SHA

Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften

Nr. 0319-03
„Sonnenrain, Teilbereich 3“

Begründung

Geänderte Textpassagen sind grün markiert. Eine Stellungnahme ist nur zu diesen Abschnitten möglich.

Stand 28.10.2022

Entwurf

SchwäbischHall

Fachbereich Planen und Bauen
Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick zur Planung 2
2 Geltungsbereich / Bestand 5
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 6
4 Städtebauliches Konzept 9
5 Fachplanungen 11
6 Planungsrechtliche Festsetzungen 16
7 Örtliche Bauvorschriften 21
8 Flächenbedarfsnachweis & Alternativenprüfung 15
9 Anlagen 24

1 Überblick zur Planung

Allgemeines

Die Stadt Schwäbisch Hall liegt im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall. Landschaftlich im mittleren Kochertal situiert und auf einer Höhe zwischen 270 und 510 m ü. NN. Der Landschaftsraum gehört zum Haller Becken, das sich zwischen den Waldenburger Bergen im Westen und dem nördlichen Ende der Limpurger Berge im Südosten der Stadt bildet und dort in die nach Norden und Osten reichende Hohenloher Ebene übergeht. Mit ihren über 41.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Schwäbisch Hall die zweitgrößte Stadt in der Region Heilbronn-Franken. Sie liegt rund 50 Kilometer östlich von Heilbronn, ist Hochschulstandort und im Bereich der Kultur und Freizeit weit über seine Grenzen hinaus bekannt.

Verkehrlich ist die Stadt insbesondere über die Bundesautobahn A 6, die 8 km nördlich der Stadt verläuft, sowie über die verschiedenen Bahnverbindungen in Richtung Stuttgart, Heilbronn und Nürnberg gut angebunden. Weitere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen tragen zu einer guten Verflechtung der Stadt mit dem näheren und ferneren Umland bei.

Standort

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hessental, welcher einen Siedlungsschwerpunkt in der Stadt Schwäbisch Hall darstellt. Der Stadtteil Hessental, wie auch die benachbarten Stadtteile Sulzdorf und Tüngental, befindet sich auf der Hochebene der östlichen Kocherhänge außerhalb der Altstadt, im Übergang zur Hohenloher Ebene. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Landesstraße L 1060, dem Bahnhalt Hessental und dem Flugplatz erfolgte in der Vergangenheit eine verstärkte Siedlungsentwicklung. Das Plangebiet ist hier der dritte Teil eines städtebaulichen Konzeptes am nördlichen Rand des Teilortes Hessental. Der Geltungsbereich liegt zwischen der L1060 im Süden, einem Fußweg sowie den vorherigen Bauabschnitten des Gebiets im Osten und landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen im Norden und Westen. Die Flächen des Geltungsbereichs sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Quer durch das Gebiet verläuft ein Feldweg, welcher eine weitere Verbindung zwischen den besiedelten Bereichen Hessentals und den landschaftlichen Erholungsräumen darstellt.

Entwurf

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Hessental in einem nur leicht nach Westen geneigten Gelände.

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

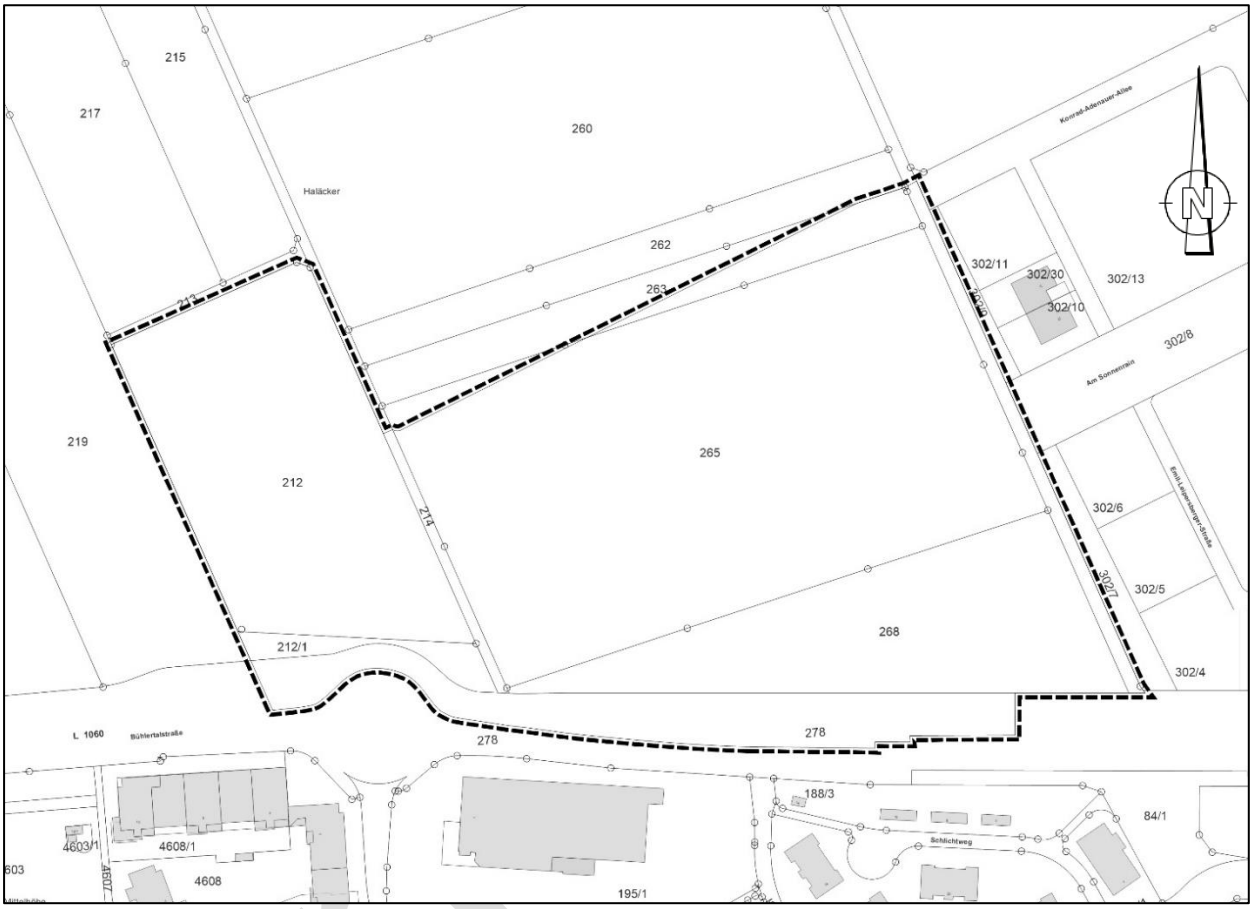

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 212, 212/1 und 268 sowie Teilflächen der Flurstücke 214, 261, 263, 265 und 278 der Flur 1 Hessental der Gemarkung Schwäbisch Hall mit einer Fläche von ca. 4,38 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	4,38 ha
Bestand		
Landwirtschaftliche Flächen	ca.	3,74 ha
Grünflächen	ca.	0,42 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,22 ha

Planung		
Mischgebietsflächen	ca.	1,10 ha
Sondergebietsflächen – großflächiger Einzelhandel	ca.	0,61 ha
Verkehrsflächen	ca.	1,17 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	1,08 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,08 ha
Grünfläche	ca.	1,50 ha

Erfordernis der Planung

Ziel der aktuellen Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der erforderlichen urbanen Flächen für die Stadt Schwäbisch Hall und den Teilort Hessental sowie der Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel in Kombination mit verdichteten Bauformen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Areals.

Im Hinblick auf aktuelle Anforderungen einer wachsenden Stadt sowie des flächensparenden Bauens soll im Teilort Hessental ein neues urbanes Quartier mit ergänzenden Einzelhandelsflächen entwickelt werden. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage und der sehr guten Verkehrsanbindungen hat Hessental grundsätzlich eine hohe Standortqualität für Wohn- und Gewerbeansiedlungen, aber auch für Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gastronomie. Durch die zahlreichen ortsansässigen Betriebe mit teilweise hohem Bedarf an qualifizierten Fachkräften und der steigenden Zahl an Studierenden ergibt sich zudem eine hohe Nachfrage nach stadtnahem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Deutschland gilt dies natürlich auch für ältere Menschen, die in Innenstadtnähe geeigneten Wohnraum suchen.

Die Stadt Schwäbisch Hall hat zwischen 2010 und 2020 einen großen Einwohnerzuwachs erlebt. So kamen in diesen 10 Jahren ca. 3.500 neue Einwohner hinzu. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 9%. Diese steigende Zahl der Einwohner führt parallel zu einer Nachfrage nach Wohnraum und einem größer werdenden Wohnungsdruck. Daher ist die Ausweisung von neuem Wohnraum grundsätzlich erforderlich und begründet.

Ziel ist durch Aktivierung der Flächen vor allem Wohnraum und gleichzeitig Flächen für nicht-störendes Gewerbe und Dienstleistungen zu schaffen, um hier den urbanen Charakter der bestehenden Bauabschnitte nahe dem Zentrum und relevanter Infrastruktur weiter zu entwickeln. Die Stadt ist dabei grundsätzlich bestrebt innenstadtnahe Potenzialflächen zu nutzen oder nachzuverdichten, um dem wichtigen im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung zu tragen. Dennoch sind in gewissem Umfang auch Flächenausweisungen im Außenbereich erforderlich. Der Bereich Sonnenrain bietet sich besonders an, da sowohl der Ortsteil Hessental über diverse Infrastruktur, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen oder gastronomische Angebote verfügt die größtenteils auch zu Fuß oder per ÖPNV erreicht werden können, die Anbindung an die Innenstadt des Mittelzentrums Schwäbisch Hall hervorragend ist und über den Bahnhof Hessental auch ein Anschluss an den überregionalen ÖPNV besteht.

Das grundlegende Planungskonzept für das Baugebiet ergibt sich dabei aus den Vorplanungen, die im Rahmen umfassender städtebaulicher Überlegungen von Planern, Verwaltung und Gemeinderat entwickelt wurden. Daher wurde im

Entwurf

Jahr 2016 ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet, welches den Bereich am nördlichen Ortsrand von Hessental zwischen Solpark und Mittelhöhe als Schwerpunt der Siedlungsentwicklung steuern sollte. Während der 1. Teilbereich externe Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 1060 beinhaltet, umfasst der 2. Teilbereich die interne Erschließung, Wohnbauflächen und quartiersbezogene Infrastruktur. Der 3. Teilbereich umfasst Wohn-, Büro- und Einzelhandelsflächen sowie den Anschluss an den zweiten Kreisverkehr an der L1060 und weitere Erschließungsstrukturen. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in diesem Bereich. An der Umsetzung dieses Ziels besteht auch ein hohes öffentliches Interesse.

2 Geltungsbereich / Bestand

Das Plangebiet ist Teil der Erweiterung des Stadtteiles Hessental am nördlichen Rand entlang der Landesstraße L 1060 / Bühlertalstraße, welche Schwäbisch Hall und Ellwangen miteinander verbindet und eine wesentliche Erschließungsstraße für den Stadtteil Hessental darstellt. Der Siedlungsbereich von Hessental ist dabei auch bereits südlich und östlich des Geltungsbereichs durch Wohn- und Mischbebauung sowie Einzelhandel geprägt.

Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Felder, welche allgemein die Flächen nördlich der L 1060 prägen. Parallel zur L 1060 verläuft innerhalb des Geltungsbereichs ein Rad- und Fußweg mit einer Breite von ca. 3 m. Getrennt sind die L 1060 und der Rad- und Fußweg durch Grünflächen als Verlängerung des an der Geltungsbereichs-grenze aufhörenden Lärmschutzwalls. Hier sind auch mehrere Bäume zu finden, welche die einzigen innerhalb des Geltungsbereichs sind. Nördlich des Rad- und Fußwegs befindet sich zusätzlich ca. alle 25 m eine Straßenleuchte, um diesen auch in der Nacht sicher nutzen zu können.

Im Bereich des Kreisverkehrs verläuft ein Feldweg Richtung Norden, welcher mit einer Breite ca. 3 m neben der landwirtschaftlichen Erschließung ebenfalls als Verbindung zu den nördlich gelegenen Erholungsräumen dient. Im Bereich dieses Anschlusspunktes rund um den Kreisverkehr befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs noch der Beginn einer Unterführung Richtung Süden zu den bestehenden Wohngebieten südlich der L 1060.

Bestand außerhalb des Plangebiets

In der Umgebung befindet sich östlich der zweite Bauabschnitt, welcher bereits vollständig erschlossen ist, bei dem aber aktuell der Hochbau realisiert wird, mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Wohnformen. Hier sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, teilweise durchmischt mit Büro- und Dienstleistungs-angeboten oder öffentlichen Einrichtungen zu finden. Sattel- und Flachdächer sind die dominierenden Dachformen im Bereich der Einfamilien- und Doppel- sowie der Reihenhäuser. Die bereits gebauten Mehrfamilienhäuser weisen alle Flachdächer auf. Die Erschließung des Bestandes erfolgt über den zweiten Kreisverkehr an der L 1060. Am östlichen Kreisverkehr befindet sich eine Tankstelle sowie südlich der Haller Straße entlang mehrere Gewerbebetriebe.

Entwurf

Südlich der Landesstraße befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser mit 2 – 4 Vollgeschossen, die teilweise noch aus der historisch militärischen Nutzung stammen. Sattel-, Walm und Flachdächer sind hier die dominanten Dachformen. Im weiteren Umfeld schließen sich dann aber fast ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser an. In diesem urbanen Umfeld ist in den letzten Jahren im Zuge des Bebauungsplans Mittelhöhe III ebenfalls ein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstanden. Dieser befindet sich am westlichen Kreisverkehr entlang der Landesstraße. Das Pultdach sowie der Eingang und die Parkplätze orientieren sich Richtung Wohngebiete und weg von der L 1060.

Nordwestlich der Bühlertalstraße beginnt der Außenbereich, der sich hier durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen darstellt. Nördlich und westlich ist der Geltungsbereich von Außenbereichsflächen umschlossen, welche sich bis zum Siedlungsbereich von Schwäbisch Hall sowie bis zum Flughafen ausdehnen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen von Stuttgart bzw. Heilbronn nach Würzburg und Nürnberg. Die Stadt ist Teil des Verdichtungsbereichs im Ländlichen Raum und als Siedlungsschwerpunkt definiert. Die Innenstadt ist als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroß-projekte ausgewiesen. Der Stadtteil Hessental zählt nicht zu diesem Standort, weshalb hier nur nahversorgungsrelevante Vorhaben zulässig sind. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt daher ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium. Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereichsfläche ausgewiesen. Die angrenzenden ersten Bauabschnitte sind im Regionalplan bereits als geplante Siedlungsflächen markiert. Die Landesstraßen L 1060 und L 1055 sind als wichtige Verkehrsachsen dargestellt. Nördlich und westlich des Plangebiets weist der Regionalplan zusätzlich eine Grünzäsur aus, welche nicht von der Planung tangiert wird. Siehe dazu auch Abbildung 2.

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall, rechtskräftig seit dem 19.11.2015, weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Außenbereichsfläche aus. Außerdem sind die östlich benachbarten Bauabschnitte des Gebiets Sonnenrain, welche bereits baulich umgesetzt sind, hier noch als geplante Wohnbauflächen (W) ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Die geplante Ausweisung als urbanes Misch- bzw. Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fügt sich zwar in die städtebauliche Planungssituation ein, ist aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplan wurde am 16.02.2022 bereits gefasst. Das Parallelverfahren umfasst dabei nicht nur die Ausweisung von Mischbauflächen und Sonderbauflächen im Bereich des Plangebiets dieses Bebauungsplans, sondern auch die flächengleiche Rücknahme von Wohnbauflächen im Bereich Grundwiesen im Süden Hessentals. In der Bilanz wird somit keine zusätzliche Siedlungsfläche für die vorliegende Planung ausgewiesen. Gemäß Hinweispapier des Regierungspräsidiums Stuttgart zur Plausibilitätsprüfung, Punkt 3.2 handelt es sich vorliegend um einen vereinfachten Flächentausch.

Entwurf

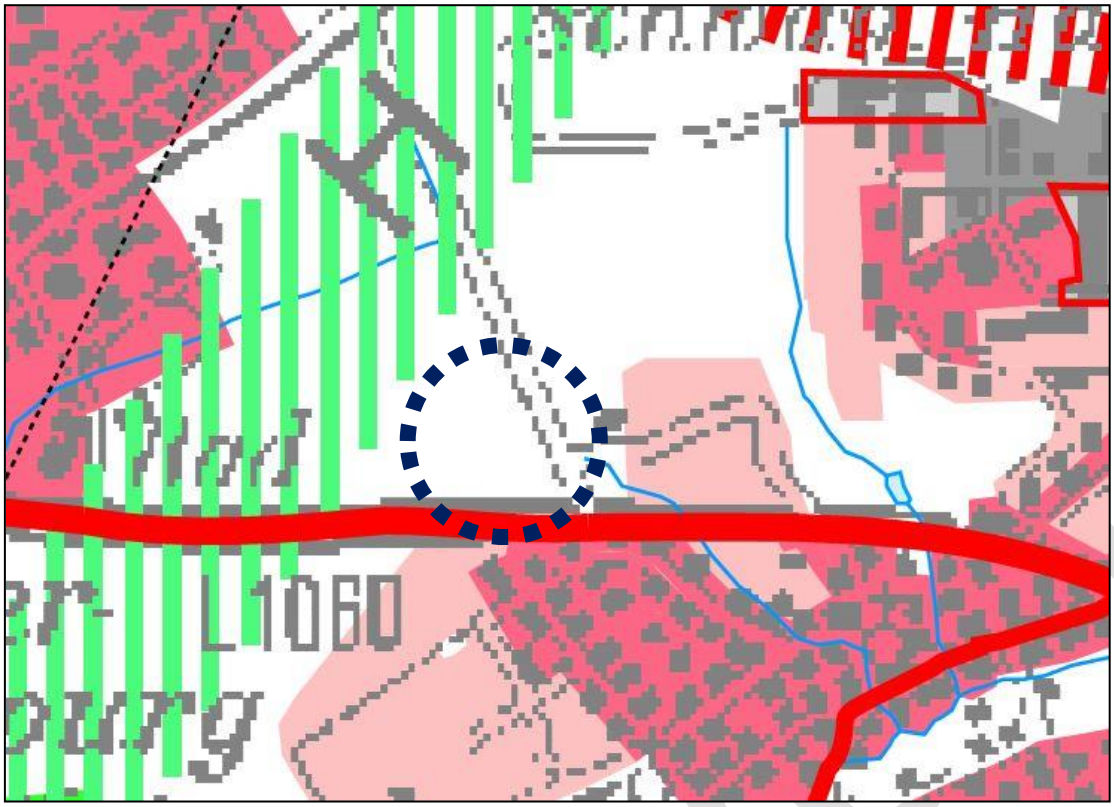

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich

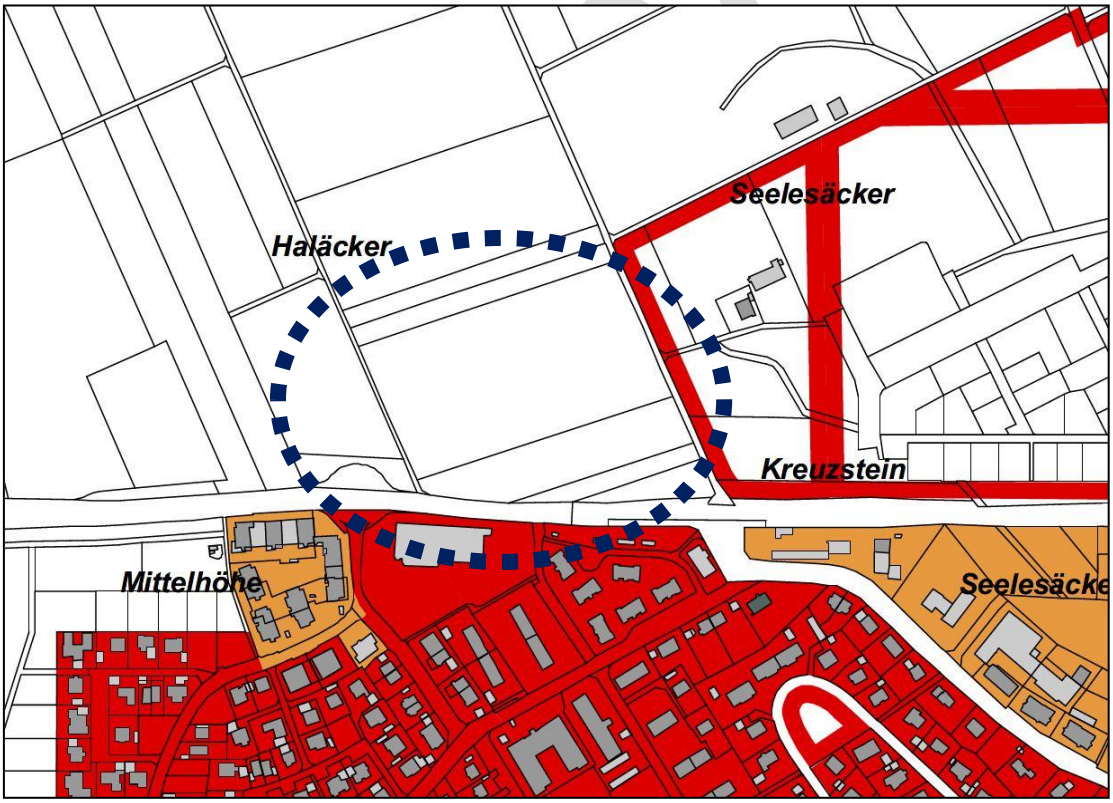

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Bebauungspläne

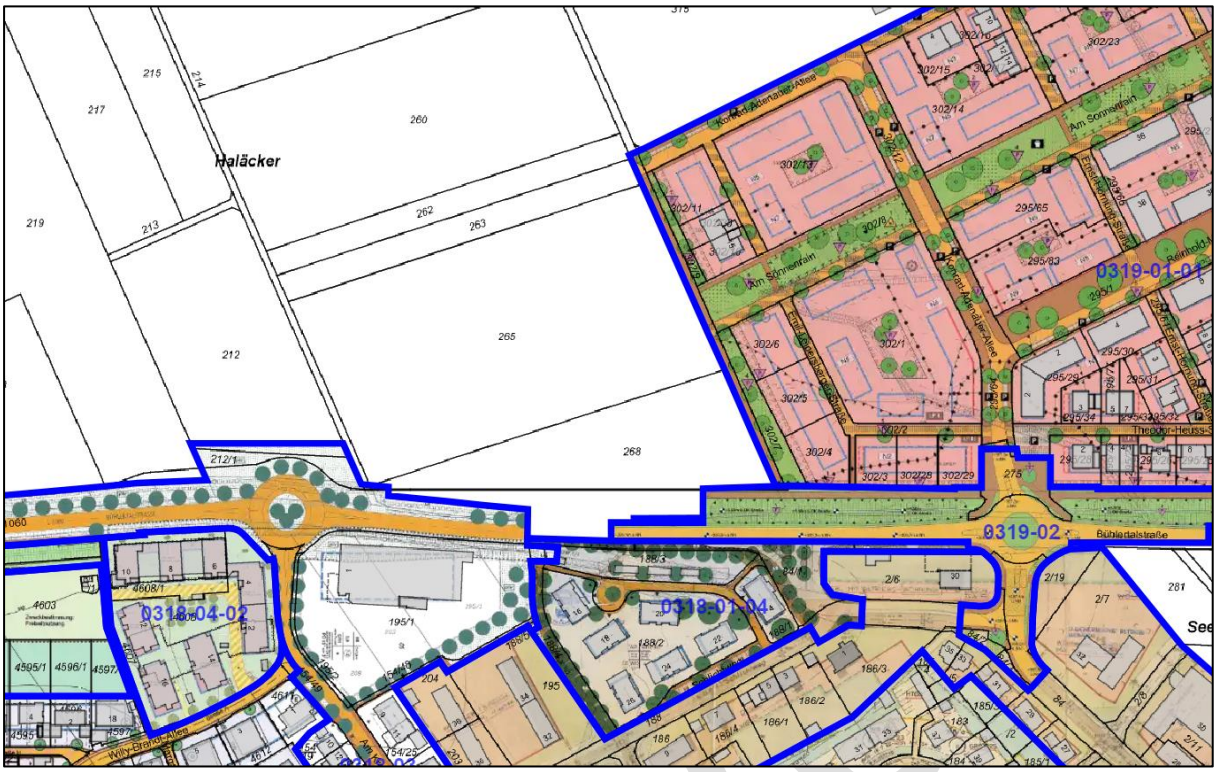

Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne, unmaßstäblich

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit in einem Teilbereich am östlichen Rand des Gebiets durch den Bebauungsplan Nr. 0319-01-01 „Sonnenrain – Teilbereich 2“, der seit 29.09.2017 rechtsverbindlich ist, hergestellt. Der zweite Teilabschnitt des Gebiets Sonnenrain umfasst hauptsächlich Wohnbebauung zwischen der Landesstraße im Süden und dem Gebiet Solpark im Osten. Zentrales Element in diesem Bebauungsplan ist die Achse des Grünangers, welcher im weiteren Verlauf die Verbindung zwischen westlichem Kreisverkehr an der L 1060 und dem Gebiet Solpark herstellt. Innerhalb des Bebauungsplans sind im allgemeinen Wohngebiet unterschiedliche Wohnformen festgesetzt. Von Einfamilien- über Reihenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern sind hier unterschiedlichste Bauformen festgesetzt. Entlang der aktuellen Plangebietsgrenze sind Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die GRZ ist auf 0,4 beschränkt und die GFZ auf 1,2. Die maximale Gebäudehöhe ist hier mit 9,2 m festgesetzt. Die weiter östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser haben eine maximale Gebäudehöhe von 12,1 m sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,6.

Ein weiterer Bebauungsplan, welcher teilweise innerhalb des Geltungsbereichs Planungsrecht bildet, ist der Bebauungsplan Nr. 0318-03 "Mittelhöhe III“, welcher seit 03.06.2004 rechtsverbindlich ist. In dessen Geltungsbereich ist ein Großteil der Bauflächen als Mischgebiet bzw. private Grünfläche ausgewiesen. Dabei sind auf Grundlage des früheren städtebaulichen Konzepts auf dem zu überplanenden Grundstück nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° mit einer Abweichung von +/- 3° und einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m zulässig. Die angrenzende Landesstraße L 1060, wie auch die Straße „Am Kreuzstein“, sind als öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet, allerdings vollständig ohne begleitende Gehwege, festgesetzt. Die Straße „Am Kreuzstein“ ist über einen Kreisverkehr an die Landesstraße angebunden und übernimmt neben der

Erschließung des Plangebiets auch die Funktion als Sammelstraße für den gesamten Bereich „Mittelhöhe“. Die Grundflächenzahl liegt hier bei GRZ 0,6 und die Geschossflächenzahl ist auf 1.200 m² begrenzt.

In diesem Bereich ist außerdem der Bebauungsplan Nr. 0318-03/02 "Mittelhöhe III, 2. Änderung – Sondergebiet Lidl“ bereits beschlossen worden. In dessen Geltungsbereich ist ein Großteil des Geltungsbereichs als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. private Grünfläche ausgewiesen. Dabei sind auf Grundlage des früheren städtebaulichen Konzepts auf dem zu überplanenden Grundstück nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 18° und einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m zulässig. Die Grundflächenzahl liegt hier bei GRZ 0,45 und es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Gegenüberliegend der Straße „Am Kreuzstein“ befindet sich außerdem der Bebauungsplan Nr. 0318-04/02 "Mittelhöhe V-VIII, 2. Änderung“, der seit 08.08.2014 rechtsverbindlich ist. Dieser weißt das Gebiet südwestlich des Kreisverkehrs als Mischgebiet aus. Hier sind maximal 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m zulässig. Die Grundflächenzahl liegt hier bei GRZ 0,3 und es sind nur Flach- und flachgeneigte Dächer von 0° bis 7° zulässig.

Südlich bestehen die Bebauungspläne „Beiderseits der Haller Straße, Änderung im Bereich Schlichtweg“, rechtskräftig seit 1991 und Nr. 0319-02 „Sonnenrain – Teilbereich I“, rechtsverbindlich seit dem 04.10.2016, welche dort die Verkehrsflächen der Landesstraße mit Kreisverkehr regeln bzw. Wohnbauflächen ausweisen, wie die weiteren Bebauungspläne südlich und östlich des Plangebiets.

Sonstige Fachplanungen

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ebenso wenig betroffen, wie FFH-Gebiete oder der landesweite Biotopverbund. Der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald beginnt erst in größerer Entfernung südlich des Stadtteils Hessental.
Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiet sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Innerhalb des Plangebiets besteht das großflächige archäologische Denkmal „Mitteljungsteinzeitiche Siedlung (um 4700 v. Chr. bis um 4500 v. Chr.) und vorgeschichtliche Siedlungsreste", welches sich auch über die bereits erschlossenen Teile des Baugebiets Sonnenrain erstreckt. Entsprechende Hinweise für den Umgang mit archäologischen Denkmälern wurde entsprechend in den Textteil mit aufgenommen. Ansonsten sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt auf den Hochflächen über dem Kochertal, landschaftlich schön eingebettet und kann durch die Lage zwischen den Gebieten Solpark und Mittelhöhe diese städtebaulich verbinden. Die neu geschaffene Achse entlang des Grünangers soll diese Funktion als gestalterisches Element im Wesentlichen übernehmen. Am Endpunkt der Achse am Kreisverkehr der L 1060 soll in Zukunft der neue Quartiersauftakt entstehen und so eine Eingangssituation an der Bühlertalstraße und dem Kreisverkehr entstehen. Dies schafft auch eine direkte Verbindung zu den bestehenden Infrastruktur-einrichtungen in Hessental.

Entwurf

Erster Bauabschnitt des Wohngebiets Sonnenrain war die L 1060 Bühlertalstraße mit den zugehörigen Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen. Im zweiten Bauabschnitt wurde dann der östliche Bereich des städtebaulichen Konzepts realisiert, in welchem größtenteils Wohnbauflächen entstanden sind. Dieser Teilbereich zeichnet sich durch einen Mix aus Einzel-, Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern aus und wird über den östlichen Kreisverkehr an der L 1060 / Bühlertalstraße erschlossen. In diesem Bauabschnitt wurde bereits der erste Abschnitt des Grünangers als Achse durch das gesamte Gebiet realisiert.
Im nun folgenden dritten Bauabschnitt soll ein urbanes Mischgebiet entstehen, welches den Lückenschluss zwischen dem zweiten Bauabschnitt und den Infrastrukturen im Bereich der Mittelhöhe schafft. Gleichzeitig soll im Bereich des Quartiersauftakts großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden, der das Angebot im Stadtteil Hessental ergänzt. Da dort auch verdichtete Bauformen entstehen sollen sind in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosszone ebenfalls die Nutzungen eines urbanen Gebiets möglich. Generelles Ziel für das Plangebiet, wie auch für das gesamte Quartier, ist die Förderung einer gemischten urbanen Nutzung. Im urbanen Gebiet sind daher nicht nur die bereits genannten Nutzungen, sondern auch Dienstleistungen / Bürogebäude, kleinflächiger, aber nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Gastronomie, sonstiges nicht störendes Gewerbe oder Anlagen für Verwaltungen, Sport, Soziales oder Kirche usw. möglich.
Die Erkenntnisse der gestalterischen Randbedingungen sind weitestgehend in die weiteren Planungen eingeflossen.
Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Schaffung notwendigen Wohnraums,
- Eingliederung eines Einzelhandelsmarktes,
- Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen,
- Anbindung des Fußgänger- und Radverkehrs im Plangebiet sowie auch des ÖPNV im Gebiet,
- Beachtung des Anlieferverkehrs, der Stellplätze und Rettungswege sowie der zukünftigen Straßenraumgestaltung der Umgebung,
- Sinnvolles Regenwassermanagement zur separaten Ableitung des Dach- und Hofflächenwassers im Trennsystem,
- Beachtung der städtebaulichen Gegebenheiten und Ziele mit Ausprägung einer Raumkante und der Achse des Grünangers sowie eines Hochpunktes am Quartiersauftakt,
- Schaffung von angemessenen Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte, Abarbeitung der vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange.

Entwurf

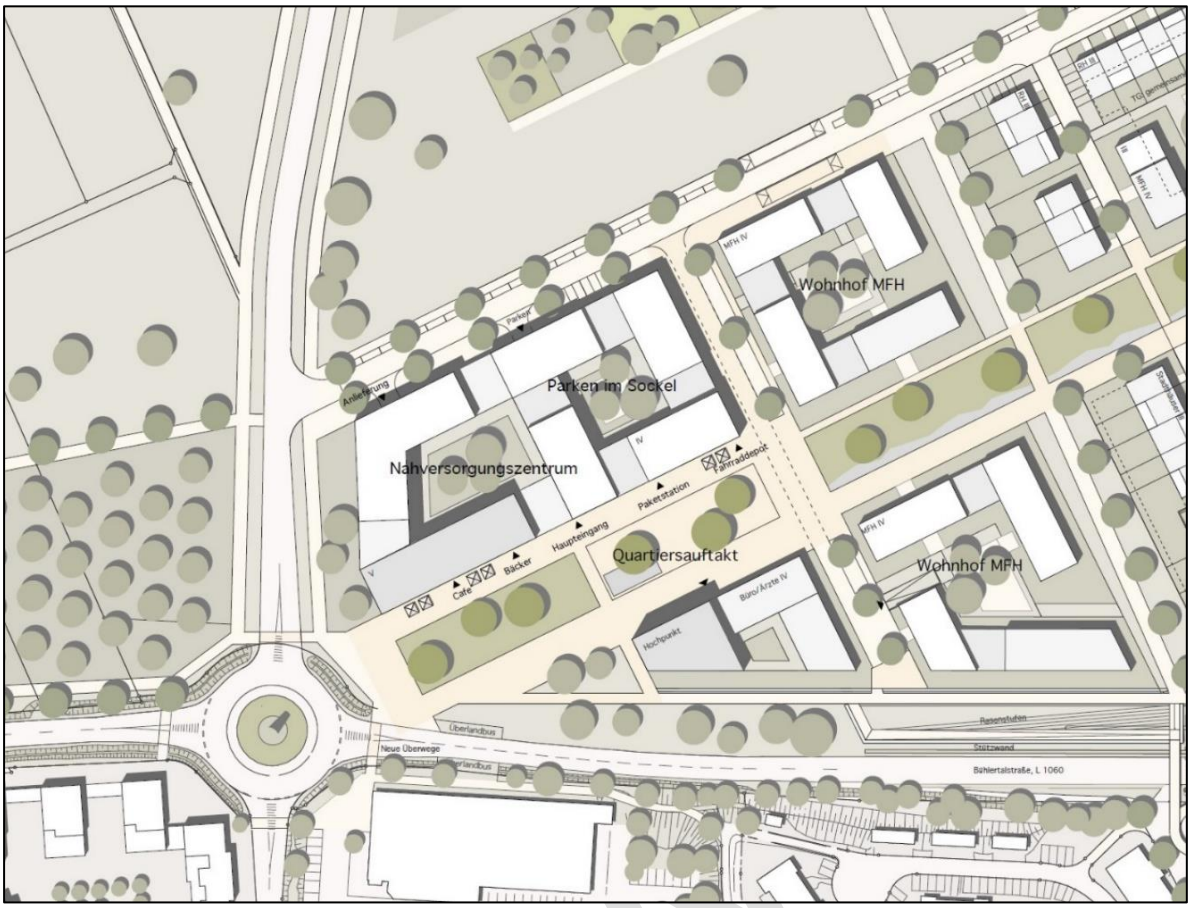

Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, unmaßstäblich

Im Plangebiet ist daher die Bebauung mit verdichteten Bauformen zwingend vorgesehen und im engen rechtlichen Rahmen gefasst. Aus einer Belegungsdichte von 2,0 und 180 Wohneinheiten und den folgenden 360 errechneten neuen Einwohnern, ergibt sich auf einer für das Wohnen notwendigen Fläche von ca. 3,59 ha (Plangebiet abzgl. westlicher Ausgleichsfläche) eine Bruttowohnbaudichte von ca. 100 EW/ha. Durch die geplanten Gebäudehöhen soll im Bereich des Quartiersauftakts ein Hochpunkt entstehen. Richtung zweiten Bauabschnitt nehmen die Gebäudehöhen dann kontinuierlich ab, um sich im Anschluss an die Geltungsbereichsgrenze in den Bestand einzugliedern. Erschlossen wird das Plangebiet über die beiden Kreisverkehre sowie den Ringschluss der Konrad-Adenauer-Allee. Eine zusätzliche kleine Wohnstraße die über den Platz im grünen Anger geführt wird soll dann noch die einzelnen Baufelder erschließen. Auf der Grundlage der genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die nachfolgend erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5 Fachplanungen

Erschließung

Wie bereits im städtebaulichen Entwurf erwähnt dient die Verlängerung der Konrad-Adenauer-Allee bis zum westlichen Kreisverkehr als Haupterschließung für das Baugebiet. Die Straße

wird beidseitig mit Gehwegen ausgeprägt und teilweise durch öffentliche Stellplätze in Form von Längsparkern mit entsprechendem Straßenbegleitgrün ergänzt. Am Anschlusspunkt des Kreisverkehrs sind im Hinblick auf die Verkehrssicherheit im Bebauungsplan ausreichende Sichtfelder definiert.
Der bestehende Fuß- und Radweg an der Landesstraße L 1060 / Bühlertalstraße bleibt in seiner heutigen Form erhalten. Im Bereich des Anschlusses der Konrad-Adenauer-Allee an den Kreisverkehr wird eine ausreichend große Querungshilfe geplant, so dass die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer weiterhin gewährleistet wird. Dieser Fuß- und Radweg wird durch weitere Querverbindungen innerhalb des Baugebiets ergänzt, so dass eine sehr gute Vernetzung des nicht-motorisierten Verkehrs sichergestellt ist.
Als autofreie innere Erschließung wird die Straße „Am Sonnenrain“ in westlicher Richtung verlängert, bis sie auf den Kreisverkehr trifft. Die Straße wird als reiner Fuß- und Radweg entlang des Grünen Angers eine verkehrsberuhigte Achse innerhalb des Plangebiets bilden.
Der Quartiersauftakt stellt für Fußgänger und Radfahrer den Beginn der städtebaulichen Achse von der Bühlertalstraße bis zum Solpark dar. Dort ist eine Platzgestaltung vorgesehen, welche in Verbindung mit den Freiflächen des Grünen Angers und einer entsprechenden Ausstattung mit Stadtmobiliar, wie beispielsweise einen Pavillon für Veranstaltungen, eine hohe Aufenthaltsqualität schafft.

Umweltauswirkungen

Bezüglich der detaillierten Beschreibung der Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht (Anlage 1) verwiesen. ~~Grundsätzlich ist festzustellen, dass wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet, als auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches des Stadtteiles mit größtenteils intensiver Nutzung für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet.~~
~~Dennoch werden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, die ein Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet abprüfen und ggf. Maßnahmen definieren, damit Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG dann ausgeschlossen werden können~~. (entfällt)
Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gute Durchgrünung und intensive Randeingrünung des Plangebiets gewährleisten sollen. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 7.
In Bezug auf die im Baugesetzbuch definierten Schutzgüter, welche im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, wird grundsätzlich ebenfalls auf den Umweltbericht verwiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dort aber nur für das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten. Dies vor dem Hintergrund der größeren Flächenversiegelungen, die mit einem Verlust an Bodenfunktionen einhergehen. Zur Minimierung der Eingriffe werden im Zuge der Erschließung Bodenschutzmaßnahmen angestrebt, welche möglichst sicherstellen sollen, dass der wertvolle Oberboden geschützt, separat gelagert und einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt wird. Darüber hinaus wird ein Erdmassenausgleich soweit als möglich angestrebt, um die im Baugebiet bewegten Erdmassen innerhalb der Flächen wieder einbauen zu können und eine Abfuhr von Erdmassen auf Deponien möglichst zu minimieren. Damit wird den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Entwurf

Artenschutz

Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 3)weist für das Plangebiet relevante Habitatstrukturen für Brutvögel auf. Ein Brutpaar der Feldlerche als geschützte Art ist durch die Bebauung der Flächen betroffen. Entsprechend der Maßgaben des Gutachtens werden vor Baubeginn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Buntbrachen umgesetzt und im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert. Weitere geschützte Tiere sowie wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die drei Birnbäume und die jungen neu gepflanzten Bäume wurden nicht als Habitatstruktur aufgenommen, da die Bäume keine Baumhöhlen besitzen und als Brutplatz für Freibrüter aufgrund der Lage zwischen der Landesstraße und dem Fahrradweg nur von untergeordneter Bedeutung sind. Sonstige Arten wie Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, etc. sind nicht betroffen.

Lärmschutz

In der Umgebung des Plangebiets bestehen aufgrund der verkehrlichen Infrastukturen gewisse Belastungen hinsichtlich von Verkehrslärm. Dies betrifft in erster Linie die unmittelbar angrenzenden Landesstraße L 1060, aber auch Gewerbelärmimmissionen aus der Umgebung und die Lärmbelange innerhalb des Plangebiets. Diesbezüglich wurde eine Geräuschimmissionspronose ausgerabeitet, welche dem Bebauungsplan als Anlage 5 beigefügt ist. Im Ergebnis schlägt sich insbesondere der Verkehrslärm der Landesstraße auf das Gebiet durch Vorgaben zum Lärmschutz nieder. Im Hinblick darauf, dass Verkehrslärm auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann, wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche definiert, die darüber Aufschluss geben, welche Lärmpegel in welchem Bereich des Plangebiet maßgebend für die Art und Ausgestaltung des konstruktiven Lärmschutzes sind. Innerhalb der Lärmpegelbereiche müssen die Gebäude durch entsprechende Grundrisse oder schalldämmende Bauteile so gestaltet werden, dass die Richtwerte für ein Urbanes Baugebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden können.
Die in Anlage 6 durchgeführte Fluglärmuntersuchung, welche aufgrund der Nähe zum Flughafen Schwäbisch Hall durchgeführt wurde, sah keine Überschreitung der vorgegebenen Lärmgrenzwerte innerhalb des Plangebiets. Dadurch kann dieser Konfliktbereich angemessen bewältigt werden.

Einzelhandelsnutzung

Im Hinblick auf die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung im Gebiet war auch die Frage von Zielkonflikten mit raumordnerischen Vorgaben bzw. auch mit dem Schutz zentrenrelevanten Einzelhandels zu klären, da dieser vornehmlich in der Innenstadt von Schwäbisch Hall stattfinden soll. Auch hierzu wurde eine gutachterliche Betrachtung vorgenommen (Anlage 4).
Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, bis zu welcher Verkaufsflächengröße ein Einzelhandelsmarkt mit Backshop im Plangebiet noch den Zielen der Regional- und Landesplanung im Sinne des Konzentrationsgebots, des Integrationsgebots, des Kongruenzgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots entspricht. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass derzeit eine Teilfortschreibung des Regionalplans erfolgt, um für Nahversorgungsbetriebe eine Ansiedlung außerhalb der Vorranggebiete

Entwurf

zu ermöglichen. Da nicht abgewartet werden soll, bis die derzeit erfolgende Teilfortschreibung zur Ermöglichung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb der Vorranggebiete hinreichend weit fortgeschritten ist, wird ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Durch einen Beurteilungsansatz, der einem worst-case-Szenario hinsichtlich der möglichen Auswirkungen eines neuen Marktes entspricht, können diese Werte auch als belastbar angesehen werden. Entsprechend wurden im Bebauungsplan Vorgaben zur Verkaufsflächengröße des Marktes und dessen Hauptsortiment sowie eine Begrenzung des Randsortiments mit genauer Definition der Sortimente sowie der Verkaufsfläche vorgenommen. Auch der Backshop ist in seiner Größe der möglichen Verkaufsfläche entsprechend begrenzt worden.
Durch diese Vorgaben kann gewährleistet werden, dass der zukünftige Einzelhandel der Nahversorgung der Bewohner von Hessental dient und die regional- und landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden.
Die für das spezielle Vorhaben gefertigte Verträglichkeits-untersuchung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung, Stand 05.04.2022, kommt zu dem Ergebnis, dass die überwiegende Kaufkraft des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels aus dem direkten Umkreis kommt und selbst in einem Radius von 1.000 m nur 60% des maximal zu erwartenden Planumsatzes erreicht wird. Somit ist die Ausnahmevoraussetzung einer standortgerechten Dimensionierung des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfüllt. Gleichzeitig kann jedoch eine Stärkung des bisher unterversorgten Nordens von Hessental stattfinden (siehe Abbidung 7). Dies wurde im Rahmen des Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall des Büros Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung, Stand 15.04.2020, festgestellt. Für weitere Ausführungen zum Flächenbedarf wird auf Kapitel 6 verwiesen.

Kampfmittel

Aufgrund der Lage wurde für das Plangebiet eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt (Anlage 7). Zur Absicherung der Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern aus dem zweiten Weltkrieg untersucht. Dazu wurden die von den alliierten Streitkräften zwischen 1940 und 1945 aufgenommenen derzeit verfügbaren Luftbilder auf vorhandene Sprengbombentrichter, schwere Gebäudeschäden und militärische Strukturen hin untersucht.
Für drei Teilbereiche des Untersuchungsgebiets liefern die untersuchten Luftbilder Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg. Eine entsprechende Kampfmittelbeseitigung wird im Sommer 2022 stattfinden und die entsprechende Freigabebescheinigung im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

Baugrund

Nach den Angaben der Geologischen Karte von Baden Württemberg steht im Plangebiet auf einem Großteil der Fläche Lösslehm an. Am südöstlichen Rand des Plangebiets können auch holozäne Ab-schwemmmassen mit graubraunem bis gelbbraunem Schluff zu erwarten sein. Das von CDM Smith Consult durchgeführte Baugrundgutachten

(Anlage 8) weist darauf hin, dass anstehende bindige Böden bei Vernässung durch Schicht-, Sicker- und / oder Niederschlagswasser stark aufweichungsgefährdet sind. Die Erdarbeiten sind bei Bedarf hierauf abzustellen und die mechanische Beanspruchung der empfindlichen Böden z. B. durch kleinräumiges Freilegen der Aushubsohle, Arbeiten vor Kopf und das Anlegen von Baustraßen zu minimieren. Aufgeweichte und vernässte Bodenschichten im Gründungsbereich müssen ausgehoben und durch geeignetes Austauschmaterial ersetzt werden. Insgesamt ist ein zusätzlicher Bodenaustausch oder bodenverbessernde Maßnahmen vorzusehen.

Verkehr

In der Umgebung des Plangebiets bestehen aufgrund der verkehrlichen Infrastukturen gewisse Belastungen hinsichtlich der Verkehrslast. Dies betrifft in erster Linie die unmittelbar angrenzenden Landesstraße L 1060. Die im Jahr 2016 durchgeführte Verkehrsuntersuchung prognotiziert einen gewissen Mehrverkehr, welcher durch das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden kann. Die Verkehrsuntersuchung ist die Fortschreibung der Untersuchung vom Januar 2012 und ergänzenden Verkehrszählungen vom Juli 2015. Für den Prognoseverkehr 2020/2025 wird vom Analysejahr 2015 von einer ca. 9 %-igen Verkehrszunahme auf der L1060 (und im Straßennetz von Schwäbisch Hall) ausgegangen. Durch die Erschließung des geplanten Baugebietes über die Kreisverkehre K1 „Am Kreuzstein“ und im Bereich des Knoten K2 „Haller Straße“ über einen weiteren Kreisverkehr, östlich der Tankstelle, entstehen daher keine Konflikte.

6 Flächenbedarfsnachweis & Alternativenprüfung

Die Stadt Schwäbisch Hall entwickelt sich seit Jahren als attraktiver Wohnstandort weiter und weist einen über alle Prognosen hinausgehenden Einwohnerzuwachs auf. So hat die Stadt Schwäbisch Hall die vom statistischen Landesamt für das Jahr 2034 vorausberechnete Bevölkerungszahl (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020, Variante oberer Rand von 42.065 EW), bereits im Oktober 2022 erreicht (42.023 EW).

Auch die Annahmen des Flächennutzungsplans von 39.433 EW im Zielhorizont 2023 wurden bereits um über 2.500 EW überschritten, ohne dabei jedoch alle Flächenpotentiale des FNP ausgeschöpft zu haben. Die Stadt hat die vorhandenen Flächenpotentiale somit sehr effizient genutzt. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadt in den letzten Jahren große Anstrenungen unternommen innerstädtische Flächen zu aktivieren. So werden beispielsweise auf den ca. 4 ha umfassenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Schwäbisch Hall Mischbauflächen mit Geschossbau und einer Brutto-Wohndichte von deutlich über 60 EW/ha entwickelt.

Weitere Beispiele sind die in der Entwicklung befindlichen Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums (Gebiet „Im Lehen“) mit Geschosswohnungsbau mit 160-170 WE und einer Brutto-Wohndichte von ca. 180 EW/ha oder das Krone-Areal in Hessental mit Geschosswohnungsbau und einer Brutto-Wohndichte von ca. 116 EW/ha. Trotz dieser Bemühungen fehlen Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Verschiedene, theoretisch vorliegende Innenentwicklungspotentiale scheitern zudem an mangelndem Zugriff auf private Flächen. Im vorliegenden Fall bestehen zudem keine innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in vergleichbarem Flächenumfang.

Entwurf

Die anderen im Flächennutzungsplan der Stadt Schwäbisch Hall als geplante Bauflächen ausgewiesenen Flächen bzw. die Innenentwicklungspotenziale sind für den aktuellen Bedarf an urbanen Flächen mit Wohnen, Büros, Einzelhandel, etc. nicht ausreichend oder nicht geeignet. Aufgrund der guten Angliederung an das Siedlungsgefüge und die Verbindung der Gebiete Solpark im Nordosten und Mittelhöhe im Südwesten, sowie der verbesserten Nahversorgung des Stadtteils Hessental und dem Angebot an Büro-, Wohn- und Versorgungsflächen entstehen positive Effekte im Bestand. Des Weiteren wurde im Rahmen des Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall des Büros Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung, Stand 15.04.2020, festgestellt, dass der Hessentaler Norden, insbesondere im Bereich Solpark unterversorgt ist (siehe Abbidung 6).

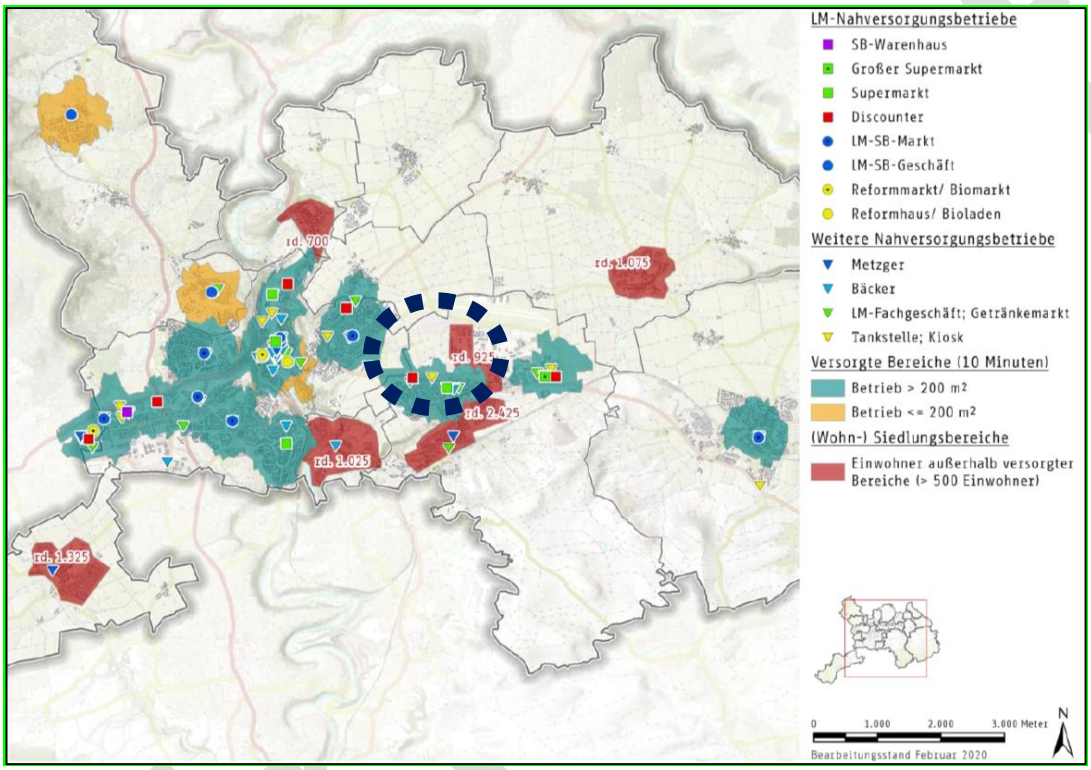

Abbildung 6: Nahversorgungssituation in Schwäbisch Hall, unmaßstäblich (Quelle: Dr. Donato Acocella)

Das Plangebiet weißt durch die Landesstraße L1060 Richtung Zentrum Schwäbisch Hall und Richtung Sulzdorf sowie die direkte innerörtliche Verbindung zum Bahnhof Hessental eine gute Anbindung auf, welche auch für den öffentlichen Personennahverkehr von Vorteil ist. Flächen mit vergleichbar guter Erschließung stehen in Hessental absehbar nicht zur Verfügung.

Da für das Plangebiet bereits ein städtebauliches Konzept besteht, die ersten beiden Bauabschnitte bereits realisiert wurden, somit eine grundsätzliche Entwicklung in diesem Bereich gewünscht ist, an die jetzt angeknüpft werden soll, und die gewünschte verdichtete Bebauung mit großflächigem Einzelhandel auf keiner anderen Potenzialfläche in Hessental umgesetzt werden kann, sowie das konstante Wachstum der Stadt ist eine Ausweisung von ca. 3,5 ha urbaner Baufläche mit einer geplanten Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar sowie Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel nachvollziehbar.

Durch den vereinfachten Flächentausch werden dabei keine zusätzlichen Bauflächen auf FNP-Ebene ausgewiesen (s. Kapitel 3).

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen wird die geplante Siedlungsfläche teilweise als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) in der Erdgeschosszone und urbane Nutzungen in den Obergeschossen und teilweise als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.
Für das SO liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde, weshalb für die hier ermittelten möglichen Verkaufsflächen ein großflächiger Einzelhandel in der Erdgeschosszone mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.010 m² sowie einem Backshop mit maximal 70 m² Verkaufsfläche allgemein ermöglicht werden soll. Da Hessental außerhalb der Bereiche für zentren-relevanten Einzelhandels in Schwäbisch Hall liegt, ist das Sortiment im Wesentlichen auf nahversorgungsrelevante Produkte beschränkt, denn der Anteil des Randsortiments wird auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Dadurch kann den raumordnerischen Zielen für die Verträglichkeit des Einzelhandels am Standort, aber auch in der Gesamtstadt Rechnung getragen werden.
In der Ergeschosszone sind weiterhin dem Nutzungszweck Einzelhandel dienende Einrichtungen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, usw. zulässig. Darüber hinaus werden aufgrund der Quartiersgröße in der Erdgeschosszone sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen bzw. Räume für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Damit kann insgesamt der im Rahmen des Quartiersauftakts gewünschte Mix aus gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen usw. in der Erdgeschosszone realisiert werden.
Da das Quartier verdichtet entwickelt werden soll sind in den Geschossen oberhalb der Erdgeschosszone weitere Nutzungen ausdifferenziert, die im Rahmen der Sondergebietsnutzung eine vertikale Gleiderung des Quartiers gewährleisten. Dazu sind in den Obergeschossen Wohnungen, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
Darüber hinaus werden die geplanten Siedlungsflächen als urbanes Mischgebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen und in MU1 und MU2 untergliedert. Dort sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowohl in MU1 als auch in MU2 zulässig. Unzulässig sind gem § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im MU1, da diese Funktionen im Quartiersauftakt untergebracht werden sollen. Aus diesem Grund sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im MU2 auch zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sollen nur im Sondergebiet möglich sein, um hier der Gefahr einer Agglomeration durch mehrere Einzelhandelsbetriebe entgegen zu wirken und den Zielen des Regionalplans Rechnung zu tragen. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen, da es bereits östlich des Plangebiets eine Tankstelle an der

Entwurf

Bühlertalstraße gibt. Damit kann im urbanen Gebiet ebenfalls eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen zugelassen werden, die dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Quartiers entspricht und im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier ein verdichtetes Stadtquartier mit wohnortnaher Versorgung entstehen lässt.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet im Zusammenhang mit den vorgesehenen Höhen der baulichen Anlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften definiert. Die jeweiligen Grundflächenzahlen und Vollgeschosse orientieren sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs und schaffen einerseits verdichtete Baumöglichkeiten und andererseits eine abwechslungsreiche Höhenabwicklung und Gebäudegestaltung mit adäquatem Übergang der Gebäudehöhen zu der östlich anschließenden Bebauung.
Als zulässige Grundfläche ist für das Sondergebiet (SO) eine Grundflächenzahl GRZ von 1,0 und für die urbanen Gebiete (MU) eine GRZ von 0,6 festgesetzt, was bei den geplanten Nutzungen für großflächigen Einzelhandel sowie verdichtete urbane Quartiere auch eine angemessene Grundfläche ermöglicht.
Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die Zahl der Vollgeschosse in bestimmten Höhenbereichen zwingend festgesetzt. Damit werden die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs in Bezug auf die verdichtete, aber abwechslungsreich gestaltete Quartiersbebauung umgesetzt. Dazu sind jeweils über die Abgrenzung des Höhenbereichs definiert zwischen einem und sieben Vollgeschossen möglichen. Im Zusammenhang mit den in den örtlichen Bauvorschriften definierten Gebäudehöhen können damit die gewünschten städtebaulichen Grundzüge sehr eng umgesetzt werden.
Zusätzlich zu den bereits im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzungen wird für die einzelnen Höhenbereiche und die damit verbundene Zahl der zulässigen Vollgeschosse noch die jeweilige Gebäudehöhe definiert. Damit kann die gewünschte Gestaltung der Hochbauten nochmals präziser gefasst und die Höhenbereiche können abschließend ausgeformt werden. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen reichen dabei von 6,00 m im Bereich HB 1 bis maximal 24,50 m am Hochpunkt im Bereich des HB 7. Die jeweiligen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich dann immer auf die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen und gelten bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt im Rahmen einer offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, auch Gebäude über 50 m Länge. Darüber hinaus sind aber auch Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, sofern gewährleistet werden kann, dass auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Um die Belange einer verdichteten Bebauung zu berücksichtigen sind diese Vorgaben erforderlich. Auch in der Umgebung sind bereits größere Gebäudelängen und aneinander gebaute Gebäude realisiert.

Entwurf

Die überbaubare Grundstücksfläche wird teilweise durch Baulinien und teilweise durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs, wie auch an den Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Baulinien, die festsetzen, dass genau entlang dieser Grenze gebaut werden muss, sind insbesondere entlang der Achse des grünen Angers definiert, um diese öffentliche Fläche durch einen entsprechend angeordneten Hochbau zu unterstützen sowie entlang der Konrad-Adenauer-Allee, um die wichtige Raumkante dort auszuprägen. Baugrenzen sind insbesondere im Bereich der Innenhöfe sowie der Nebenerschließungen der einzelnen Quartiere definiert, um deren Ausgestaltung zu sichern und den Bauherren dort aber auch eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu lassen. Diese Baugrenzen können auch noch geringfügig mit untergeordneten Bauteilen oder Vorbauten überschritten werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist zudem pro Grundstück eine Nebenanlagen bis 30 m³ umbautem Raum zulässig, wobei jeweils nur eine Nebenanlage pro Grundstück zulässig ist. Mit diesen Vorgaben lassen sich die städtebaulichen Ziele einer geordneten baulichen Struktur Richtung öffentliche Flächen für das Baugebiet sehr gut umsetzen und es wird den Bauherren gleichzeitig eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Bebauung gegeben.
Für Garagen und überdachte sowie offene Stellplätze sind im Hinblick auf deren gestalterische Wirkung sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privaten Flächen relativ restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung sowie auch zu den Zufahrtsmöglichkeiten vorgegeben. Durch die gewünschte verdichtete Bebauung wird mit den Vorgaben darauf hingewirkt, dass die erforderlichen Stellplätze vornehmlich in Tiefgaragen nachgewiesen werden, weshalb Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage herzustellen sind. Ausnahmsweise sind aufgrund der hohen Nutzungsdichte Tiefgaragen auch in der privaten Grünfläche 1 zulässig. Diese Überschreitung darf jedoch nur maximal 75 m² groß sein.
Dadurch wird gewährleistet, dass aufgrund der zu erwartenden hohen Zahl an erforderlichen Stellplätzen das Quartier nicht durch Parkplatzflächen und parkende Fahrzeuge dominiert wird. Die Tiefgaragen dürfen dazu auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, eine ausreichende Begrünung sowie die Umsetzung vorgegebener Bepflanzungen des Planteils sind dabei zu berücksichtigen.
Für kurzzeitiges Parken z.B. durch Besucher oder Kunden werden über den Stellplatznachweis hinausgehende Stellplätze innerhalb der Baufenster auch oberirdisch gefordert.

Verkehrsflächen und Zufahrtsverbote

Im Lageplan ausgewiesen sind diverse Verkehrsflächen, welche entsprechend ihrer geplanten Nutzung eingezeichnet sind. Diese sind Fahrbahn, Gehweg, Mischverkehrsfläche, Fußweg & Radweg, Öffentliche Parkierungsflächen sowie Verkehrsgrünflächen. Diese Grünflächen sind durch Aussaat von Wildblumen, Böschungsrasen und Wildkräutern zu begrünen.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an bestimmten Stellen Ein- und Ausfahrten verboten. Dies hat als Hintergrund eine Trennung der Verkehrsteilnehmer und eine Sicherheit auf Fußwegen für schutzbedürftigerer Verkehrsteilnehmer.

Entwurf

Leitungen und Gehrechte

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Stromleitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.
Für eine zusätzliche Vernetzung zwischen dem Fuß- und Radweg an der Landesstraße und dem Quartiersauftakt wird noch ein öffentliches Gehrecht gemäß Lageplaneintrag festgesetzt, wodurch die Attraktivität des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer weiter erhöht werden soll.

Lärmschutz

In Bezug auf die Verkehrszahlen auf der Landesstraße L 1060 wurden schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet durchgeführt (siehe Anlage 5). Hierdurch können im Planteil Lärmpegelbereiche definiert werden, welche als Maßgabe für den konstruktiven Lärmschutz angesehen werden können. Da aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen hier keine Lärmschutzeinrichtungen entlang der Straße vorgesehen sind, ist die Berücksichtigung dieses Aspekts im Rahmen der Erstellung des Hochbaus durch entsprechende Grundrisse der Gebäude oder ausreichend schallmindernde Bauteile zu lösen.

Grünflächen, Pflanzgebote und SPE-Maßnahmen

Wesentliches Element der Freiraumgestaltung und entsprechend als öffentliche Grünfläche gesichert ist die Achse des grünen Angers, welche in Verbindung mit den Platzgestaltungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblich die Aufenthaltsqualität im Gebiet definiert. Dort sind auch Baumquartiere definiert, die eine zusätzliche vertikale Struktur schaffen und damit als verbindendes Element zwischen den Grünflächen und den Platzflächen fungieren. Die übrigen Teile der Grünflächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung anzusäen und können zusätzlich bei Bedarf mit Stadtmobiliar oder einem Pavillion ausgestattet und entsprechend für die Freizeitgestaltung der Anwohner genutzt werden.
Zweites wesentliches Element der Grünordnung ist die am westlichen Rand des Gebiets geplante Streuobstwiese mit extensiver Nutzung, die ebenfalls als öffentliche Grünfläche und als Ausgleichsmaßnahme definiert ist. Diese trägt zum einen wesentlich zum erforderlichen Eingriffsausgleich bei und schafft zum anderen eine wirksame Randeingrünung des Gebiets in Richtung Westen. Gleichzeitig kann damit auch ein neues Strukturelement geschaffen werden, welches in der übrerwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft nördlich von Hessental bisher eher seltener vorkommt. Die Ausgleichsfläche dient somit gleichzeitig der Einbindung des Baugebiets in die Landschaft bzw. soll einen passenden Übergang schaffen, weshalb Flächen unmittelbar westlich angrenzend an die Bebauung gewählt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurden.
Schließlich sind weitere öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen definiert, um wegebegleitende Alleen, eine gute Durchgrünung des Plangebiets, Baumquartiere im Verkehrsraum oder Grünanlagen innerhalb der Bauflächen mit den Vorgaben der Haller Vorgärten (Infobroschüre der Stadt Schwäbisch

Entwurf

Hall vom März 2021) zu sichern bzw. zu schaffen und das Baugebiet somit insgesamt gut in die Umgebung einzubinden und ökologisch hochwertig zu gestalten.
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind weitere Maßnahmen festgesetzt. Maßnahmen sind die Ausgestaltung der notwendigen Dachbegrünung, die Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien sowie einer Erdüberdeckung für Tiefgaragen und der notwendig Bodenabstand von Einfriedungen zur Durchgängigkeit von Kleintieren. Bei der Gestaltung der Stellplätze und ihren Zufahrten sowie bei Tiefgaragen steht insbesondere die Minimierung der Versiegelung im öffentlichen Interesse. So müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Bereichen intensiv, das bedeutet mit mindestens 60 cm Substratschicht zu begrünen. Ebenso sind Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das Gelände hinaus ragen zu begrünen bzw. anderweitig in das Gelände zu integrieren.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude in den einzelnen Höhenbereichen sind innerhalb der Quartiere Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) definiert. Die EFH bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens. Diese darf maximal 20 cm über der an das Grundstück angrenzenden Straßenhöhe liegen, gemessen in der Gebäudeflucht am höchsten Punkt der Straße. Damit kann gewährleistet werden, dass sich die Eingangshöhen der Gebäude am Straßenniveau orientieren und somit auch die dann zulässigen Gebäudehöhen auf das städtebauliche Konzept abgestimmt sind.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO BW handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da insbesondere zu öffentlichen Flächen hin Nebenanlagen nicht als dominant in Erscheinung treten sollen.

8 Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Daher ist die Farbgebung der Fassaden anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen. Die Außenwände der baulichen Anlagen können als Verputz, Wandverkleidungen, Metall, Faserzement, Steinzeug, Keramik, Holzverkleidungen hergestellt werden. PV-Anlagen als Wandverkleidung der Außenwände sind ebenfalls zulässig.

Dächer

Dächer sind grundsätzlich sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele des städtebaulichen Konzepts sowie der gewünschten verdichteten Bebauung nur als Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Diese Dächer sind sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen.

Entwurf

Für Dachaufbauten sind Festsetzungen bezüglich Solaranlagen und deren Höhe und Abstand zur Attika getroffen. Alle anderen Arten von Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen mit Ausnahme der technisch notwenigen Anlagen damit nicht zulässig.

Werbeanlagen

Aufgrund der gewünschten vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets mit Einzelhandel und den im Rahmen urbaner Gebiete möglichen weiteren gewerblichen und sonstigen Nutzungen sind Vorgaben zur Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen erforderlich, da diese einerseits von den Gewerbetreibenden gewünscht werden und andererseits mit unangepasster Werbung ein negativer Einfluss auf die städtebauliche Qualität des Gebiets zu befürchten ist.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sie dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen. Ferner dürfen sie nicht oberhalb der Erdgeschosszone angebracht sein oder auf Dachflächen stehen. Weiterhin dürfen Werbeanlagen auf maximal zwei Fassadenseiten angebracht und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeprägt sein. Schlielich sind auch Werbeanlagen als freistehende Werbepylonen unzulässig. Im MU sind zusätzlich Leuchtreklamen unzulässig, welche im SO grundsätzlich zulässig sind, um hier für den großflächigen Einzelhandel mehr Möglichkeiten offen zu halten, welche in urbanen Gebieten ausgeschlossen sind.
Zulässig sind Werbeanlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 35 cm und an Fassaden nur als Einzelbuchstaben auf maximal 1/2 der jeweiligen Fassadenseite. In Ergänzung dazu ist je Stätte der Leistung nur ein Plakatrahmen bis je 5 m² Fläche aufgestellt werden.
Damit kann einerseits dem Bedürfnis nach ausreichender Werbung Rechnung getragen und andererseits einer verunstaltenden Wirkung der Werbung entgegen gewirkt werden. Werbeanlagen können im SO von den Vorgaben abweichen. Diese sind mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

Gestaltung von unbebauten Flächen der Grundstücke

Geländeveränderungen sind grundsätzlich in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 7.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit und von Natur und Umwelt besser gewährleistet werden.
Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen ebenfalls zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.
Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur für die ordnungsgemäße Herstellung und Erschließung der baulichen Anlagen zulässig. An den jeweiligen Grundstücksgrenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen. Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen sind allerdings nicht zulässig. Hinsichtlich des relativ ebenen Plangebiets reicht

ENTWURF

dies zur Geländemodellierung aus. Analog verhält es sich mit Stützmauern, welche aufgrund der Topographie kaum erforderlich sein dürften. Diese sind zur Überwindung kleinerer Höhenunterschiede nur bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig.
Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzungen als Sondergebiet für Einzelhandel sowie als urbane Gebiete in Verbindung mit der Wirkung der Einfriedungen auf den öffentlichen Raum und im Hinblick auf Verkehrsicherheitsaspekte entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als einheimische Laubgehölzhecken bzw. als Holz- oder Metallzäune bis 0,80 m Höhe zulässig. Gegenüber öffentlichen Grünflächen und der freien Landschaft sind Einfridungen nur in Form von Hecken oder als Holz- oder Metallzäune mit davor liegender Heckenpflanzung bis 1,50 m Höhe zulässig.
Zusammenfassend können so gestalterische Standards für die unbebauten Flächen der Grundstücke definiert werden, die für eine ansprechende Wirkung gegenüber dem öffentlichen Raum sorgen, die eine gute Qualität der Freiflächengestaltung gewährleisten und die auch eine ausreichende Flexibilität bei der Nutzung der unbebauten Flächen zulassen.

Stellplatzverpflichtung

Um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im Gebiet zu gewährleisten wird für die einzelnen Bauvorhaben und Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festgesetzt. Dabei ist für Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche sowie für Wohnungen über 75 m² Wohnfläche, aber mit einer Mietpreisbindung, je 1 Stellplatz nachzuweisen. Für sonstige Wohnungen über 75 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Damit kann gewährleistet werden, dass im Gebiet ausreichende private Stellplätze hergestellt werden, um den ruhenden Verkehr weitgehend auf privaten Flächen unter zu bringen.

Entwurf

9 Anlagen

Anlage 1	Entwurf Umweltbericht gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 28.10.2022
Anlage 2	Entwurf Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 28.10.2022
Anlage 3	Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für den Bebauungsplan "Sonnenrain" in Hessental gefertigt: GekoPlan Marhördt 15, 74420 Oberrot	vom 18.08.2021
Anlage 4	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gefertigt: GekoPlan Marhördt 15, 74420 Oberrot	vom 19.10.2022
Anlage 5	Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes mit Backshop sowie gastronomischer Nutzung im Stadtteil Hessental gefertigt: Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Dr. Urs Christoph Fürst, 79539 Lörrach	vom 05.04.2022
Anlage 6	Geräuschimmissionsprognose gefertigt: RW Bauphysik Ingenieure, 74523 Schwäbisch Hall	vom 30.03.2022
Anlage 7	Ermittlung der zu erwartenden Fluglärmimmissionen für das Plangebiet „Sonnenrain Teilbereich 3“ in Schwäbisch Hall-Hessental gefertigt: Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure 71364 Winnenden	vom 28.09.2021
Anlage 8	Orientierende Baugrunduntersuchung mit abfalltechnischer Voreinstufung gefertigt: CDM Smith Consult GmbH, 74564 Crailsheim	vom 14.11.2022

Entwurf

Anlage 9	Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Bühlertalstraße, Baugebiet „Sonnenrain, Teilbereich 3“ in Schwäbisch Hall-Hessental gefertigt: LBA Luftbildauswertung GmbH, 70176 Stuttgart	vom 23.09.2021
Anlage 10	Abschlussbericht zur Kampfmittelbeseitgung gefertigt: GFKB Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung mbH, 19065 Pinnow	vom 18.10.2022
Anlage 11	Abschlussbericht zur archäologischen Untersuchung gefertigt: ArchaeoBW, 70839 Gerlingen	vom 17.10.2022

Stadt Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Entwurf