STADT
SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
„SONNENRAIN – TEILBEREICH 2 – 2. ÄNDERUNG“
(NR. 0319-01/02)

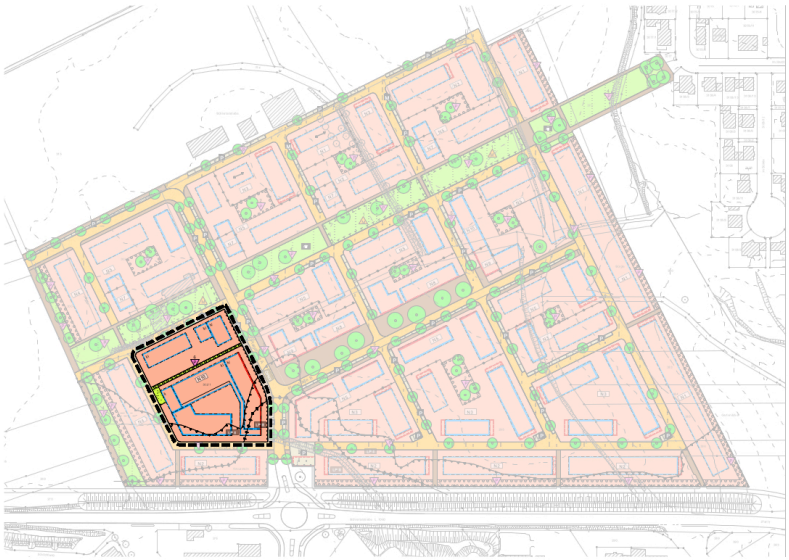
PLANZEICHNUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

3. MÄRZ 2023



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
„SONNENRAIN – TEILBEREICH 2, 2. ÄNDERUNG“ (NR. 0319-01/02)

BEGRÜNDUNG
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2. ÄND – 1.	Geltungsbereich	4
2. ÄND – 2.	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. ÄND – 3.	Bebauungsplanverfahren	4
2. ÄND – 4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2. ÄND – 4.1	Art der baulichen Nutzung	5
2. ÄND – 4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2. ÄND – 4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
2. ÄND – 4.4	Ein- und Ausfahrtsbereiche	6
2. ÄND – 4.5	Private Grünfläche und Pflanzgebot P6	6

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ÄND – 1.	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	7
1. ÄND – 2.	Bebauungsplanverfahren	7
1. ÄND – 3.	Geltungsbereich	8
1. ÄND – 4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1. ÄND – 4.1	Art der baulichen Nutzung	8
1. ÄND – 4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1. ÄND – 5.	Örtliche Bauvorschriften	8
1. ÄND – 5.1	Dachformen	8
1. ÄND – 5.2	Balkone	8
1. ÄND – 5.3	Stellplätze	9
1. ÄND – 6.	Umweltbelange	9

BEGRÜNDUNG ZUM URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN – TEIL A

1. Grundlagen und Ziele der Planung 10

2. Rahmenbedingungen und Ausgangslage 10

3. Planung/ Festsetzungen 12
   3.1. Städtebauliche Grundstruktur 12
   3.2. Baugebiete: Bauliche Nutzung 13
   3.3. Grünordnung 14
   3.4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz 15
   3.5. Arten- und Gebietsschutz 15
   3.6. Erschließung 15
   3.7. Ruhender Verkehr 16
   3.8. Immissionsschutz 17
   3.9. Ver- und Entsorgung 18
   3.10. Kampfmittel 19
   3.11. Boden und Baugrund 19
   3.12. Archäologische Denkmalpflege 19
   3.13. Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften 20

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
(faktorgrün landschaftsarchitektur, Freiburg, 5.10.2016 (TB 2)

Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan „Wohngebiet Sonnenrain“
(Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf und
faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg, 17.7.2019)

Anlage 3: Verkehrslärmprognose für den Bebauungsplan Sonnenrain-Teilbereiche 1+2
der Stadt Schwäbisch Hall
(rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall,
18.2.2016)

Anlage 4: Ermittlung der zu erwartenden Fluglärmimmissionen für das Plangebiet
"Sonnenrain" in Schwäbisch Hall-Hessental
(Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure, Winnenden, 20.11.2015)

Anlage 5: Geotechnischer Bericht inkl. abfalltechnische Vorabdeklaration
(CDM-Smith Consult GmbH, Crailsheim 23.12.2015)

Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Schwäbisch Hall eingesehen oder angefordert werden.

Die folgende Begründung zum Bebaungsplan „Sonnenrain – Teilbereich 2, 2. Änderung“ wird als Ergänzung zu den Begründungen der vorherigen Bebauungspläne vorangestellt. Die nach der Begründung der 2. Änderung folgenden Ausführungen stellen die ursprünglichen Erläuterungen der vorangegangenen Planwerke dar und werden zur besseren Verständlichkeit der Grundzüge der Planung angehängt.

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2. ÄND. – 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenrain – Teilbereich 2, 2. Änderung“ umfasst das Flurstück Nr. 302/1 und wird begrenzt durch Planstraße A (bereits bezeichnet als Konrad-Adenauer-Allee) im Osten, Nebenstraße B4 im Süden und Westen und Nebenstraße A2 im Norden. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,7 ha. Das umgebende Planungsrecht wird bestimmt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sonnenrain – Teilbereich 2, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2017.

2. ÄND. – 2. PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine Neuausrichtung der städtebaulichen Gebäudeordnung auf einem Baugründstück im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die 2. Änderung hat zum Ziel, die Baufelder für ein neu projektiertes Gebäude auf dem betreffenden Grundstück anzupassen. Die vorherige Planung umfasste eine offene Gebäudegruppe aus Zeilengebäuden, die um einen gemeinsamen Innenhof angeordnet waren. Die neue städtebauliche Planung sieht eine Blockrandbebauung im südlichen Teil und eine aufgelockerte Bebauung im Nordbereich vor. Die Lage des Innenhofs wird in den südlichen Teil innerhalb des Blockrandes versetzt.

Innerhalb des südlichen Baufelds soll eine Pflegeeinrichtung hergestellt werden. Das bauliche Konzept des Gebäudes ist bereits ausgearbeitet. Das Baufeld wird an das Vorhaben angepasst. Die nördlichen Baufelder sind nicht Teil der Pflegeeinrichtung und werden zur Herstellung von Wohngebäuden auf dem freien Markt angeboten.

2. ÄND. – 3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

„Die Grundsätze der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkung der Änderung räumlich begrenzt ist oder wenn die Änderung für das Planungskonzept marginal ist. Dazu gehörden beispielsweise Veränderungen einzelner Baugrenzen, Veränderungen einzelner baugestalterischer Festsetzungen oder Veränderungen von Festsetzungen zur Tiefe der Abstandsflächen.“ (Dr. H. Bröll, H. Jäde [2020]: Das neue Baugesetzbuch im Bild, Teil 4/2.3.8 S. 2)

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nur ein kleiner Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans „Sonnenrain Teilbereich 2, 1. Änderung“ verändert (rund 5% der Gesamtfläche). Die Veränderungen beziehen sich auf die städtebauliche Gestaltung der Baufelder mit Anpassungen an das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplans. Aufgrund des geringen Flächenanteils der Änderung am ursprünglichen Bebauungsplan und der nur eingeschränkten

Anpassungen der Bebauungsplaninhalte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Vorgaben nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind erfüllt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Von einer erneuten Umweltprüfung mit Umweltbericht wird ebenfalls abgesehen. Auf die Umweltprüfung des ursprünglichen Bebauungsplans „Sonnenrain Teilbereich 2“ wird Bezug genommen.

2. ÄND. – 4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden die Veränderungen und Ergänzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2017 aufgeführt.

2. ÄND. – 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen.

2. ÄND. – 4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Einschriebe in der Planzeichnung und der zugehörigen Nutzungsschablone bestimmt.

Die Geschosszahl der Gebäude orientiert sich am Bestand. Der überwiegende Teil besitzt drei bis vier Geschosse. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Planung im kleineren Plangebiet wurden zweigeschossige Gebäudeteile als Unterbrechungen des meist dreigeschossigen Blockrandes in die Planung aufgenommen. Die zulässigen maximalen Geschosszahlen sind als Einschriebe in den jeweiligen Baufeldern eingezeichnet. Aufgrund der Abstufung von zwei auf vier Geschosse wurde die Nutzungsschablone N10 eingeführt, die die numerische Reihenfolge des vorherigen Bebauungsplans fortführt.

Die zulässigen Gebäudetypen, die Geschossflächenzahl und die Dachform bleiben im Vergleich zum vorangegangenen Bebauungsplan unverändert (Nutzungsschablone N6). Die Grundflächenzahl, Bauweise (geschlossen) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe werden an das beabsichtigte bauliche Konzept der Diakonie angepasst.

Die zulässige Gebäudehöhe wird um einen Meter vergrößert. Die Grundflächenzahl muss auf 0,6 erhöht werden. Damit wird der Orientierungswert (§ 17 BauNVO) für die GRZ von Algemeinen Wohngebieten für diesen Teil des Bebauungsplans um 0,2 überschritten. Es handelt sich um eine besondere Nutzung innerhalb des Wohngebiets mit großem Wert für die Allgemeinheit, weshalb die Priorität zugunsten der hohen Ausnutzbarkeit des Grundstücks zur Herstellung von Pflegeplätzen ausfällt. Die Einhaltung des Orientierungswerts der GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO fällt demgegenüber in der städtebaulichen Abwägung zurück.

2. ÄND. – 4.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Da es sich im südlichen Bereich um einen geschlossenen Blockrand handelt, ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den nördlichen Baufeldern sorgt die geschlossene Bauweise dafür, dass die Baufenster nicht mit mehreren freistehenden Häusern, sondern mit jeweils einem zusammenhängenden Gebäudekörper gefüllt werden müssen.

Die festgesetzte Baulinie der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den Grundzügen des ursprünglichen Bebauungsplans und dient der städtebaulichen Gliederung im Bereich der Straßengabelung der Planstraße A und Planstraße B.

2. ÄND. – 4.4 EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHE

An der östlichen Grundstücksgrenze zur Planstraße A (Konrad-Adenauer-Straße) sind Ein- und Ausfahrten nicht gestattet. Damit sind auch Stellplatzflächen in diesem Bereich ausgeschlossen. Der Bebauungsplan reagiert so auf die Straßenentwicklungsplanung der Planstraße A, die beidseitiges Parken sowie eine Bushaltestelle mit Hochbord angrenzend am Planbereich vorsieht. Außerdem soll ein negativer visueller Einfluss auf den öffentliche Raum vermieden werden.

Gleiches gilt für die Zufahrt zum Parkierungsgeschoss bzw. Tiefgarage, deren Zufahrt bzw. Rampe im angezeigten Bereich der Planzeichnung auszuführen ist. Benötigte Ausrundungen der Zufahrten in den öffentlichen Straßenbereich können über den angezeigten Bereich hinaustreten.

2. ÄND. – 4.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHE UND PFLANZGEBOT P6

Entlang des nördlichen Verlaufs ist ein Pflanzgebot zur Herstellung einer Hecke als Einfriedung festgesetzt, um die Nutzungen der Pflegeeinrichtung und der nördlichen Wohngebäude harmonisch abzutrennen.
Entlang der Grenze zwischen den Baufeldern im Süden und Norden ist eine private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche erstreckt sich im Westen bis zur Einfahrt zum Parkgeschoss. Auf der Grünfläche sind bauliche und bodenüberdeckende Anlagen (wie beispielsweise rollbare Müllcontainer) nicht zulässig. Der Fortsatz der Grünfläche in diesem Bereich dient dem Schutz des Ortsbildes und des Straßenraums. Dort soll in eine Grünfläche etabliert und die Möglichkeit von freien Stellplätzen ausgeschlossen werden.

Stadt Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler,
Fachbereich Planen und Bauen

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ÄND. – 1. PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 0319-01 „Sonnenrain – Teilbereich 2“ wurde am 8.2.2017 als Satzung beschlossen. Als Nutzungen sind Allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung wurden im Sinne einer positiven Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das umgebende Siedlungsbild örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW erlassen, die u.a. die Gestaltung der Baukörper bezüglich Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, usw. regeln.

Aus dem Gemeinderat wurde angeregt, insbesondere die Festlegungen zur Dachgestaltung noch einmal zu überprüfen, nachdem anlässlich einer Begehung aktueller Baugebiete festgestellt wurde, dass die große Vielfalt der dort zulässigen Dachformen zu einer übermäßig heterogenen Dachlandschaft führen kann. Im Rahmen der vor–liegenden Planänderung soll durch Modifikationen bei den Festsetzungen das Siedlungsbild weiter harmonisiert werden.

Im Zuge der Planänderung werden noch weitere Korrekturen vorgenommen, deren Bedarf seit dem Satzungsbeschluss aufgekommen ist. So werden im Bereich der öffentlichen Parkflächen entlang der Nebenstraße B1 Restflächen als Baugebiet festgesetzt. In einem Baufenster wird das Maß der baulichen Nutzung korrigiert, das irrtümlich abweichend vom städtebaulichen Konzept festgesetzt wurde.

Schließlich sollen zur Erleichterung von Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus die Festsetzungen zur Stellplatzverpflichtung ergänzt werden.

1. ÄND. – 2. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das städtebauliche Konzept, welches dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegt, bleibt ebenso wie die Erschließung unberührt. Durch die Planänderung wird weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet noch werden FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Daher wird das Planverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird ebenso wie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Öffentlichkeit erhält im Rahmen einer Auslegung die Möglichkeit, sich in das Planverfahren einzubringen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

1. ÄND. – 3. GELTUNGSBEREICH

Die vorliegende 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 0319-01 „Sonnenrain – Teilbereich 2“.
Der geänderte Plan trägt die Bezeichnung Nr. 0319-01/01 „Sonnenrain – Teilbereich 2, 1. Änderung“.

1. ÄND. – 4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄND. – 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entlang der Nebenstraße B1 sind im Bereich der Einmündungen zu den nach Norden abzweigenden Nachbarstraßen drei öffentliche Parkflächen festgesetzt. Aufgrund deren Zuschnittes ergeben sich neben den Parkplätzen Restflächen, für die sich keine sinnvolle öffentliche Nutzung ergibt. Durch die Änderung der Festsetzung in eine Baugebietsfläche können diese Flächen je nach Bedarf im Rahmen der Vermarktung den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet oder bspw. den Stadtwerken als Standort für deren Infrastruktur veräußert werden.

1. ÄND. – 4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

In Quartier Nr. 11 wurden für ein Baufenster im zugrunde liegenden Bebauungsplan irrtümlich und abweichend vom städtebaulichen Konzept 2 Vollgeschosse mit einem optionalen Staffelgeschoss festgesetzt. Im städtebaulichen Konzept sind hier bis zu 3 Vollgeschosse vorgesehen. Die Festsetzung wird entsprechend geändert, nach der Änderung gilt dort die Nutzungsschablone N5.

1. ÄND. – 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄND. – 5.1 DACHFORMEN

Zur Harmonisierung des künftigen Siedlungsbildes sind in den zentralen Quartieren mit der Nutzungsschablone N3 nur noch Flach- und Satteldächer zulässig. Die Nutzungsschablone N3/2 entfällt, weil sich mit dem Wegfall von Pultdächern die in N3/2 enthaltenen Regelungen erübrigen.

In den parallel zur Nebenstraße A1 liegenden Baufeldern am nördlichen Siedlungsrand wird gegenüber der beiden bestehenden landwirtschaftlichen Hallen zusätzlich die Firstrichtung für Satteldächer festgesetzt. Damit wird die Rücksichtnahme auf die dort bestehenden Photovoltaikanlagen nochmals verstärkt, so dass keine Verschattung der Hallendächer zu erwarten ist.

1. ÄND. – 5.2. BALKONE

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1.5 zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden hinsichtlich der Zulässigkeit von Balkonen präzisiert.

1. ÄND. – 5.3. STELLPLÄTZE

Da aufgrund der örtlichen Verhältnisse von einem gesteigerten Bedarf an Stellplätzen auszugehen ist, wurde im bestehenden Bebauungsplan der Stellplatzschlüssel für Wohnungen über 75 qm Wohnfläche auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit leicht angehoben.

Zur Erleichterung von Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus wird ergänzt, dass für Wohnungen über 75 qm Wohnfläche, die einer Mietpreisbindung unterliegen, mindestens 1 Stellplatz herzustellen ist.

1. ÄND. – 6. UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 7 Buchstabe a) bis i) BauGB zu berücksichtigen. Diese Belange werden in § 1a BauGB durch die Bodenschutzklausel, die Eingriffsregelung und die Regelungen zu FFH- und Vogelschutzgebieten weiter konkretisiert.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert.

BEGRÜNDUNG ZUM URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN – TEIL A

1. GRUNDLAGEN UND ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Bebauungspläne „Sonnenrain Teilbereich 1 und Teilbereich 2“ ist die Entwicklung eines neuen Wohngebiets für ca. 480 Haushalte nördlich von Schwäbisch Hall-Hessental. Während der 1. Teilbereich externe Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 1060 beinhaltet, umfasst der vorliegende 2. Teilbereich die interne Erschließung, die neuen Wohnbauflächen und quartiersbezogene Infrastruktur. Der räumliche Geltungsbereich von „Sonnenrain – Teilbereich 2“ umfasst eine Fläche von 12,7 ha und wird begrenzt durch:

- die Flurstücke 326 (Weg) und 368 im Norden
- die Flurstücke 369 (Weg), 370, 371, einem Anschluss ans Wohngebiet „Im Hardt“ (Solpark), den Flurstücken 380, 379 (Weg), 381, 383 - 386 und 388 im Osten
- den Lärmschutzwall zur Bühlertalstraße im Süden
- die Flurstücke 268 - 270, 265, 263 und 262 im Südwesten
- die Flurstücke 261, 315, 314, 312 und 310 im Nordwesten

Der Bebauungsplan ist aus der rechtskräftigen Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall vom 19.11.2015 entwickelt, der nördlich der L 1060 Wohnen darstellt. Der Geltungsbereich von „Sonnenrain – Teilbereich 2“ überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 0313-01 „Solpark“ und ersetzt dort dessen Festsetzungen.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind in dem Rahmenplan „Wohngebiet Sonnenrain“ dargestellt. Zusätzlich zu den Bauflächen des Bebauungsplans umfasst der Rahmenplan Wohnbauflächenpotenziale für weitere 110 Haushalte sowie eine kleine Quartiersmitte, die in der rechtsgültigen FNP-Fortschreibung noch nicht als Baufläche enthalten sind (vgl. Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan).

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSGANGSLAGE

Die Stadt Schwäbisch Hall mit 39.036 Einwohnern (31.12.2015) ist kulturelles und touristisches Zentrum im Raum zwischen Heilbronn, Ansbach, Würzburg und Stuttgart und hat sich gemeinsam mit dem Umland zu einem Raum von hoher wirtschaftlicher Dynamik entwickelt. Der Regionalplan weist dem Mittelzentrum Schwäbisch Hall auch oberzentrale Funktionen zu. Die Region Heilbronn-Franken, insbesondere aber Schwäbisch Hall und sein Umland, wachsen weit schneller als bisher prognostiziert und liegen in Baden-Württemberg an einer Spitzenposition. Der Stadt Schwäbisch Hall wird vor diesem Hintergrund eine verstärkte Siedlungsentwicklung zugestanden. Im FNP wird angesichts des dynamischen Bevölkerungswachstums, einer anhaltend positiven Entwicklung im gewerblichen und Dienstleistungssektor und dem Ausbau des Hochschulcampus ein besonderer Bedarf an Wohnbauflächen für Schwäbisch Hall nachgewiesen (96 ha bis 2023, von denen seit 2009 bereits 32 ha bebaut wurden). Bedarf besteht insbesondere in der Nähe der Kernstadt, der durch ihre Einbettung in das Kochertal enge Grenzen gesetzt sind und die aufgrund der topografischen, wasser- und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten kaum Innenentwicklungspotenziale aufweist. Der

im Osten an die Kernstadt angrenzende Teilort Schwäbisch Hall-Hessental mit dem Wohngebiet Sonnenrain ist einer der Wohnungsbauschwerpunkte im FNP.

Der Sonnenrain liegt östlich angrenzend an die Kernstadt auf der Hochfläche über dem Kochertal an der L 1060/ Bühlertalstraße. Er schließt direkt an den Teilort Hessental an, einem gewachsenen Stadtteil mit eigenständigem Ortskern, der durch die Neubaugebiete „Solpark“ und „Mittelhöhe“ unweit vom Sonnenrain ergänzt wurde. Der „Solpark“ grenzt östlich an den Sonnenrain und kombiniert hochwertige Gewerbeflächen am Geschäftsreiseflugplatz Schwäbisch Hall mit Wohnbauflächen am Gebietsrand. Die „Mittelhöhe“ ist das jüngste Wohnbaugebiet Schwäbisch Halls, das als überwiegend locker bebautes Einfamilienhausgebiet in kürzester Zeit vermarktet wurde und nahezu vollständig bebaut ist.

Der Ortskern von Hessental bietet mit Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten eine quartiersbezogene Infrastruktur, die auch das neue Wohngebiet in Teilen mit versorgen kann. Das vorhandene Angebot deckt nur noch eingeschränkt die Nachfrage der in den letzten Jahren stetig gewachsenen und weiter zunehmenden Einwohnerzahl. Neben einem Lebensmitteldiscounter an der Bühlertalstraße erfüllt vor allem das etwa 2 km östlich gelegene Handelszentrum „Gründle“ eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner Hessentals. Um die wohnortnahe Versorgung in den neuen Quartieren zu verbessern, sollen ggf. in der späteren Gebietserweiterung des Sonnenrains entsprechende Nutzungen angesiedelt werden. Ca. 700 m entfernt Richtung Westen liegt das Schulzentrum Ost Schwäbisch Hall mit Gymnasium und Real- und Gemeinschaftsschule sowie die Freizeitanlage „Schenkensee“ mit zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen (Frei-/ Hallenbad, Sport-/ Tennisplätze, Fitness usw.). Im Norden und Westen ist der Sonnenrain umgeben vom Landschaftspark „Schwäbisch Hall - Hessental“, der anschließend an die Wohngebietsentwicklung gestaltet werden soll. Der Landschaftspark ist im Regionalplan als Grünzäsur zwischen den Siedlungsteilen enthalten und bietet Sport- und Naherholungsangebote von stadtweiter Bedeutung. Im Landschaftspark verlaufen straßenunabhängige Fuß- und Radwege, die das Wohngebiet Sonnenrain auf kurzem Wege an die Infrastrukturangebote in der Umgebung sowie an die Innenstadt anbinden werden.

Am Südrand vom Sonnenrain verläuft die L 1060/ Bühlertalstraße, die das neue Wohngebiet mit der Kernstadt im Westen und mit den Ortsteilen Hessental und Sulzdorf im Osten verbindet. Von der L 1060 zweigt die Hallerstraße zum Ortskern Hessental ab; der beampelte Knoten dient zudem als Querung der L 1060 für Fußgänger und Radfahrer. Der bestehende Knoten soll zugunsten eines neuen, weiter östlich gelegenen Kreisverkehrs aufgegeben werden. Westlich des Plangebiets gibt es einen bestehenden Kreisverkehr, der das Wohngebiet Mittelhöhe erschließt. Perspektivisch wird hier ein weiterer Zugang zum Sonnenrain sowie ein Zubringer zur Ostumgehung von Schwäbisch Hall anbinden, der im Bereich des Plangebiets zu einer Entlastung der Bühlertalstraße führen wird. Die Verkehrslärmemissionen von Seiten der Bühlertalstraße machen einen aktiven Lärmschutz entlang der L 1060 für den Sonnenrain erforderlich.

Aktuell wird die Entwicklungsfläche für Sonnenrain durch leicht nach Südosten geneigte, intensiv genutzte Ackerflächen gebildet. Im Nordwestlichen Teil befindet sich ein Gehöft, das mittelfristig aufgegeben werden soll. Drei landwirtschaftlich genutzte Scheunen am Nordrand sollen zunächst erhalten und ggf. in einem zukünftigen Bauabschnitt überplant werden. Strukturgebende Elemente in der ansonsten ausgeräumten Kulturlandschaft sind eine Feldhecke, die sich nördlich nahe des kleinen

Gehöfts (Wohnhaus und Scheune) befindet und eine Reihe alter Obstbäume, die östlich davon entlang eines Grabens verläuft. Außerdem verläuft im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Graben (Seelesäckerbach) von Nordwest nach Südost, der eine gewässertypische Begleitvegetation ausgebildet hat. Neben den Ackerflächen gibt es außerdem einen kleinen Bereich nordwestlich des Gehöfts mit einer verfilzten und sukzessive zuwachsenden Grünlandfläche und südlich der Gebäude eine ungenutzte Weide. Das Plangebiet ist außerdem von asphaltierten Feldwegen durchzogen. Im östlichen Bereich des Plangebietes steht ein mächtiger, landschaftsbildprägender Birnenbaum, der im Zuge der Planung erhalten wird. Aufgrund der Ortsrandlage kommt dem Gebiet eine besondere Bedeutung für die langfristige Siedlungsrandgestaltung zu. Die genaue Biotoptypenbewertung und notwendige Vermeidungs- und Verminderungs-, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs sind dem Umweltbericht zu entnehmen (vgl. Anlage 1).

3. PLANUNG/ FESTSETZUNGEN

Mit dem „Sonnenrain“ entwickelt die Stadt eine ihrer wichtigsten Wohnbauflächen. Angesichts des ständig steigenden Nachfragedrucks kommt dabei einer flächensparenden, nachhaltigen Planung ein besonderer Stellenwert zu. Ziel der Stadtentwicklung ist, neben familien- und kinderfreundlichen Wohngebieten verstärkt Augenmerk auf die sich verändernden demografischen Aspekte der Bevölkerungsstruktur und der daraus erwachsenden neuen Wohnformen zu legen. Für das Baugebiet Sonnenrain wird eine durchmischte Bevölkerungsstruktur angestrebt, mit besonderem Blick auf Familien mit Kindern und eigenständige Senioren. Dabei sollen auch die Voraussetzungen für alternative Umsetzungsmöglichkeiten z.B. durch Genossenschaften, Baugemeinschaften oder -gruppen berücksichtigt werden.

3.1. STÄDTEBAULICHE GRUNDSTRUKTUR

Mit dem Wohngebiet Sonnenrain werden die Stadtteile Hessental und Solpark strukturell verknüpft und die Siedlungskante zum Landschaftspark gestaltet. Städtebauliches Kernelement ist eine zentrale Freiraumachse, die vom Solpark bis zum bestehenden Kreisverkehr an der Bühlertalstraße führt. Am Endpunkt der Achse an der Bühlertalstraße sind das zukünftige Entree sowie die Quartiersmitte von Sonnenrain vorgesehen, die jedoch erst in einem der zukünftigen Bauabschnitte realisiert werden sollen (vgl. Anlage 2).

Das Bebauungsplangebiet umfasst den gesamten östlichen Teil von Sonnenrain mit einem Großteil der Wohnbauflächen. Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über eine eigenständige Zufahrt an der L 1060, die direkt gegenüber der neuen Anbindung zur Ortsmitte Hessental entwickelt wird. Von diesem Zugang aus werden eigenständige, schrittweise zu realisierende Siedlungsquartiere erschlossen sowie ein Nachbarschaftsplatz gebildet, als Treffpunkt und Ort für zentrale Funktionen im ersten Bauabschnitt. Der Südrand des Wohngebiets wird von einem durchgehenen Lärmschutzwall gebildet, der lediglich für die Hauptzufahrt von der Bühlertalstraße unterbrochen wird.

Die Bebauungsstruktur ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung, die je nach Nachfrage an unterschiedliche Gebäude- und Eigentumstypen angepasst werden kann. Jedes Quartier umfasst dabei eine ausgewogene Mischung von Gebäudetypen und ist funktional eigenständig, so dass eine schrittweise Realisierung möglich ist.

3.2. BAUGEBIETE: BAULICHE NUTZUNG

Die Baugebiete nördlich der Bühlertalstraße werden als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zentrale Nutzungen sollen im Bereich des zukünftigen Quartiersmitte angesiedelt werden, so dass im vorliegenden Bebauungsplangebiet hierfür keine besonderen Bauflächen ausgewiesen werden. Gebietsbezogene Versorgung und Infrastruktur sowie nicht störende Arbeitsstätten sind im WA allgemein zulässig. Um die Baugrundstücke für die gewünschte Entwicklung offenzuhalten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Entsprechend der örtlichen Nachfrage wird im Plangebiet eine angemessene Mischung aus verschiedenen Einfamilienhaustypen und Geschosswohnungsbau angestrebt, wobei etwas über die Hälfte der Wohneinheiten im aktuellen Rahmenplan als Geschosswohnungsbauten umgesetzt werden könnten. Für die Baufelder im Kernbereich ist eine Bebauung mit urbanen Mehrfamilien- und Stadthäusern (als verdichteter Reihenhaustyp mit zentraler Parkierung) vorgesehen, die im Rahmen gemeinschaftlicher Bauformen oder Bauträgerprojekten realisiert werden können. Im Anschluss werden verdichtete Einfamilienhausformen wie z.B. Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser angestrebt. Am östlichen und nördlichen Gebietsrand ist eine lockere Doppel- und Einzelhausbebauung zulässig, die Sichtbezüge zur Landschaft ermöglicht.

Die zulässige Baudichte orientiert sich an dem Ziel einer flächensparenden Gebietsentwicklung und einem verträglichen Übergang in die offene Landschaft. Im Gesamtbild ergibt sich daher ein weniger dichter, aufgelockerter Randbereich, dessen städtebauliche Dichte stufenweise bis in die Quartiersmitte hin ansteigt.

Die GRZ (Grundflächenzahl) entspricht mit 0,4 im gesamten Gebiet der Obergrenze laut BauNVO § 17 (1). Die GFZ (Geschossflächenzahl) wird in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Bebauungsplans (N1- N3/2) mit 0,8 unterhalb der max. zulässigen GFZ laut BauNVO § 17 Abs. 1, festgesetzt. Hiermit wird ein verträglicher Übergang in die offene Landschaft sichergestellt. An den westlichen Randbereichen sowie innerhalb des Quartiers wird die max. zulässige GFZ nach BauNVO in der Regel mit 1,2 festgesetzt (N4/ N5). An städtebaulich wichtigen Stellen (N6-N9) wird die GFZ auf 1,6 erhöht. Hierbei handelt es sich um direkt an den Nachbarschaftsplatz angrenzende und nördlich des Grünzuges liegende Baufelder.

Mit einer erhöhten Dichte um den Nachbarschaftsplatz, der auch zentrale Funktionen erhalten und als Treffpunkt dienen soll, wird diese wichtige Stelle städtebaulich definiert (III - IV Vollgeschosse). Außerdem erhält er punktuelle Verdichtungen an ihren Schmalseiten (IV - V Vollgeschosse) um die räumliche Fassung zu verbessern und Besuchern und Anwohnern Orientierung zu bieten. Punktuelle Verdichtungen entlang des nördlich gelegenen Grünzugs erlauben eine Erhöhung der Geschossigkeit von III auf IV und rythmisieren dadurch die linear angeordnete Raumkante.

Um am Nordrand des Nachbarschaftsplatzes (N8/ N9) ein höheres Erdgeschoss für zentrale Nutzungen oder ein Hochparterre für Wohnnutzungen zu ermöglichen, ist in diesem Bereich eine erhöhte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zulässig und die Fußbodenhöhe für das 1. Obergeschoss (1.OG FH) wird auf 3,70 m über Straßenniveau festgesetzt. Dem entsprechend werden in diesem Bereich auch höhere Gebäudehöhen zugelassen, die aufgrund der variablen EFH nicht wie im übrigen Geltungsbereich in Bezug zur EFH, sondern in Bezug zur 1.OG FH festgesetzt werden (vgl. Anlage 2, Seite 5 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch entsprechend großzügig dimensionierte öffentliche Flächen, die direkt an diese Bereiche angrenzen, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten, die Überschreitung der Obergrenzen der GFZ ist daher zulässig (BauNVO § 17 Abs. 2). Am langfristigen Gebietsrand sind überwiegend II Vollgeschosse möglich, um eine Einfügung in den Landschaftsraum und die umliegende Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Um die Infrastruktur nicht zu überlasten wird die zulässige Anzahl von Wohnungen in Einzel- und Kettenhäusern sowie in Häusern als Teil eines Doppelhauses oder in Hausgruppen auf maximal zwei Wohnungen je Haus begrenzt.

Am künftigen nördlichen Siedlungsrand befinden sich zwei bestehende landwirtschaftliche Hallen, auf deren südgerichteten Dachflächen Photovoltaikanlagen angebracht sind. Mit Rücksicht auf diese Anlagen wurde die maximal zulässige Höhe künftiger baulicher Anlagen im südlich gelegenen Baufeld so festgesetzt, dass keine Verschattung der Hallendächer zu erwarten ist (siehe Anlage 6). Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich der Abstand zwischen den Hallen und der künftigen Bebauung nach der frühzeitigen Beteiligung verringert, doch wurde hierauf in Teilbereichen mit einer Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen reagiert.

3.3. GRÜNORDNUNG

Die von der Planung berührten umwelt- und landschaftsplanerischen Belange werden im Umweltbericht behandelt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem Umweltbericht abgeleitet und sind Teil des Bebauungsplans (faktorgrün, 5.10.2016, Anlage 1).

Über eine hohe Freiraumqualität werden Gemeinschaft, Identität und Kommunikation gefördert und somit die Voraussetzung für eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Quartier geschaffen. Differenzierte Freiräume mit unterschiedlichem Charakter fördern eine eigenständige Identität der Quartiere, schaffen Orientierung und dienen als Treffpunkte.

Freiraumplanerisches Rückgrat ist der „grüne Anger“, der Solpark und Sonnenrain verbindet und soweit wie möglich der Oberflächenentwässerung im Gebiet dient. Als zentraler Treffpunkt dient der „Nachbarschaftsplatz“, der sich direkt an der Hauptachse des Bebauungsplangebiets befindet. Weitere Platzsituationen werden an den Siedlungsrändern und im Übergang zum Solpark geschaffen. Verkehrlich untergeordnete Straßenräume werden als Spiel- und Aufenthaltsflächen hochwertig gestaltet und begrünt, die zentrale Erschließungsachse erhält eine einprägsame Allee-Bepflanzung.

Im Gebiet Sonnenrain befinden sich die Wassergräben Flst. 274 und 306, die überbaut werden sollen. Die Wassergräben entfallen künftig. Verbleibende Zuflüsse von außerhalb des Planungsgebietes werden an die Regenwasserkanalisation angeschlossen und zum Vogelbach geleitet. Hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.Im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurde dieses im Juli 2016 eingeleitet und befindet sich gegenwärtig im Genehmigungsprozess.

3.4. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ

Die detaillierte Darlegung des Eingriffs in den Naturhaushalt und die sonstigen Schutzgüter durch die Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht vorgenommen. Die zentralen Aussagen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich wurden in die Begründung übernommen (faktorgrün, 5.10.2016, Anlage 1).

Auf einem Teil der überplanten Fläche ist die Überbauung mit Wohngebäuden durch den gültigen Bebauungsplan „Solpark“ bereits zulässig. Auf der übrigen Fläche ist neben dem Wegfall von Ackerflächen, Einzelbäumen, einer Feldhecke und eines Entwässerungsgrabens auch die Überbauung bereits festgesetzter, aber noch nicht realisierte Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Solpark“ als Eingriff zu bewerten. Diese Eingriffe können nur teilweise durch interne Ausgleichsmaßnahmen wie Bepflanzungen ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs werden externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und dem „Sonnenrain“ zugeordnet. Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen ist im Umweltbericht zu finden (s. Anlage 1).

3.5. ARTEN- UND GEBIETSSCHUTZ

Europäische Natura2000- Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Natur – und Landschaftsschutzgebiete und geschützten Biotope sind ebenfalls im Bebauungsplangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Nach Durchführung einer Relevanzprüfung wurden die Artengruppen der Vögel, Reptilien und Fledermäuse kartiert. Die Ergebnisse zeigten Vorkommen verschiedener Fledermaus- und Brutvogelarten im Plangebiet. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Diese beinhalten u.a. Heckenpflanzungen, die Ansaat von Hochstaudensäumen und das Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen im Umfeld des Plangebiets und sind im Umweltbericht genauer beschrieben.

3.6. ERSCHLIESSUNG

Das Erschließungssystem ermöglicht eine mehrstufige Realisierung des Wohngebiets Sonnenrain, ohne dass bereits bestehende Siedlungseinheiten beeinträchtigt werden. Langfristig sind zwei Zufahrten zum Sonnenrain vorgesehen, wobei im Rahmen des Bebauungsplans Sonnenrain zunächst nur der östliche Zugang über den neuen Kreisverkehr an der Bühlertalstraße/ L 1060 realisiert und benötigt wird. Der im städtebaulichen Konzept vorgesehene Zugang von Westen wird erst zu einem späteren Zeitpunkt mit Realisierung des Quartiersmitte hergestellt werden.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes verläuft von der Bühlertalstraße nach Norden bis zum Landschaftspark. Von dieser Hauptachse ausgehend (Planstraße A) bilden hierarchisch gestaffelte Wohnstraßen die einzelnen Quartiere. Die hierarchisch wichtigste Wohnstraße ist Planstraße B mit dem Nachbarschaftsplatz, von dem die Nebenstraßen abzweigen. Um im Bereich des öffentlichen Grünzugs motorisierten Individualverkehr zu vermeiden, ist er für die Öffentlichkeit ausschließlich im Bereich der Hauptachse überfahrbar. Die von Norden auf den Grünzug stoßenden Wohnstraßen enden als Sackgassen und werden als Fußwege fortgesetzt. Für eine reibungslose

Müllentsorgung befinden sich in den Sackgassen Standorte für die Müllsammlung und die Grünzug ist in Teilbereichen für die Müllabfuhr überfahrbar (siehe Anlage 2: Schema Verkehrswege).

Gegenüber der Hauptzufahrt an der Bühlertalstraße ist eine neue Anbindung zur Haller Straße geplant, um das Plangebiet auf kurzem Wege mit dem Ortskern Hessental zu verbinden. Mit dem Ziel einer leistungsfähigen Abwicklung des Kfz-Verkehrs ist für den neuen Knoten ein Kreisverkehr vorgesehen, der im Rahmen des Bebauungsplans „Sonnenrain - Teilbereich 1“ realisiert wird. Die Haller Straße erhält dadurch einen neuen Anschluss an die L 1060, der heutige Kreuzungsbereich wird aufgegeben.

Zur Förderung umweltgerechter Verkehrsarten werden am Zugang zum Bebauungsplangebiet Stellflächen für E-Mobilität und Carsharing vorgehalten. Bestehende Buslinien werden in das Gebiet verlängert und in zentralen Bereichen in Abstimmung mit dem Busbetreiber Haltestellen vorgesehen. Gleichberechtigt zum Kfz-Verkehr steht das Straßennetz von Sonnenrain den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung und verbindet diese mit der Umgebung. Kfz-freie Wege verlaufen entlang der Siedlungsränder, am Rande des Landschaftsparks und in der grünen Fuge zum Solpark.

Der im Radwegekonzept der Stadt enthaltene, übergeordnete Fuß- und Radweg entlang der L 1060 wird im Rahmen des Bebauungsplans „Sonnenrain - Teilbereich 1“ gemeinsam mit den Lärmschutzmaßnahmen realisiert und verläuft geschützt hinter dem geplanten Wall. Die wichtige Hauptverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Ortsmitte Hessental verläuft zukünftig auf kurzem Wege über den neuen Kreisverkehr mit Durchstich zur Haller Straße. Eine weitere Querung der L 1060 ist östlich außerhalb des Gebiets mit Hilfe eines Fuß-/ Radtunnels möglich, der bereits heute den Solpark mit der Schmiedsgasse in Hessental verbindet.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und des Gehöfts wird im Rahmen der schrittweisen Realisierung der Bauabschnitte gewährleistet, auch während der Bauzeit. Die Anbindung des bestehenden Feldwegenetzes nördlich der Bühlertalstraße erfolgt in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauabschnitte. Die Erschließung über den Feldweg Flst. 261/ Anbindung an die Bühlertalstraße bleibt erhalten, indem der Lärmschutzwall zunächst lediglich bis östlich des Feldweges hergestellt wird. In den weiteren Bauabschnitten erfolgt die Anbindung des Feldwegenetzes über die neuen Quartiersstraßen und den Kreisverkehr an die L1060.

3.7. RUHENDER VERKEHR

Das Parkierungskonzept sieht eine Kombination aus unterirdischer Parkierung im Geschosswohnungsbau und vorwiegend grundstücksbezogener Parkierung für die Einfamilienhaustypen vor. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist von einem gesteigerten Bedarf an Stellplätzen auszugehen, der Stellplatzschlüssel wird daher ab 75 qm Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit leicht angehoben.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, wo Stellplätze, Carports und Garagen errichtet werden dürfen. Die Regelungen sind in Bereichen großer Dichte auf kleinen Grundstücken erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und den Schutz der benachbarten Grundstücke zu gewährleisten. Gargen sind ausschließlich innerhalb bzw. in Verlängerung der Baufenster in hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports und offene Stellplätze sind darüber hinaus in der Gebäudevorzone zulässig, wobei

städtebaulich bedeutende Straßen- und Freiräume hiervon ausgenommen werden (Planstraße A, Planstraße B mit Nachbarschaftsplatz, Grüner Anger mit Nebenstraße A2).

Im Bereich von Geschosswohnungsbau entlasten Tiefgaragen die Grundstücksflächen von der Flächenversiegelung durch oberirdische Stellplätze. Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen ermöglicht eine vergleichsweise dichtere Bebauung bei gleichzeitig höherwertigerer Gestaltung des Wohnumfeldes.

Durch eine Begrenzung der Grundstückszufahrten und Stellplätze auf eine Breite von 6 m wird sichergestellt, dass Gebäudevorzonen nicht durch eine dominierende Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Carports geprägt sind. Maximal 12 m sind bei Sammelstellplätzen für Hausgruppen (auch als Carports), Besucherstellplätze für Geschosswohngebäude sowie Kundenstellplätze. Um ein gefahrloses Ein- und Ausparken zu gewährleisten ist festgesetzt, dass Garagen und Wände zwischen Carports mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt sein müssen.

Die öffentliche Parkierung wird überwiegend entlang der Planstraßen A und B und der Nebenstraßen A vorgesehen. An den Nebenstraßen B sollen Verkehr und Parkierung minimiert werden. Parkierung ist dort an geeigneten Stellen im Straßenraum möglich (siehe Anlage 2: Schema Verkehrswege).

3.8. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden zwei schalltechnische Untersuchungen zur Verkehrs- und Fluglärmbelastung erstellt, um Aussagen zur Lärmsituation im Plangebiet zu erhalten und Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen zu entwickeln (Anlage 3: Verkehrslärmprognose, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall, 18.2.2016 und Anlage 4: Ermittlung der zu erwartenden Fluglärmimmissionen, Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure, Winnenden, 20.11.2015)

<u>Verkehrslärmsituation</u>

Ergebnis ist, dass durch die Verkehrslärmbelastung der Bühlertalstraße und den „Durchstich“ des neuen Kreisverkehrs zur Hallerstraße sowohl im neuen Wohngebiet als auch für einen Teil der Anlieger an der Hallerstraße die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Auf Grundlage der Untersuchungen werden daher im Bebauungsplan Sonnenrain Teilbereich 1 und 2 folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Nördlich der Bühlertalstraße wird ein 2 bis 4,5 m hoher, begrünter Lärmschutzwall entlang der gesamten Wohnbaufläche vorgesehen, der nur im Bereich der neuen Zufahrt unterbrochen wird. Diese Unterbrechung wird in ihrer Breite so weit wie möglich reduziert, um die Schallausbreitung in das Gebiet zu minimieren. Im Bereich der Zufahrt sind darüber hinaus zwei 3 m hohe L-förmige Lärmschutzwände vorgesehen. Am westlichen Ende ragt die Lärmschutzanlage rund 100 m über die Wohnbaufläche hinaus (kein Bestandteil des Bebauungsplanes) und ist dort als baulicher Bestandteil des zukünftigen Quartiersplatzes vorgesehen. Lärmschutzwall und –wände sind Teil des Teilbereichs 1 des Bebauungsplans Sonnenrain, in dem auch passive Maßnahmen zum Schutz der Anlieger Hallerstraße festgesetzt werden.

Mit dieser Variante können die Orientierungswerte für den Tag in Höhe des Erdgeschosses an fast allen Gebäuden eingehalten werden. Damit wird gewährleistet, dass die Außenwohnbereiche nahezu uneingeschränkt genutzt werden können. Nur an

zwei Gebäuden direkt östlich und westlich der Haupterschließungsstraße kommt es im Erdgeschoss bzw. im Außenwohnbereich zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte. An den betroffenen Fassaden ergibt auch ein höherer Lärmschutz an der L1060 keine weitere merkbare Verbesserung. In der Nacht ist ein zusätzliches Gebäude von einer leichten Überschreitung (< 1 dB) im Erdgeschoss betroffen. Für die obersten Geschosse der geplanten Bebauung ergeben sich am Tag und in der Nacht, insbesondere im Süden des Plangebietes, Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 1 dB und 5 dB.

Die Prüfung von Lärmschutzalternativen ergab, dass sich beim gewählten Lärmschutzwall das beste bzw. wirtschaftlichste Verhältnis von lärmmindernder Wirkung zu Höhe bzw. Platzbedarf der aktiven Lärmschutzmaßnahme ergibt. Größere Höhen sind auch aus städtebaulichen Gründen als kritisch zu betrachten.

Für Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen, deren Belastung oberhalb der maßgeblichen Orientierungswerte liegt, sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. Entsprechende Maßnahmen wie z.B. Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, fensterunabhängige Belüftung bei Schlaf- und Kinderzimmern werden im Bebauungsplan Sonnenrain Teilbereich 2 in Abhängigkeit von der vorliegenden Belastung festgesetzt.

Auswirkungen des Mehrverkehrs des Plangebietes

Wie das Lärmgutachten der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Anlage 3) zeigt liegen alle Beurteilungspegel unter Berücksichtigung des Mehrverkehrs durch das Plangebiet ‚Sonnenrain‘ bei unter 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Weiterhin liegen keine Pegelerhöhungen um 3 dB(A) vor. Somit sind die Auswirkungen des Mehrverkehrs der benachbarten öffentlichen Straßen durch das Plangebiet auf die Lärmsituation der benachbarten Gebäude als nicht relevant einzustufen.

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen auf Grund des Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen durch das Plangebiet „Sonnenrain“ erforderlich.

Fluglärm

Von dem Geschäftsflugplatz am Solpark gehen laut Immissionsgutachten keine Restriktionen für das Bebauungsplangebiet aus. Maßgeblich zur Beurteilung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts. Zur Einhaltung der Werte ergibt sich ein erforderlicher Abstand des Wohngebietes zur Start- und Landebahn von rd. 400 m, der vom Bebauungsplangebiet eingehalten wird (vgl. Anlage 4).

3.9. VER- UND ENTSORGUNG

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und für alle wasserwirtschaftlichen Belange ein Wasserrechtsgesuch erstellt. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird in die Kanalisation eingeleitet und der Kläranlage zugeführt. Bedingt durch die bindigen Böden ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet nicht möglich. Eine Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers soll durch die bereichsweise Verwendung von Gründächern erfolgen. Die für das Gebiet erforderlichen Retentionsflächen zur Regenwasserbehandlung werden in die Grünflächen östlich des Plangebiets in Erweiterung der vorhandenen Retentionsflächen integriert.

Im Gebiet ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Schwäbisch Hall sowie an das Wasserversorgungs- und Stromleitungsnetz der Stadtwerke vorgesehen. Die Versorgung im Telekommunikationsbereich wird von den jeweiligen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Im Gebiet verlaufende Hauptversorgungs- und Telekommunikationsleitungen werden in die neuen Erschließungstrassen verlegt.

Vorhandene Wassergräben innerhalb der Erschließungsfläche entfallen. Zuflüsse von Außerhalb werden an die Regenwasserkanalisation angeschlossen und zum Vogelbach weitergeleitet.

3.10. KAMPFMITTEL

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu einer ehemaligen militärischen Einrichtung, die im zweiten Weltkrieg Ziel von Angriffen war. Aufgrund dieser Nähe wurde das Plangebiet auf Kampfmittel untersucht. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Kampfmittel oder Kampfmittelteile gefunden.

Für erdeingreifende Maßnahmen im Bereich des Bauernhauses sowie der Fläche neben der Tankstelle ist eine Baubegleitung notwendig.

3.11. BODEN UND BAUGRUND

Zum Bebauungsplan wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (CDM-Smith Consult GmbH, Crailsheim 23.12.2015, siehe Anlage 5).

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes: Nach DIN 18130 handelt es sich bei den im Planungsgebiet anstehenen Böden um schwach bis sehr schwach durchlässige Böden. Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 1381 liegen die Durchlässigkeitswerte außerhalb des entwässerungstechnisch wirksamen Durchlässigkeitsbereichs. Die anstehenden bindigen Böden sind für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Der Baugrund ist als nicht versickerungsfähig einzustufen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die Kanalisation in eine Vorflut weiterzuleiten.

Grundwasser: Die Fließrichtung des Grundwassers ist von NW nach SO anzunehmen. Der Flurabstand des Grundwassers variiert zwischen ca. 2,2 m und 4,6 m unter GOK mit einem Durchschnittswert von 3,5 bis 4,0 m im zentralen Bereich und den geringsten Abständen am südwestlichen Rand. Bei niederschlagsreichen Zeiten ist mit höheren Grundwasserständen (ca. 1,5 bis 2 m) sowie mit Schicht-/ Stauwasseranfall zu rechnen.

Bei den bautechnischen Empfehlungen zur Gründung der geplanten Wohnhäuser wird differenziert zwischen Gründungen ohne und mit Kellergeschoß. Für detailliertere Informationen siehe Anlage 5: Geotechnischer Bericht 9.1 Gründung von Gebäuden.

3.12. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

3.13. GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Sinne einer positiven Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das bestehende Siedlungsbild wird neben der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, die Gestaltung der Baukörper bezüglich Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Farbe sowie die Gestaltung und Nutzung von unbebauten Flächen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen beeinflusst. Dies hat zum Ziel ein städtebaulich geschlossenes Gefüge und eine homogene Struktur zu erreichen.