenhofs wurde ein ca. 50 m breiter Grünstreifen, teilweise mit Gehölzbestand, angelegt.

Westlich des Sonnenhofareals entstand ab dem Jahr 2006 das Wohngebiet Hartacker II.

Im Südwesten des Sonnenhofs grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche teilweise in städtischem Eigentum sind, sowie unmittelbar südlich davon ein Landschaftsschutzgebiet an, welches sich über die Neue Reifensteige weiter in den Süden/Südosten entlang des Siedlungsrandes fortsetzt, bis es südöstlich ins Naturschutzgebiet Kochertal übergeht. Im Landschaftsschutzgebiet fließt der Luckenbach, der südwestlich des Sonnenhofs teilweise als Biotop gekennzeichnet ist.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,7 ha und beinhaltet die Flurstücke 2429/2, 2428/8, 2428/16, 2428/17, 2677/2, 2699 (teilweise), 2677/1, 2428/7, 2428/11, 2428/10, 2428/6, 2428/5, 2428/3, 2428/4, 2428, 2428/1, 2428/2, 2428/3, 2698 (teilweise), 2695 (teilweise), 2697 (teilweise), 2677 (teilweise), 2663/15 (teilweise), 2366 (teilweise).

3.3 Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet ist der Sonnenhof e.V. als eine diakonische Einrichtung ansässig. Auf diesem Stammgelände werden Menschen mit Unterstützungsbedarf individuell begleitet und unterstützt. Es gibt verschiedenste Angebote, wie eine Sonderschule, Fördertagesstätten, eine Schule für Heilerziehungsberufe, Wohngruppen und therapeutische Hilfen auf dem Gelände.

Die Freizeitbereiche des Mobilé und die Erwachsenenbildung ermöglichen Integration und Inklusion durch eine Vielzahl geeigneter Angebote auf dem Sonnenhof. Neben einem Gemeinschaftsgebäude im Sudetenweg 92, die sogenannte „Arche“ für größere Veranstaltungen und Feste bis zu 400 Personen und einer 50 m² großen Bühne, welche auch von der Bevölkerung aus der Stadt Schwäbisch Hall gut besucht werden, gibt es

beispielsweise auf dem Areal einen weiteren Veranstaltungsort „Mobilé“ mit Cafénutzung oder Diskoabenden. Für sportliche Aktivitäten stehen ein Hartplatz, ein Reitplatz mit eigenen Pferden, eine Sporthalle, die zu außerschulischen Zeiten auch öffentlich genutzt wird, zur Verfügung.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes

Der Sonnenhof e.V. hat im Jahr 2015 einen städtebaulichen freiraumplanerischen Ideenwettbewerb ausgelobt, den das Büro citiplan gewonnen hat. Aus dem Wettbewerbsergebnis wurde 2016 ein Städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der die Wettbewerbspläne konkretisiert. Bei der weiteren Planung wurden verschiedene Aspekte beachtet, um die gewünschten städtebaulichen Qualitäten erreichen zu können. Dabei ist die Einbindung des Quartiers in die umliegenden Gebiete von großer Bedeutung und gleichzeitig die Einbeziehung der Nutzungen und Bausteine des Sonnenhofes, die weiterhin bestehen bleiben. Zur Verbindung des Quartiers mit der Nachbarschaft sind die öffentlichen Freiräume ein wesentlicher Bestandteil.



Wettbewerbsplan (Quelle: citiplan)

4.2 Grundzüge der Konzeption

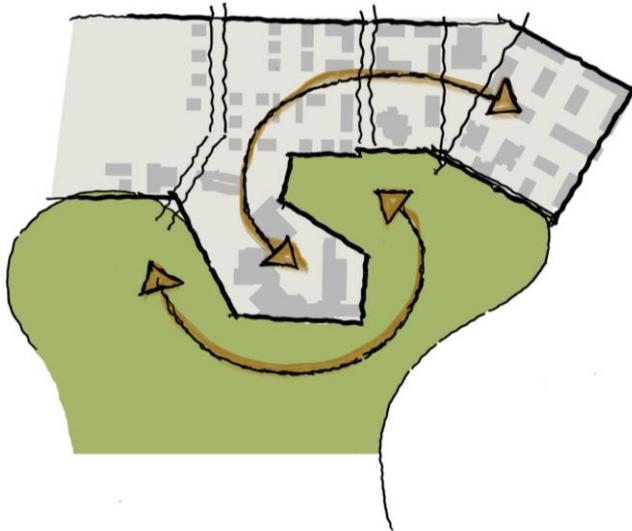
Leitidee

Inklusion setzt räumliche Verbindung voraus. Entsprechend schmiegt sich die Siedlungsstruktur um einen zentralen Grünraum. Sie wird nicht durch einen Grünraum getrennt sondern bindet das Quartier an die Landschaft an. Er wird daher nicht durch eine Erschließungsstraße oder andere Verkehrsanlagen durchschnitten. Dieser Zustand soll auch künftig sichergestellt werden.

Der Geist des Ortes wird in der Planung aufgenommen. „Wohnen in parkartiger Umgebung“ sowie Gemeinschaft und Solidarität haben den Sonnenhof in der Vergangenheit geprägt. In der Zukunft bleibt das ablesbar durch einen weitgehenden Erhalt und eine Ergänzung der Grünstrukturen, durch die sehr reduzierte Kfz-Erschließung und vielfältige autofreie Aufenthalts- und Bewegungsräume sowie durch die Bildung von Nachbarschaften um Erschließungshöfe und gemeinsame Innenhöfe.

Inklusion

Inklusion setzt räumliche Verbindung voraus. Entsprechend schmiegt sich die Siedlungsstruktur um einen zentralen Grünraum.



Grünstruktur

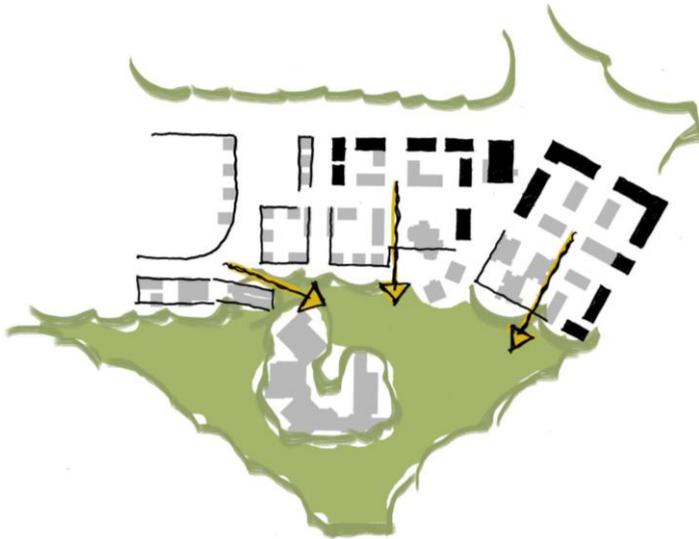
Durch die Grünstrukturen soll das Gebiet mit den angrenzenden Quartieren und dem Landschaftsraum bis hinunter ins Kochertal vernetzt werden. Das Quartier Sonnenhof soll für Spaziergänger aus den angrenzenden Wohngebieten erlebbar als Zwischenstation auf dem Weg in die umgebende Landschaft werden. Nutzungen wie Therapiepferde, Streicheltiere oder möglicherweise ein Hofladen helfen dabei. Der Charakter des Wohnens in parkartiger Umgebung wird erhalten.

Städtebauliche Ordnung

Die Bildung von Hofstrukturen übersetzt den Geist des Ortes für die künftige Bebauung. Um Erschließungs- und gemeinsame Innenhöfe herum können neue Nachbarschaften wachsen.

Die neue städtebauliche Ordnung greift Bestandsstrukturen auf, ordnet diese aber neu in eine selbstverständliche und klare Struktur mit erkennbarer Quartiersmitte. Die Bebauung entlang der nördlichen Quartiersgrenze bildet das Rückgrat für die Bebauungsstruktur, während die Bebauung zum zentralen Grünraum hin aufgelockert wird. Durch das Heranrücken der Bebauung an den Kreuzungsbereich Sudetenweg / Neue Reifensteige wird die Adressbildung des neuen Quartiers gestärkt. Es wird ganz selbstverständlich in der umgebenden Stadtstruktur verortet und mit den benachbarten Quartieren vernetzt. In diesem Bereich sollen die Erdgeschosse bewusst nicht zum Wohnen genutzt werden, sondern durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Gewerbeeinheiten, Büros, Praxen, Kinderbetreuung, Café belebt werden. Der südliche Teil des Gebiets

soll in seiner Eigenart bestehen bleiben, wobei hier Bebauungsplan Raum für Entwicklungen und Flexibilität bieten soll.



Erschließung und öffentlicher Raum

Die Kfz-Erschließung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Die Parkierung erfolgt entlang der Haupteinfahrtsstraße und in Quartierstiefgaragen. In den Erschließungs- und Innenhöfen sowie in den Grünzügen, die die Quartiere durchweben, entstehen vielfältige autofreie Aufenthalts- und Bewegungsräume, die auf die gemeinsame Quartiersmitte an der Arche und den gemeinsamen Grünraum um den Schlittenhügel ausgerichtet sind.



Bestandsstrukturen

Die Bestandsgebäude gliedern sich in die neue städtebauliche Ordnung ein. Die bestehende Straßen- und Wegeinfrastruktur wird aufgenommen und sinnhaft sowie ordnend ergänzt. So wird nicht nur sparsam mit Ressourcen umgegangen. Auch die begleitenden Grünstrukturen an den Wegen können erhalten werden.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Die Planung berücksichtigt zahlreiche Aspekte einer ökologischen und nachhaltigen Stadtplanung.

- Angemessene Dichte (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, effiziente Nutzung der Infrastruktur, kurze Wege)
- Energieeffiziente Bebauung, kompakte Baukörper, Süd- und Südwestorientierung bei 70 % der Gebäude
- Begrünte Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung und -pufferung
- Soziale Durchmischung aufgrund unterschiedlicher Gebäudetypen (Geschosswohnungsbau, Mehrgenerationenhäuser, Baugemeinschaften, Betreutes Wohnen, inklusive Wohngruppen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser)
- Lebendiges Quartier mit kurzen Wegen durch Erdgeschosszonen mit Gewerbeanteilen

5. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch drei wesentliche Nutzungsformen definiert: Das Urbane Gebiet (MU gem. § 6a BauNVO), Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) sowie Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO).

Urbane Gebiete (gem. § 6a BauNVO) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

§ 6a (4) Nr. 1 BauNVO erlaubt es, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, was in der vorliegenden Konzeption an den Gebäudeseiten entlang des Sudetenwegs und am Kreisverkehr festgesetzt wird (MU 1). In diesen Bereichen ist es ein Ziel aus dem städtebaulichen Wettbewerb und den Weiterentwicklungen, dass eine Belebung des öffentlichen Raums durch Nicht-Wohnnutzungen mindestens im Erdgeschoss erreicht werden soll. Dies können Büroräume, Kinderbetreuung oder Praxen sein.

Durch diese vertikale Nutzungsmischung kann das Quartier Sonnenhof seinem Standort mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ebenso gerecht werden wie der steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Unter dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ sind gemischt genutzte Gebäude in der Stadtentwicklung besonders zu fördern.

Da das Plangebiet in einem gemischt genutzten Quartier mit verkehrsberuhigten Bereichen und mit einer sensiblen Nachbarschaften (Sonderschule, Tagesförderstätten) und in der Nähe liegendem Schulzentrum liegt, sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nicht zulässig.

Die Festsetzungen im MU 1 und MU 2 unterscheiden sich zum einen durch die Nicht-Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss an den Straßenseiten im MU 1 sowie bei der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Diese sind im MU 1 ausnahmsweise zulässig und im MU 2 nicht zulässig. Indem Einzelhandelsbetriebe im MU 1 nur ausnahmsweise zulässig sind, kann eine fallbezogene Prüfung durch die Stadtverwaltung Schwäbisch Hall stattfinden. Dadurch wird verhindert, dass sich Einzelhandelsbetriebe niederlassen, die der Umgebung oder der Innenstadt Kaufkraft abziehen könnten. Aufgrund der prominenten Lage des MU 1 am Kreisverkehr mit direkten Parkmöglichkeiten, möchte man Einzelhandelsbetriebe jedoch nicht generell ausschließen.

Im dahinter liegenden MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe jedoch grundsätzlich nicht zulässig. Durch die autofreie bzw. autoreduzierte Konzeption der öffentlichen Räume, wäre hier zum Beispiel eine Anlieferung nur sehr bedingt möglich. Die Bereiche des MU 2 bieten sich daher für Einzelhandelsbetriebe nicht an.

Aufgrund der nicht gleichrangigen Mischung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung ist das Urbane Gebiet die geeignete Nutzungsart.

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die als allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Baugebiete sollen vor allem für das Wohnen oder andere Einrichtungen, wie sie im WA allgemein zulässig sind, dienen. Zentrale Nutzungen sind im MU vorgesehen. Entsprechend der Planungsziele wird im Plangebiet eine angemessene Mischung aus verschiedenen Gebäudetypologien ange-

strebt, wobei die städtebauliche Dichte in Richtung Hartäcker abnimmt. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig, da der Fokus stärker auf dem Wohnen liegen soll und Nicht-Wohnnutzungen vorrangig im Bereich der MU angesiedelt werden sollen.

Sondergebiet SO (gem. § 11 BauNVO) mit der Bezeichnung „Sonnenhof – Förderung und Pflege von Menschen mit Unterstützungsbedarf und Sonderschule“.

Die Flächen bieten dem Sonnenhof e.V. weiterhin die Möglichkeit, Gebäude für die Pflege von Menschen mit Unterstützungsbedarf herzustellen, den Schulstandort zu sichern und an die weitere Entwicklung anzupassen. Es kann sich hierbei um Wohngebäude als auch um Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude sowie um die notwendigen Anlagen für therapeutische Einrichtungen handeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), die Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl sowie die Bezugshöhe (BZH) geregelt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der BauNVO und wird in Teilbereichen des MU mit einer GRZ von 0,6 sowie im WA 3 mit 0,3 leicht unterschritten. Durch die Reduzierung wird die städtebauliche Konzeption umgesetzt, welches hier eine aufgelockerte Bebauung vorsieht, beziehungsweise sich die Festsetzung an dem Bebauungsplan „Hartäcker“ orientiert.

Die Überschreitung der **Grundflächenzahl** für unterirdische Anlagen ermöglicht zusätzlich zu Kellern die Errichtung von Tiefgaragen. Durch die Errichtung der Stellplätze in Tiefgaragen, werden die Attraktivität der öffentlichen Räume sowie die Aufenthaltsqualität gesteigert und zur Durchgrünung nutzbar. Die Festsetzung ist daher aus städtebaulichen Gründen zur Aufwertung des Quartiers notwendig.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird als zwingende Angabe durch Definition von städtebaulich wichtigen Punkten, als Mindest- und Höchstzahl sowie als Höchstangabe festgesetzt. Durch die unterschiedlichen Festsetzungen wird im Plangebiet in den urbanen Bereichen die gewünschte Verdichtung erreicht, wohingegen in der aufgelockerten Bebauung des WA 2 eine höhere Flexibilität in der Bebauung ermöglicht wird.

Die textliche Festsetzung zur **Geschossflächenzahl** zeigt Maximalwerte auf, die nicht überschritten werden dürfen. Durch die gewählten Gebietsarten findet keine Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO statt. Die städtebauliche Konzeption zeigt eine urbane, verdichtete Situation im östlichen Bereich des Plangebiets auf. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich die Gebietsart Urbanes Gebiet (MU) gewählt. Im MU ist eine Geschossflächenzahl von 3,0 möglich, wobei diese auf 2,5 bzw. 1,2 für MU 1 und 2 verringert wurde. Durch die Verringerung wird die tatsächlich maximal erreichbare GFZ festgesetzt.

In den anderen Baugebieten des Bebauungsplans wird in Teilbereichen des WA 2 und 3 eine verringerte Geschossflächenzahl festgesetzt, da die städtebauliche Konzeption hier eine aufgelockerte Bebauung vorsieht, beziehungsweise sich die Festsetzungen an dem Bebauungsplan „Hartäcker“ orientieren.

Ebenso wird für die Bereiche des Sondergebiets (SO) eine Geschossflächenzahl festgesetzt, welche sich an den bisherigen Festsetzungen und eine hohe Flexibilität für eine weitere Entwicklung ermöglicht.

Die festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen** wurden aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet. Die maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen dabei, ob in einem Gebäude Gewerbe-/Büronutzungen vorgesehen sind. Dies betrifft vor allem die Baufenster im MU 1, da in diesen Bereichen mindestens im Erdgeschoss Nicht-Wohnnutzen vorgeschrieben sind.

Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) dürfen maximal 1,00 m höher sein als die festgesetzten Gebäudehöhen, müssen dazu aber mindestens um 1,50 m von den Außenwänden zurückversetzt sein. Dies ist vor allem aufgrund der möglichen Dachaufsicht und dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums von Belang.

Um die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmen zu können wird, sofern möglich, eine **Bezugshöhe (BZH)** festgelegt. Damit die Zugänglichkeit im Bereich des MU 1 (öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Gewerbe und Dienstleistung im Erdgeschoss) auch barrierefrei möglich ist, muss die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), definiert als Höhe des Fertigfußbodens, im Eingangsbereich genau ebenengleich mit der angrenzenden Verkehrsfläche sein. Dadurch wird städtebaulich sichergestellt, dass ein schwellenloser Übergang von innen und außen gewährleistet ist. Die Bezugshöhen wurden ansonsten so festgesetzt, dass in Bereichen, in denen Wohnnutzungen im Erdgeschoss vorgesehen sind, ein Parterre für größere Privatheit zum öffentlichen Raum hin, gebaut werden kann.

Aufgrund der Besonderheiten, der Eigenart des Sondergebiets (SO) sowie den Gebäudetypologien, werden hier keine Bezugshöhen festgesetzt.

Bauweise

Für die überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets wird eine maximale Gebäudelänge durch die Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung definiert. Daher ist hier eine offene Bauweise festgesetzt.

Um die gewünschte städtebauliche Konzeption unter Berücksichtigung einer urbanen städtebaulichen Dichte umsetzen zu können, wird für die überbaubaren Grundstücksflächen des Urbanen Gebiets eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Gliederung der Bebauung wird durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen erreicht, daher kann auf eine Längenbeschränkung der Gebäude verzichtet werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ist eine Baulinie festgesetzt, muss auf dieser Linie gebaut werden.

Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans des Büros citiplan GmbH festgelegt. In den Bereichen, in denen entsprechend dem städtebaulichen Konzept möglichst geschlossene Hofsituationen, klare Raumkanten und gefasste Straßenräume geschaffen werden sollen, werden Baulinien festgelegt.

Baulinien und Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss durch offene Balkone und Erker bis zu festgesetzten Größe überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für das Erdgeschoss und das oberste Geschoss. Dadurch wird sichergestellt, dass die städtebaulich gewünschten Raumkanten und Kubaturen umgesetzt werden. In den textlichen Festsetzungen differenzieren die Größenvorgaben der Balkone und Erker zwischen dem öffentlichen Raum und dem Innenhof hin orientierten Fassadenbereichen. Dadurch wird ein etwas ruhigeres Erscheinungsbild, welches aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet wird, ermöglicht und in Richtung der privaten Innenbereiche ein größerer Gestaltungsspielraum zugelassen.

Die Beschränkung der Gesamtlänge von Vorbauten im Verhältnis zur jeweiligen Fassadenlänge in Verbindung mit dem einzuhaltenden Grenzabstand zu angrenzenden Gebäuden soll gewährleisten, dass die Vorbauten in ihrer Gesamtheit in Bezug auf das Erscheinungsbild der Hauptfassade untergeordnet erscheinen und sich gestalterisch integrieren.

Des Weiteren wurde bei der Festsetzung der Gebäudehöhen ein mögliches Staffelgeschoss (max. 75 % Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses) an den städtebaulich gewünschten Stellen entsprechend berücksichtigt. Zur Gliederung der Gebäudekörper muss das jeweils oberste Vollgeschoss sowie das Staffelgeschoss an mindestens 3 Gebäudeseiten um mindestens 30 cm zurückzusetzen. Zur Realisierung der städtebaulichen Kanten, dürfen Staffelgeschosse an den beabsichtigten Stellen hinter der Baulinie zurückbleiben.

Zur vertikalen Gebäudegliederung muss das oberste Vollgeschoss, bezogen auf das darunter liegende Vollgeschoss an allen Gebäudeseiten um mindestens 30 cm zurückversetzt werden.

Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, Spielplätzen, Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m, gemessen ab der jeweiligen Gebäudeaußenwand, zulässig. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sowie dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Tiefgaragen grundsätzlich und offene, nicht überdachte Stellplätze (St.) nur in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. Im WA 2 hingegen sind offene Stellplätze (St.) oder Carports (Cp.) nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Städtebauliches Ziel für das WA 2 ist es, gemeinschaftliche autofreie Nachbarschaftshöfe zu bilden. Aus diesem Grund ist der dafür ausgewiesene Bereich als raumbildendes Element entlang der Erschließungsstraße angeordnet.

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass Nebenanlagen grundsätzlich in die Baukörper integriert werden und die oberirdischen Freibereiche möglichst frei von Parkierung gehalten werden, damit attraktive Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und sichere Begegnungszonen entstehen können. Die oberirdischen Stellplätze werden entlang der in Ost-West Richtung gelegenen Erschließungsstraße räumlich konzentriert. Dies minimiert den Parksuchverkehr und erhöht auch die Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum. Ebenso sind die Zufahrtsbereiche für die Tiefgarage nur an dieser Erschließungsstraße zulässig und in den Baugebieten MU 1-2 in die Gebäude zu integrieren. Dies dient dem Schutz qualitätvoller Freibereiche und der attraktiven inneren Durchwegung des Quartiers. Die Regelung der Treppenabgänge zur Tiefgarage ist notwendig, damit auch die Zugänglichkeit für Bewohner derjenigen Baufelder gewährleistet ist, die nicht direkt mit einer Tiefgarage unterbaut sind.

Durch die Begrenzung der Terrassentiefe wird sichergestellt, dass angemessen große Terrassenflächen entstehen können und gleichzeitig ein ausreichend großer Anteil an begrünten Gartenzonen verbleibt.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Aufenthaltsqualität und die Schaffung von Treffpunkten und Sitzmöglichkeiten gefördert. Die öffentlichen Grünflächen dienen der Vernetzung von Quartieren und Nachbarschaften und haben zudem einen hohen Stellwert für die Naherholung der Bewohner.

Private Grünflächen

Es werden gemäß der Planzeichnung Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Teile davon werden mit der Zweckbestimmung „Wiese oder Weide“ belegt, wodurch der Charakter und die Nutzung der Flächen geregelt ist. Private Grünflächen werden zudem mit flächenhaften Pflanzgeboten und Pflanzbindungen belegt. Diese werden im weiteren Verlauf begründet.

Flächen für die Landwirtschaft

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen werden die Teilbereiche Flurstücke 2695, 2697, 269 und 2677 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Flächen werden aktuell bereits als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenhof“ Nr. 0176-01/01 wurden diese Flächen als Sondergebietsflächen bauplanungsrechtlich festgesetzt, jedoch nie dafür in Anspruch genommen und somit nicht vollzogen. Durch die getroffene Festsetzung wird der status quo planungsrechtlich gesichert.

Anpflanzungen und Pflanzgebote

Es werden insgesamt vier Pflanzgebote festgesetzt. Drei davon sind flächenhafte Pflanzgebote und betreffen die Wohnhöfe sowie die private Grünfläche im Westen des Plangebiets. Die Pflanzgebote unterscheiden sich darin, ob der Wohnhof durch eine Tiefgarage unterbaut ist. Dies hat Auswirkungen auf die Pflanzlisten. Die Ziele der Pflanzgebote 1 und 2 sind eine Durchgrünung der Innenhöfe und die Minderung von klimatischen Aufheizungseffekten. Das flächenhafte Pflanzgebot 4 hat das Ziel, eine Wiesen- oder Weidefläche zu entwickeln.

Das Pflanzgebot 3 regelt Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und den Parkierungsflächen. Dadurch werden vorhandene Baumstruktur ergänzt oder fortgeführt, neu geplante Straßenzüge und Parkierungsflächen begrünt.

Pflanzerhaltungsgebote

Auf dem Sonnenhofgelände befindet sich eine Großzahl an Bäumen. Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funk-

tionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgaben und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Diese Festsetzung ist für den Charakter des Quartiers sehr wichtig und spiegelt die Planungsziele aus der städtebaulichen Konzeption wieder (Pflanzbindung 1).

Im Übergangsbereich des Quartiers zur „neuen Reifensteige“ befinden sich Gehölzstrukturen die ebenfalls erhalten werden und bei Verlust nachgepflanzt werden müssen (Pflanzbindung 2). Da es sich um zusammenhängende Strukturen handelt, wird hierfür eine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt. Neben dem ökologischen Mehrwert, findet dadurch auch eine visuelle Abgrenzung zur Straße „neue Reifensteige“ statt.

Die „Grüne Lunge“ des Quartiers Sonnenhof wurde bereits im städtebaulichen Wettbewerb als elementarer und identitätsstiftender Naherholungsbereich herausgearbeitet und wird nun im Bebauungsplan durch eine flächenhafte Pflanzbindung (Pfb 3) gesichert.

Eine ebenso wichtige Rolle für das Quartier spielen die „südlichen Grünflächen“, welche sind südlich der Sonnenhofschule befinden. Diese werden in Kombination mit einer vorgezogenen CEF Maßnahme (CEF 5) als Wiesen- oder Weidenflächen mit lockerem Baumbestand planungsrechtlich gesichert.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen das Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung verfolgt werden und ein Ausgleich bzw. eine Kompensation für den Eingriff erzielt werden. Um für die heimische Tierwelt die begrünten Bereiche als (Teil-) Lebensräume nutzbar zu machen, wird der Verwendung heimischer, standortsge rechter Gehölze bei den Festsetzungen Rechnung getragen.

Ein weiteres Ziel ist die optimierte Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Dies gilt zum einen hinsichtlich der Einbindung in die Umgebung/freie Landschaft und zum anderen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität für Mensch und Fauna.

Versiegelung bedeutet Eingriffe in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen ist es aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht notwendig, anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung dem Naturhaushalt zuzuführen. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Zufahrten und offene Stellplätze mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mind. 3 cm Breite, Schotterrasen wassergebundene Decke etc.) hergestellt werden.

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden-Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der teilweise notwendigen vollständigen Unterbauung der Wohnhöfe nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird deshalb weitgehend durch extensive Dachbegrünung der Gebäude mit Flachdach und einer intensiven Begrünung der Tiefgaragen zurückgehalten und kontrolliert in das neugeplante Trennsystem eingeleitet. Die Festsetzung der Dachbegrünung sorgt nicht nur für eine

Entlastung der Kanalisation sondern erfolgt vor allem auch aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Stadtklima.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Solartechnik wird begrüßt und verbessert den Wirkungsgrad von Sonnenkollektoren, da die Leistungsfähigkeit bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt.

Die Tiefgaragen sind im Plangebiet mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaustärke für Rasen und Staudenbeete von 30 cm bzw. 50 cm zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrasse, Spielplätze, Pergolen und Tiefgaragenabgängen. Durch die Festlegung der Mindestaufbaustärke soll sichergestellt werden, dass die Flächen auf der Tiefgarage ausreichend begrünt werden. Dadurch entstehen für die Bewohner attraktive Innenhöfe mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Aus diesen Gründen wird eine Dachbegrünung sowie ein eine Mindestaufbaustärke für die Überdeckung der Tiefgarage festgesetzt. Allgemein gilt jedoch, dass Dachterrassen auf den obersten Geschossen unzulässig sind, um den Anteil der begrünter Dachflächen im Plangebiet aus ökologischen und klimatischen Gründen hoch zu halten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insektenschonende und Streulicht vermeidende Leuchtmittel einzusetzen. Ebenso ist eine horizontale Abstrahlung und eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Diese Regelungen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt durch unnötige Lichtmissionen mittels insektenfreundlicher Leuchtmittel.

Die Maßnahmen zum **speziellen Artenschutz** dienen in erster Linie der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG. Dazu gehören der Schutz der nicht durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Baumbestände sowie die Beachtung von Rodungszeiten, um eine unbeabsichtigte Tötung oder Störung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden. Daher sind **Vermeidungsmaßnahmen** zu beachten und für die Durchführbarkeit der Planungen müssen zudem 5 vorgezogene **CEF-Maßnahmen** vor dem Eingriff durchgeführt werden und zumindest in ihrer Prognose vor Eingriffsbeginn ihre Wirkung erfüllen. Dazu gehören die Anbringung von Nistkästen für Vögel, das Errichten von Fledermausquartieren sowie das Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse.

Hinweis: Die CEF-Maßnahmen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 15.05.2017 dargestellt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit soll für Radfahrer und Fußgänger eine Anbindung in Richtung Süden an den bestehenden öffentlichen Fußweg und die Brücke über die L1053 „Neue Reifensteige“ ermöglichen.

Über die Leitungsrechte soll die Ver- und Entsorgung der anliegenden Baugrundstücke gesichert werden.

Um die Erschließung über eine gemeinsame Tiefgarage zu ermöglichen, sind im Neuordnungsbereich unterirdische Fahrrechte (FR) notwendig. Durch die gemeinsame Tief-

garage werden Erschließungsflächen eingespart und die Wohnwege möglichst autofrei gehalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmimmissionen

Lärmimmissionen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Das Plangebiet ist in Teilbereichen von Verkehrslärm betroffen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. In dieser wurden neben dem Verkehrslärm auch der Sportplatzlärm (südöstlich gelegenes Sportgelände) sowie der Parkplatzlärm (östlich gelegener Schulparkplatz) untersucht. Ergebnis der Untersuchung ist, dass Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden, die gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der einwirkende Verkehrslärm (Straßenlärm) auf das Plangebiet geht von der L1055 Neue Reifensteige und des Sudetenwegs aus.

Die schalltechnische Untersuchung hat aufgezeigt, dass an den Fassaden in Richtung Neue Reifensteige und Sudetenweg die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005, bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet, um bis zu 12 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts (Neue Reifensteige) sowie um bis zu 9 dB(A) tags und 109 dB(A) nachts (Sudetenweg) überschritten werden. Die betroffenen Fassaden sind in die Lärmpegelbereiche III - V einzustufen. Die maximalen Lärmpegelbereiche III - V sind im Bebauungsplan dargestellt.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Verkehrswege und der geplanten Gebäudehöhe sind wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand etc.) im betroffenen Bereich nicht möglich. Es verbleiben somit nur die planungsrechtliche Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen und die Grundrissgestaltung. Hier sollte versucht werden, schützenswerte Räume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Alternativ könnten vorgehängte Fassaden, geschlossene Laubengänge etc. realisiert werden. Falls dennoch schützenswerte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den betroffenen Fassaden angeordnet werden, sind der Einbau von Schallschutzfenstern und der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Falls diese Räume nicht über sonstige Lüftungseinrichtungen verfügen oder keine Fensteröffnung an geringer belasteten Fassadenseiten möglich ist (bei Eckzimmern.)

Von den in der Planzeichnung dargestellten maximalen Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Auf die Schalltechnische Untersuchung von November 2018 wird verwiesen.

Anhand der dort in der Anlage 2.1 dargestellten Lärmpegelbereiche für die einzelnen Fassaden kann die geforderte Nachweisführung ggf. auf vereinfachte Weise erbracht werden.

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Zur Umsetzung der Planung sind die Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Verkehrsflächen

Die genauen Abgrenzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind von der Verbindlichkeit ausgenommen, um in der detaillierten Erschließungsplanung noch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Die aus dem städtebaulichen Konzept und der Freiraumkonzeption abgeleiteten multifunktionalen Bänder werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Dieser Bereich dient zur Gliederung des Straßenraums und könnte z.B. mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden. Ziel dieses Bands ist die Unterbringung aller notwendigen Elemente wie Beleuchtung, schattenspendende Bäume, Fahrradabstellanlagen, Verteilerkästen oder Sitzmöbel. Dadurch wird die öffentliche Verkehrsfläche frei von Mobiliar gehalten und ist von jedem Nutzer gefahrenfrei begehbar.

6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Um die geplanten Vorhaben in die Umgebung einzubinden und ein gestalterisch hochwertiges und inklusives Quartier zu schaffen, werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften zur gestalterischen Regelung erlassen. Ziel dieser Regelungen ist es, das Plangebiet im Sinne eines inklusiven Quartiers zu entwickeln und die besondere Gestaltung der Gebäude und des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachgestaltung werden getroffen, um einerseits das städtebauliche Konzept des Rahmenplans umzusetzen und andererseits Ausdifferenzierungen bzw. Konkretisierungen zu ermöglichen, die die Gestaltqualität des Quartiers Sonnenhof positiv beeinflussen.

In den Baugebieten MU 1 - 2 und WA 1 - 2 sind einheitlich nur Flachdachgebäude zulässig. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft im Quartier sowie eine kompakte Baustruktur, die sich in die bebaute Umgebung einfügt aber auch einen eigenständigen Charakter entwickelt.

Mit den Festsetzungen für die Dachbegrünung bei Flachdächern, wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf das Dach verzögert und wirkt sich somit positiv auf die Regenwasserableitung aus. Neben einer Verzögerung wird bereits auf den Dachflächen ein Teil des Niederschlagswassers verdampft und wieder an die Stadtluft abgegeben. Des Weiteren können durch begrünte Dachflächen positive thermische Effekte erzielt werden, welche sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf auswirken.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kombination aus Solar- / Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung möglich ist.

Im Baugebiet WA 3 sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hartäcker“ nur Satteldächer zulässig. Dadurch wie eine Einfügung des Baufeldes in die vorhandene bauliche Struktur ermöglicht.

Fassadengestaltung

Im kompletten Plangebiet sind fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an der Fassade unzulässig. Darüber hinaus sind metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden unzulässig. Diese Fassadenmaterialien fügen sich nicht in ein gemischt genutztes, inklusives Quartier ein, das erhöhten Anforderungen an Auffindbarkeit und Orientierung gerecht werden muss. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig. Diese haben erfahrungsgemäß sowohl gestalterische Defizite am Gebäude als auch stadträumlich negative Auswirkungen auf den Gesamteindruck eines Quartiers zur Folge und werden deshalb ausgeschlossen.

Werbeanlagen und Automaten

Zur Bewerbung der Betriebe, Büros und Dienstleistungen sind im Urbanen Gebiet und dem allgemeinen Wohngebiet Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Da Werbeanlagen sehr stadtbildprägend sind, werden diese stark reglementiert. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Größe und Lage wird darauf geachtet, dass Werbeanlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten und eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets erreicht wird.

Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

Der grundsätzliche Ausschluss von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen dient dem Schutz des Stadtbildes, dem Erscheinungsbild der Gebäude und der Vermeidung optischer Beeinträchtigung des öffentlichen Raums.

Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Zudem können Ausnahmen zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

Dadurch wird das Grundrecht auf Informationsfreiheit gewährleistet.

Solaranlagen

Die Nutzung von Solaranlagen wird im Quartier Sonnenhof grundsätzlich begrüßt. Aus Gestaltungsgründen sind Solaranlagen jedoch nur auf dem Dach zulässig. Damit die Solaranlagen im Falle der Montage auf einem Flachdach vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist, ist darauf zu achten, dass die gemäß den Festsetzungen unter Nr. 2 (Maß der baulichen Nutzung) ausgeführt werden.

Einfriedungen

Im Urbanen Gebiet (MU 1-2) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind tote Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin unzulässig. Hier soll eine qualitätsvolle städtebauliche Figur mit Hofstrukturen und öffentlich zugänglichen Bereichen entstehen. Einfriedungen stehen der städtebaulichen Zielsetzung und dem offenen Charakter dieser Struktur entgegen.

Heckenstrukturen sind dagegen als Einfriedungen zulässig, dürfen jedoch eine Höhe von 1,0 m nicht übersteigen.

Traufstreifen

Der Traufstreifen dient als Übergang zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze oder Baulinie des MU 1.

Die Geländehöhe des Traufstreifens muss im Übergang zum öffentlichen Raum hin ebenengleich ausgeführt werden. Der Traufstreifen muss befestigt sein. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Übergang zwischen öffentlichem und pri-

vatem Raum mind. barrierearm und gestalterisch homogen ist. Zudem wird dadurch sichergestellt, dass die Gestaltung des öffentlichen Raums mit geschützten Gehbereichen zwischen den Leitstreifen durchgängig hergestellt werden kann. Darüber hinaus ist der Traufstreifen von Müllbehältern freizuhalten, darf nicht als Lagerfläche zweckentfremdet werden und nicht durch Treppenabgänge zur Tiefgarage belegt werden. Dadurch werden gestalterische und stadträumlich negative Beeinträchtigungen vermieden.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Vorgartenzonen zum öffentlichen Raum dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind mind. zu 50 % als Grünflächen anzulegen, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrts- und Zugangsflächen. Planerisches Ziel ist es, die hochwertige Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums auch auf die angrenzenden privaten Flächen zu übertragen und dadurch gestalterisch ansprechende Räume zu schaffen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Dies können sein: Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mind. 2,5 cm Breite, Großkammer-Verbundsteine, Schotterrasen etc. Nicht zulässig sind dagegen wassergebundene Decken, Kunststoffelemente und Pflasterungen ohne Abstandshalter, die die erforderliche Durchlässigkeit nicht ausweisen.

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewiesen.

Niederspannungsfreileitungen

Durch das Verbot von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung würde die gestalterische Qualität des Quartiers Sonnenhof massiv beeinträchtigen.

Da innerhalb des Plangebiets verschiedene Tiefbauarbeiten anfallen, ist die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchzuführen. Durch eine Koordination der unterirdischen Verlegung und der Herstellung der Straßen können Mehrkosten vermieden werden.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich ist unter Einbeziehung der bereits bebauten Flächen (für die der Bebauungsplan auch künftig eine bauliche Nutzung zulässt) zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Gemäß der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB sind mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten, die die Durchführung einer UVP erforderlich machen würden. Somit ergibt sich aus diesem Kriterium kein Hindernis für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Des Weiteren wird auf die Anlage 3 „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ verwiesen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützte Arten dargestellt.

Bei den Begehungen zur Art-Erfassung wurde 40 Vogelarten und 5 Fledermausarten nachgewiesen, darunter auch landes- und bundesweit gefährdete Arten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im speziellen Artenschutz sind Maßnahmen zwingend erforderlich.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener, Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Der Erfolg der Maßnahmen ist jedoch durch ein Monitoring nach Umsetzung der Maßnahmen zu dokumentieren.

Des Weiteren wird auf die Anlage 2 „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ verwiesen. Hier sind die notwendigen CEF-Maßnahmen sowie die Vermeidungsmaßnahmen detailliert aufgeführt.

Betrachtung der Schutzgüter

Eine Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter Biotop und Arten, Landschaftsbild, Klima und Luft, Boden sowie Wasser wurde vorgenommen. Dazu wird auf die Anlage 3 „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ verwiesen. Hier ist die Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter detailliert aufgeführt.

8. Durchführung der Planung

Der Planung stehen keine Belange entgegen, die in der Abwägung nicht überwindbar wären. Daher ist der Plan durchführbar.

Bauliche Entwicklung

Die Entwicklung des Stammgeländes am Sudetenweg in ein Quartier Sonnenhof wird bis in die 2030er-Jahre andauern, da vom Sonnenhof genutzte Gebäude erst nach und nach abgebrochen werden können. Aus diesem Grund ist eine abschnittsweise Realisierung in voraussichtlich drei Bauabschnitten vorgesehen. Der 1. Bauabschnitt (BA 1) befindet sich an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets und umfasst die Baugebiete des Urbanen Gebiets (MU 1-2). Hier ist eine urbane verdichtete Bebauung mit gemischter Nutzung auch innerhalb der Gebäude vorgesehen. Die Bauabschnitte 2 und 3 liegen westlich des Veranstaltungsgebäudes Arche und werden frühestens nach Realisierung des BA 1 detailliert geplant. Durch den BA 3 knüpft das Quartier Sonnenhof auch städtebaulich an das bestehende Wohngebiet Hartäcker an.

Trotz der langen Entwicklungsdauer wird der Bebauungsplan über das gesamte Stammgelände aufgestellt. Dadurch wird die städtebauliche Entwicklung auch bauplanungsrechtlich gesichert. Andernfalls wären auf Grundlage des Bebauungsplans „Sonnenhof“ im Sondergebiet Vorhaben zulässig, die die Gesamtentwicklung unmöglich machen könnten.

Der Sonnenhof e.V. ist im Besitz der Grundstückflächen zur Entwicklung des Plangebiets, lediglich am Kreisverkehr Neue Reifensteige/Sudetenweg und im Böschungsbereich zur Neuen Reifensteige sind kleine Grundstückskäufe notwendig.

Kleinteilige Vermarktung

Um die gewünschten städtebaulichen Qualitäten zu erreichen, wird die konkrete Projektentwicklung als kleinteilige Vermarktung mit einem Konzeptvergabeverfahren durchgeführt. Als Grundlage dazu dient das städtebauliche Konzept, welches gemischt genutzte Wohnhöfe innerhalb des Quartiers vorsieht. Unter dem Aspekt eines inklusiven Quartiers, soll eine vielfältige Bewohnerschaft entstehen.

Daher plant der Sonnenhof e.V. die Grundstücke in einem Konzeptvergabeverfahren nicht an den Meistbietenden sondern an den Bauherrn (Investor, Baugemeinschaften, Genossenschaften) mit dem überzeugendsten Konzept zu veräußern. Die Wohnhöfe werden dazu parzelliert, wodurch eine Kleinteiligkeit innerhalb der Wohnhöfe entsteht.

Anbaubeschränkung

Der Abstand der geplanten Bebauung zur Neuen Reifensteige beträgt weniger als 20 m. Gemäß § 22 (1) Satz 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden. Die Neue Reifensteige liegt in diesem Bereich im Verknüpfungsbereich. Die Stadt Schwäbisch Hall als Straßenbaulastträger ist hier in der Unterhaltungspflicht.

Gemäß § 22 (6) Straßengesetz für Baden-Württemberg gilt oben genannter Absatz 1 jedoch nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht und dieser Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Da die Stadt Schwäbisch Hall Straßenbaulastträger und im Zuge der kommunalen Planungshoheit auch verantwortlich für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhof - 1.Änderung“ ist, bedarf es für die Unterschreitung des Abstands zur Neuen Reifensteige keiner gesonderten Genehmigung.

Artenschutz, CEF-Maßnahmen

Mit Umsetzung der Planung bzw. mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhof – 1. Änderung“ werden Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht, die ohne spezielle Vermeidungsmaßnahmen und ohne Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) zu Verbotstatbeständen im speziellen Artenschutz führen würden. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird das Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung verfolgt und eine Kompensation für den Eingriff erzielt.

Die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz dienen in erster Linie der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG. Dazu gehört der Schutz der von der Planung nicht beeinträchtigen Gehölzbestände im Plangebiet sowie eine Bauzeitenregelung für die Sanierung bzw. den Abbruch von baulichen Anlagen. Ebenso müssen vorgezogene CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Dazu gehören die Anbringung von Nistkästen für Vögel, das Errichten von Fledermausquartieren sowie das Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse.

Für die Durchführbarkeit der Planung müssen die sogenannten CEF-Maßnahmen vor dem Eingriff durchgeführt werden und zumindest in ihrer Prognose vor Eingriffsbeginn ihre Wirkung erfüllen.

Entwässerung

Gemäß § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der teilweise notwendigen vollständigen Unterbauung der Wohnhöfe nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird deshalb weitgehend durch extensive Dachbegrünung der Gebäude mit Flachdach und einer intensiven Begrünung der Tiefgaragen zurückgehalten und kontrolliert in das neugeplante Trennsystem eingeleitet.

Im Plangebiet liegen bereits Hauptsammler (Mischwasserkanäle) die sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Hall befinden. In den überplanten Neubaubereichen wird ein Trennsystem (Regenwasserkanal und separater Abwasserkanal) hergestellt. Diese werden zunächst an die vorhandenen Hauptsammler angeschlossen, bieten jedoch für eine spätere Sanierung der bestehenden Kanäle, ein Trennsystem fortzuführen.

Mit den Festsetzungen für die Dachbegrünung, wird die Abteilung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen verzögert und wirkt sich somit positiv auf die Regenwasserabteilung aus. Neben einer Verzögerung wird bereits auf den Dachflächen ein Teil des Niederschlagswassers verdampft und wieder an die Stadtluft abgegeben.

Landwirtschaftliche Flächen

Im Bebauungsplan „Sonnenhof“ wurden landwirtschaftlich genutzte Flächen in den Geltungsbereich miteinbezogen und bauplanungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzt. Diese Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Sonnenhof e.V. und eine Erweiterung auf die südlich gelegenen Flächen war und ist nicht geplant. Aus diesem Grund

werden diese Flächen im Zuge der Bebauungsplanänderung wieder bauplanungsrechtlich als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

9. Überschlägige Flächenbilanz und Einwohnerdichte

Geltungsbereich	ca. 127.000 m²	100 %
Verkehrsflächen	ca. 16.600 m ²	ca. 13 %
Urbanes Gebiet	ca. 11.300 m ²	ca. 9 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 17.900 m ²	ca. 14 %
Sondergebiet	ca. 50.700 m ²	ca. 40 %
Grünfläche öffentlich	ca. 9.300 m ²	ca. 7 %
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 7.400 m ²	ca. 6 %
Grünfläche privat	ca. 13.800 m ²	ca. 11 %

Einwohnerdichte und Wohneinheiten (WE)

	Anzahl	x	WE	WE insg.
Einfamilienhäuser	22		1,5	33
	BGF	/	brutto 100 m ²	WE insg.
Mehrfamilienhäuser (MU Anteil Wohnen ca. 60 %)	12.000			120
Mehrfamilienhäuser (WA Anteil Wohnen ca. 90 %)	5400			54
				207 WE

207 WE x 2,1 Einwohner/WE → 435 Einwohner / 7 ha → **ca. 62 EW/ha**

10. Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Klinger und Partner, 26.11.2018

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Freiraumplanung Sigmund, 15.05.2017

Anlage 3: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, StadtLandFluss, 23.04.2019

Aufgestellt: Pfullingen, den 23.04.2019

citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel
Stadtplaner

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Sonnenhof - 1. Änderung“ zu Grunde.

Schwäbisch Hall, den:
Gef. Abteilung Stadtplanung (Kürzel)

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen