

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften**

**Nr. 0192-01/10  
„Teurershof I, Änderung Sulmeisterweg“**

**Begründung**

**Stand 07.08.2023**



---

## Inhaltsverzeichnis

1	Überblick zur Planung .....	2
2	Geltungsbereich / Bestand .....	5
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	6
4	Städtebauliches Konzept .....	9
5	Fachplanungen .....	12
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
7	Örtliche Bauvorschriften .....	19
8	Flächenbedarfsnachweis & Alternativenprüfung .....	14
9	Anlagen .....	22

## 1 Überblick zur Planung

### Allgemeines

Die Stadt Schwäbisch Hall liegt im südlichen Teil des gleichnamigen 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 41.800 (Stand 2022) 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 die regionalen 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 sehr guten Verflechtung der Stadt mit dem näheren und fernerem Umland bei.

### Standort

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heimbachsiedlung / Teurershof, welcher sich als Siedlungserweiterung um die beiden ehemals eigenständigen Weiler Heimbach und Teurershof, insbesondere in den Nachkriegsjahren aber auch in den Jahrzehnten danach mit verstärkter Siedlungstätigkeit entwickelt hat. Der Stadtteil, befindet sich auf der Hochebene der westlichen Kocherhänge außerhalb der Altstadt, im Übergang zur Hohenloher Ebene. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit direkter Anbindung an die Bundesstraße B 14 sowie an die Westumfahrung der K 2576 war dort in der Vergangenheit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Das Plangebiet selbst war in der Vergangenheit den Altenpflegeeinrichtungen im Stadtteil zugeordnet und wurde als Schulungszentrum und Wohnbereich für Pflegekräfte genutzt. Der Geltungsbereich liegt zwischen dem Sulmeisterweg im Süden, einem Fußweg im Westen sowie den Bebauungen entlang der Michaelstraße im Norden und der Zufahrt zum Pflegezentrum im Osten. Die Flächen des Geltungsbereichs sind daher derzeit bereits überwiegend mit baulichen Anlagen bestanden und entsprechend genutzt.

Das Plangebiet liegt relativ zentral im Siedlungsbereich des Stadtteils Teurershof in einem nur schwach nach Südosten 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. Der Baugrund ist in der Regel gut.

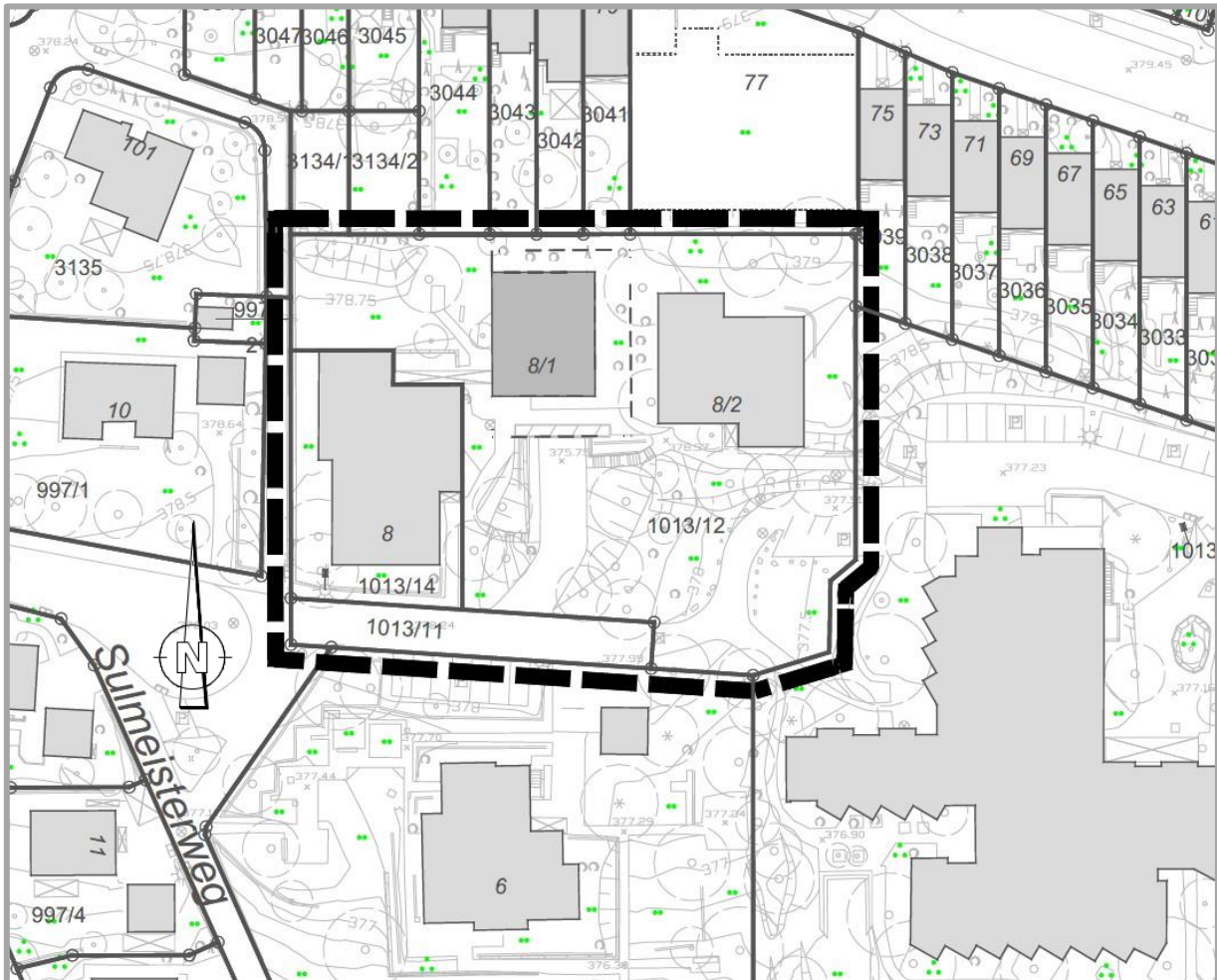


Abbildung 1: Übersichtsansicht mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 1013/11, 1013/12 und 1013/14 der Flur 0 der Gemarkung Schwäbisch Hall mit einer Fläche von ca. 0,39 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	0,39 ha
Bestand		
Sondergebietsfläche	ca.	0,39 ha
Planung		
Wohngebietsflächen	ca.	0,35 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,04 ha

---

## **Erfordernis der Planung**

Ziel der aktuellen Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der erforderlichen Wohnbauflächen für die Stadt Schwäbisch Hall und den Stadtteil Heimbachsiedlung / Teurershof im Rahmen einer Nachverdichtung mit verdichteten Bauformen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Areals.

Im Hinblick auf aktuelle Anforderungen einer wachsenden Stadt sowie des flächensparenden Bauens sollen die bisher den Pflegeeinrichtungen der Dienste für Menschen gGmbH zugeordneten Gebäude, die zuvor überwiegend als Fortbildungsgebäude bzw. als Wohnheim genutzt wurden zu einem verdichteten Wohnquartier entwickelt werden.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage, der sehr guten Verkehrsanbindungen, den nahegelegenen Bildungs-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie dem Dienstleistungs- und Pflegeangebot hat der Stadtteil grundsätzlich eine hohe Standortqualität für Wohnansiedlungen. Durch die in Schwäbisch Hall zahlreich vorhandenen 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.

Dies belegt auch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall mit einem großen Einwohnerzuwachs zwischen 2010 und 2020. So kamen in diesen 10 Jahren ca. 3.500 neue Einwohner hinzu. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 9%. Diese auch weiterhin steigende Zahl an Einwohnern 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 es hier nun durch Aktivierung bzw. Nachverdichtung der Flächen vor allem Wohnraum in sehr gut integrierter Lage und unmittelbarer Nähe zum Stadtteilszentrum von Teurershof zu schaffen, um hier den schon vorhandenen urbanen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Charakter der Umgebung 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. Diesem Anspruch trägt die Planung vollumfänglich Rechnung, da einerseits der vorhandene Gebäudebestand überwiegend saniert wird und zum anderen im Siedlungskontext neuer und verdichteter Wohnraum mit insgesamt ca. 43 Wohneinheiten geschaffen wird. Gleichzeitig wird großer Wert auf die doppelte Nachverdichtung mit grünordnerischen Belangen, wie der Erhaltung des Baumbestandes und Pflanzung neuer Gehölze sowie der Anlage von Dachbegrünungen gelegt.

Durch die integrierte Lage ist auch die Erreichbarkeit des ÖPNV sehr gut, die Anbindung an die Innenstadt von Schwäbisch Hall sowie zum Bahnhof ist über eine Haltestelle in der Michaelstraße fußläufig erreichbar.

Das grundlegende Planungskonzept für den Bebauungsplan ergibt sich dabei aus den konkreten Objektplanungen der Bauherren, welche auch den Vorhabenbezug des Bebauungsplanes rechtfertigen, die im Rahmen städtebaulicher Überlegungen mit Verwaltung und Gemeinderat abgestimmt wurden. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Umsetzung der Objektplanungen im städtebaulichen Kontext der vorhandenen Bebauung im Stadtteil. An der Umsetzung dieses Ziels besteht im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum auch ein hohes öffentliches Interesse.

---

## **2 Geltungsbereich / Bestand**

Das Plangebiet ist Teil der Erweiterung des Stadtteiles Teurererhof, welches sich hier im Anschluss an die Bauleitplanung in der 1970er und 80er Jahren entwickelt hat. Seinerzeit wurde der bestehende Siedlungsansatz um die Heimbachsiedlung in Richtung Schwäbisch Hall und Bundesstraße B 14 / B 19 erweitert. Die Bundesstraße stellt auch den wesentlichen verkehrlichen Anschluss an die Innenstadt von Schwäbisch Hall sowie in Richtung Backnang und Stuttgart bzw. in südlicher Richtung nach Gaildorf her.

Der Siedlungsbereich Teurererhof ist dabei auch bereits nördlich, westlich, südwestlich und östlich des Geltungsbereichs durch Wohnbebauung geprägt, nur in südlicher und südöstlicher Richtung besteht eine Sondergebietsnutzung für Pflegeeinrichtungen.

### **Bestand innerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch die Nutzung als Sondergebiet für Pflegeeinrichtungen. Die Gebäude mit einem bzw. drei Geschossen und Flachdächern werden aktuell nur noch sehr untergeordnet genutzt, jedoch sind dort noch 31 Wohneinheiten und ein Schulungszentrum als Raumprogramm vorhanden. Unter den Gebäuden ist zudem eine Tiefgarage mit Zufahrt gelegen. Die Außenbereichsflächen sind weitgehend gärtnerisch angelegt, neben einigen Pflanzbeeten mit Bodendeckern, kleineren Gehölzen und Rasenflächen haben sich aber auch einige größere Bäume etabliert. Dazu kommen Wegeflächen zur Erschließung der Gebäude sowie der Gartenflächen, teilweise mit Treppenanlagen zur Tiefgarage. Die Gebäude sind überwiegend mit Backsteinfassaden und Balkonen aus Sichtbeton gestaltet, die oberen Geschosse sind als Staffeldachgeschosse abgesetzt und dann teilweise holzverkleidet.

### **Bestand außerhalb des Plangebiets**

In der Umgebung befinden sich südlich und südöstlich die für den Stadtteil sehr dominanten Gebäude der Pflegeeinrichtung der Dienste für Menschen gGmbH. Der achtgeschossige Wohnturm sowie das teilweise fünfgeschossige Pflegezentrum sind dabei weiterhin in Betrieb und auch die Zuwegung über den Sulmeisterweg ist weiterhin erforderlich. Weiter südlich befindet sich ein öffentlicher Spielplatz mit anschließender Wohnbebauung.

Auf der Nord- und Nordwestseite schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an, die an der Grenze zum Geltungsbereich zwei- bzw. zweieinhalbgeschossig mit Flachdach und / oder mit steilem Satteldächern ausgeprägt ist. Die Gebäude sind als Reihenhäuser gemäß Bauleitplanung gestaltet. Zwischen der Wohnbebauung befindet sich eine gemeinsame Tiefgarage, welche von der nördlich gelegenen Michaelstraße erschlossen wird.

Westlich ergänzt die aufgelockerte Bebauung der Erweiterung der Heimbachsiedlung den Wohncharakter des Siedlungsbereichs. Aufgrund der Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet ist die Bebauung im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplanes in den 1960er und 70er Jahren entstanden. Sie ist durch eine zweieinhalbgeschossige Gebäudestruktur mit Satteldächern, die als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet wurden, geprägt.

Auch im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohnnutzungen oder die im Bereich allgemeiner Wohngebiete zulässigen ergänzenden Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Dienstleister, kleinerer Einzelhandel oder Bildungseinrichtungen.

### 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. Der Stadtteil Teurershof / Heimbachsiedlung ist dabei bereits als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt und auch das Plangebiet zählt zum bereits besiedelten Bereich. Angrenzend an den Stadtteil sind die Landschaftsschutzgebiete „Talhänge um Schwäbisch Hall“ im Süden, „Ostabfall der Waldenburger Berge“ im Westen und „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach“ im Osten sowie nördlich ein regionaler Grünzug dargestellt. Die westliche Ortsumfahrung, welche bereits hergestellt ist, ist dort noch als geplante Trasse ausgewiesen. Siehe dazu auch Abbildung 2.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall, rechtskräftig seit dem 19.11.2015, weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebietsfläche (S) mit der Zweckbestimmung „Altenzentrum“ aus. Südlich und südöstlich setzt sich dieses Sondergebiet fort, während auf allen anderen Seiten Wohngebiete dargestellt sind (siehe Abbildung 3). Die geplante Ausweisung als Wohngebiet fügt sich zwar in die städtebauliche Planungssituation ein, ist aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind allerdings gegeben, da das Plangebiet vollständig baulich überprägt ist und die neu

auszuweisende Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies schon allein deshalb, weil das Plangebiet nur eine Größe von ca. 0,4 ha aufweist. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB sowie im Hinblick auf die bestehende und geplante Nutzung ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich aber lediglich zu berichtigen.

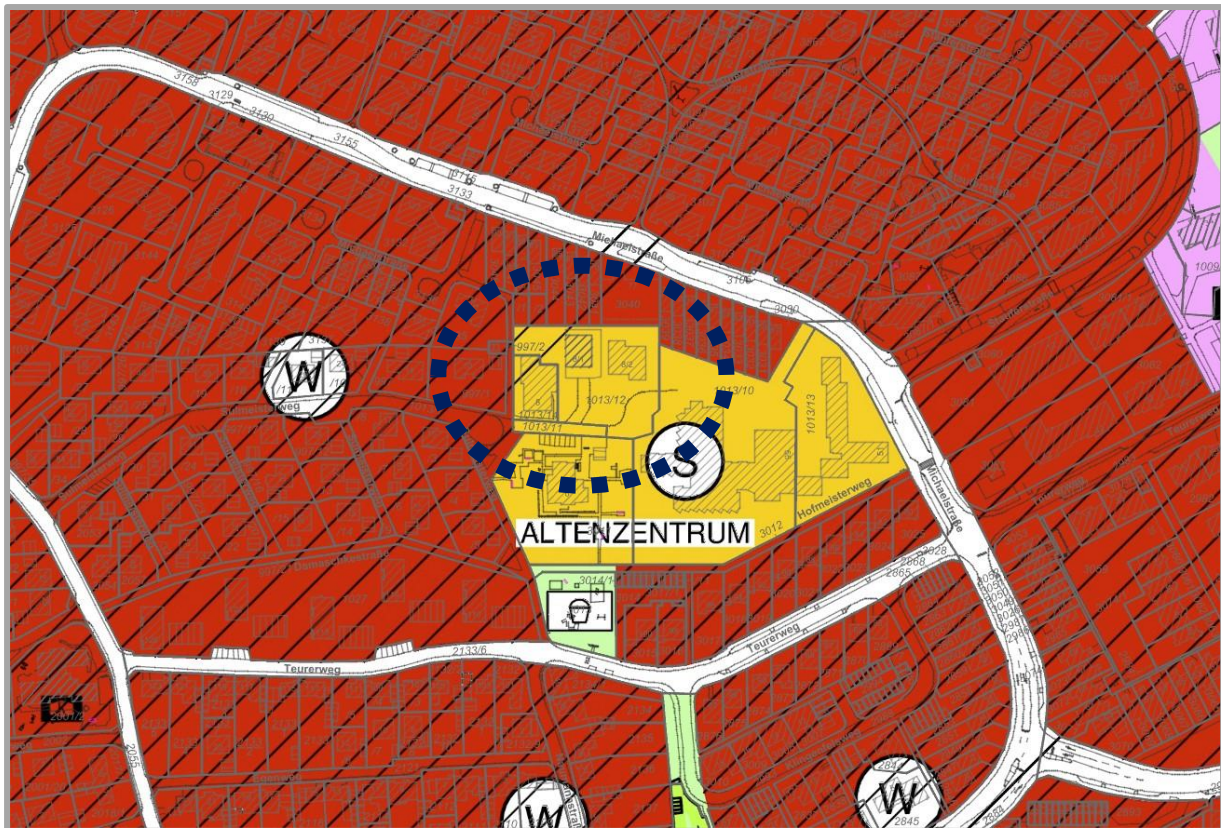


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## **Bebauungspläne**

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit durch den am östlichen Rand des Gebiets durch den Bebauungsplan Nr. 0192-01 „Teurershof I“, der seit 07.11.1974 rechtsverbindlich ist, hergestellt. Dieser umfasst neben den gesamten seitherigen Pflegeeinrichtungen auch noch die gesamte Siedlungsachse in südöstlicher Richtung bis zur Bundesstraße. Dabei wird das Pflegezentrum als Sondergebiet ausgewiesen, das Quartierszentrum als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die übrigen Quartiere als Reine Wohngebiete (WR). Weiterhin sind dort umfangreiche Grünzüge festgesetzt, die die Quartiere gliedern und einen Abstand zur Bundesstraße herstellen. Im Bereich des Sondergebiets, welches derzeit noch das Planungsrecht bildet, ist im Geltungsbereich ein durchgehendes Baufenster mit der Vorgabe von mindestens 2 und höchstens drei Vollgeschossen dargestellt. Die GRZ ist auf 0,4 beschränkt und die GFZ auf 1,2. Eine Bauweise wurde nicht definiert, wobei aufgrund der Planungssituation von einer offenen Bauweise auszugehen ist. Als Dachform sind nur Flachdächer zugelassen und die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben. Im südwestlichen Randbereich ist zudem die Zufahrt zum Grundstück geregelt, siehe Abbildung 4.

Im Umgriff des Plangebiets sind auf den Sondergebietsflächen auch Gebäude mit 4, 5 oder 8 Vollgeschossen zulässig.

Der relativ große Bebauungsplan „Teurershof I“ wurde im Laufe der Jahre an verschiedenen Stellen geändert. Unter anderem auch unmittelbar südlich im Bereich des Spielplatzes und der angrenzenden Wohnbebauung. Dort ist ein WR mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.

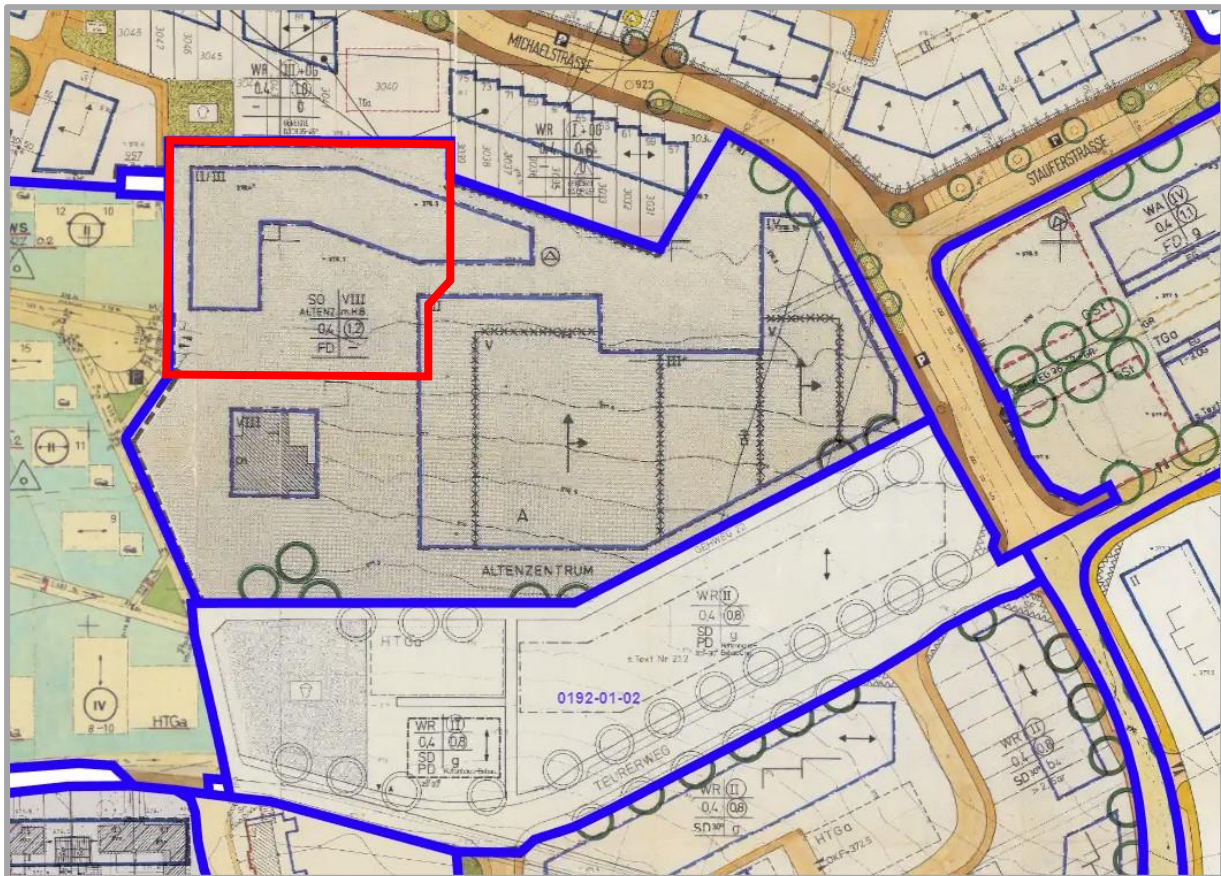


Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne, unmaßstäblich

Unmittelbar nördlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 0192-02 „Teurershof II“ vom 13.10.1982, welcher dort ebenfalls Reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4, aber unterschiedlichen Geschossigkeiten zwischen 3 und einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss und entsprechenden GFZ zwischen 0,6 und 1,0. Weiterhin ist dort eine offene Bauweise bzw. eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Baufenster für eine Tiefgarage festgelegt.

Westlich des Plangebiets am Sulmeisterweg besteht der Bebauungsplan Nr. 0191-02 „Erweiterung der Heimbachsiedlung 1965“, rechtskräftig seit dem 21.05.1966. Dort sind Kleinsiedlungsgebiete (WS) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt, mit einer GRZ von 0,2 und zwei zwingenden Vollgeschossen. Weiter sind dort die bebaubaren und die nicht bebaubaren Flächen sowie die Garagenfenster definiert. Als Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne einer offenen Bauweise vorgegeben.

### 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 einige hundert Meter weiter westlich, außerhalb des Siedlungsbereichs.



Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiet sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Boden- oder Kulturdenkmal, wie auch archäologische Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

## **4 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet liegt in Mitten des Stadtteils Teurershof auf den Hochflächen um die Altstadt westlich über dem Kochertal, landschaftlich und städtebaulich schön eingebettet und kann durch die integrierte Lage den Stadtteil, wie auch das Quartierszentrum, stärken. Durch die Umwidmung des Gebiets von einem Sonder- in ein Wohngebiet kann die bereits vorhandene Baustruktur weiter entwickelt und einer neuen, zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden. Im Umfeld sind bereits Quartiere mit unterschiedlichen baulichen Dichten und Wohnformen etabliert, so dass weitere Wohnnutzungen diese Entwicklung unterstützen. Mit einer gewissen Verdichtung und Geschossigkeit schafft die Bebauung im Plangebiet zukünftig einen Übergang zwischen den teilweise noch höheren Gebäuden der Pflegeeinrichtungen im Süden und Südosten, den kleinteiligeren und verdichteten Wohnformen an der Michaelstraße im Norden, Nordosten und Nordwesten und den etwas aufgelockerteren Wohnformen am Sulmeisterweg im Westen und Südwesten.

Städtebaulich orientiert sich die Planung daher einerseits am Bestand, andererseits aber kommen sie den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach. Daher bleiben die beiden dreigeschossigen Gebäude, welche auch teilweise bereits Wohnungszuschnitte aufweisen erhalten und werden modernisiert bzw. so umgebaut, dass sie heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Der Mittelbau als eingeschossiges Schulungsgebäude wird abgebrochen. Durch die frei werdenden Flächen können zwei weitere Gebäude im Plangebiet entstehen. Im nördlichen Bereich kommt ein weiteres Gebäude mit drei Vollgeschossen und der dort bereits etablierten Flachdachbauweise hinzu, welches in Ost-West-Richtung orientiert ist. Im Anschluss an den Sulmeisterweg entsteht als dominanter Baukörper im Gebiet ein Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem darüber liegenden Staffeldachgeschoss, ebenfalls mit Flachdach ausgeprägt. Auch in den Neubauten sind jeweils unterschiedliche Wohnungsgrößen vorgesehen, so dass insgesamt ein breites Spektrum an Wohnformen im Gebiet entsteht. Durch die Ausrichtungen der Gebäude kann dann ein begrünter Innenhof entstehen und auch im Randbereich des Plangebiets sind weitere Eingrünungen und Durchgrünungen möglich.

Die Erschließung des Plangebiets mit allen Ver- und Entsorgungssträngen erfolgt wie bisher auch über den Sulmeisterweg, der zudem die Zufahrt zum Gebiet ist und einen entsprechenden Ausbauzustand aufweist. Die erforderlichen Stellplätze werden zum größten Teil unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen. Einige Stellplätze, insbesondere für Fahrzeuge des Car-Sharings und Besucherstellplätze entstehen auf dem Grundstück entlang des Sulmeisterweges.

Die Randbedingungen und die geplanten Nutzungen sowie die weitere Entwicklung des Quartiers sind in die weiteren Planungen und

---

Abstimmungen eingeflossen.

Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Schaffung notwendigen Wohnraums,
- Eingliederung in das Umfeld des Quartiers,
- Sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung einer bisher untergenutzten Fläche im Siedlungskontext,
- Förderung alternativer Mobilitätsformen zur Minderung der Nutzung des MIV durch ein quartiersbezogenes Mobilitätskonzept,
- Anbindung des Gebiets auch für den Fußgänger- und Radverkehr sowie Möglichkeiten der Nutzung des ÖPNV und von Carsharing-Angeboten,
- Beachtung der beengten und aktuell stark ausgelasteten Stellplatzsituation unter Einbeziehung der Zufahrtssituation und der gesamten Verkehrslage im Quartier,
- Sinnvolles Regenwassermanagement, unter anderem durch die Errichtung einer Zisterne für das Quartier sowie zur separaten Ableitung des Dachflächenwassers und Herstellung von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen mit Puffervolumina,
- Beachtung der städtebaulichen Gegebenheiten und Ziele mit gegliederten Gebäudekubaturen und der Ausprägung einer Innenhofgestaltung,
- Schaffung von angemessenen Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte und Abarbeitung der vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Weitgehender Erhalt des Grün- bzw. Baumbestandes und Neupflanzung und Ergänzung dieses Bestandes für eine gute Durchgrünung.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher die Bebauung mit verdichteten Bauformen zwingend vorgesehen und im engen rechtlichen Rahmen gefasst.



Abbildung 5+6: Ansichten und Visualisierung, unmaßstäblich  
Auf der Grundlage der genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das

Plangebiet die erläuterten städtebaulichen Grundzüge durch Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

## 5 Fachplanungen

### Erschließung

Wie bereits im städtebaulichen Entwurf erwähnt dient die Verlängerung des Sulmeisterweges als Haupterschließung für das Gebiet. Die Straße ist bereits im Bestand die Zufahrt zu den Pflegeeinrichtungen und hat eine Straßenbreite von ca. 5,00 m sowie nördlich angebaut einen etwa 1,00 m breiten Gehweg. Daran schließen sich aktuell auf der Südseite Stellplätze an, ebenso wie westlich des Plangebiets im Bereich der Wendeanlage. In östlicher Richtung geht die Zufahrt in die Stellplatzflächen der Pflegeeinrichtungen über, welche dann in die Michaelstraße münden.

Der westlich bestehende Fuß- und Radweg zwischen dem Sulmeisterweg und der Michaelstraße bleibt im jetzigen Zustand mit ca. 2,50 m Breite erhalten. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch das vorhandenen Leitungsnetz im Sulmeisterweg, wie auch im Fuß- und Radweg sowie durch die per Leitungsrecht gesicherten Stromleitungen im Grundstück gewährleistet werden.

Die erforderlichen Anlagen des ruhenden Verkehrs werden zukünftig vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen 17 neue Wohneinheiten mit einer Größe von über 75 m<sup>2</sup> für die ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit anzusetzen ist und insgesamt 26 Stellplätze zu erstellen sind. Hinzu kommen 27 Wohneinheiten mit einer Größe von weniger als 75 m<sup>2</sup> und einem entsprechenden Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Zusammen sind dann 53 Bewohnerstellplätze nachzuweisen, zu denen noch 10 % Besucherstellplätze, sprich fünf weitere Stellplätze, nachgewiesen werden müssen. Durch ein quartiersbezogenes Mobilitätskonzept kann die Zahl der Besucherstellplätze ggf. reduziert wird. Dies auch im Zusammenhang mit den erforderlichen Fahrradstellplätzen von 2 pro Wohneinheit, insgesamt 88.

### Umweltauswirkungen

Bezüglich der Lage im Innenbereich und des Verfahrens nach § 13a BauGB (zur Verfahrenswahl siehe auch Ziff. 3) ist darauf hinzuweisen, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden kann und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gute Durchgrünung und den Erhalt wesentlicher Gehölzelemente 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, ist ebenfalls anzuführen, dass das Plangebiet bereits zu überwiegenden Teilen

---

versiegelt oder teilversiegelt ist und Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vor langer Zeit erfolgt sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind dort für die Schutzgüter also nicht zu erwarten. Die Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser und Klima / Luft sind entsprechend aufgrund dieser bereits erfolgten Eingriffe vorbelastet, da das natürliche Bodengefüge bereits gestört ist und durch Versiegelungen der Grundwasserzufluss lokal reduziert wurde. Weiterhin können bereits versiegelte Flächen nicht mehr der Produktion von Kaltluft dienen. Erhebliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter können somit von vorne herein ausgeschlossen werden.

Beim Schutzgut Landschaftsbild und Naherholung, dass hier primär durch das Stadtbild ersetzt wird kann auf die Ausführungen zum städtebaulichen Konzept verwiesen werden, was bereits eine Einfügung in die Umgebungsstruktur vorgibt. Somit sind auch hier keine erheblich negativen Effekte zu erwarten.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sind neben den Belangen des Artenschutzes, die im Folgenden noch erläutert werden auch die Aspekte der Biotopstrukturen im Gebiet zu berücksichtigen. Neben den versiegelten Bereichen sind noch einige Grünflächen in unterschiedlicher Qualität vorhanden. Während die Rasen- oder Gartenflächen und auch die etwas rzederalisierten Randbereich ökologisch weniger von Bedeutung sind, gibt es auch größere Bäume und Gehölze mit Unterpflanzungen, die teilweise eine gute Qualität aufweisen und für die Durchgrünung des Gebiets wichtig sind. Der Erhalt und die Ergänzung dieser Strukturen ist das grünordnerische Ziel der Planung und dient auch der Vermeidung größerer Eingriffe und Belastungen dieses Schutzgutes. Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, auch im Hinblick auf den Artenschutz, können auch hier erheblich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich tendenziell positive Effekte, da dem Bedürfnis nach Wohnen Rechnung getragen wird und im Hinblick auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen auch eine gute soziale Durchmischung möglich ist, sprich unterschiedliche Bevölkerungsgruppen Zugang zu diesem Wohnraum bekommen können.

## **Artenschutz**

Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 1) weist für das Plangebiet kaum relevante Habitatstrukturen für Brutvögel auf. An den bestehenden Bäumen sowie im Umfeld des Gebiets sind einzelne Nistkästen zu finden, die auch bewohnt sind. Diese Nistmöglichkeiten können durch einen Standortwechsel der Nistkästen außerhalb der Vogelbrutzeit und an zu erhaltenden Bäumen dauerhaft gesichert werden.

Weitere Nistmöglichkeiten im Gebiet wurden von der Avifauna nicht genutzt. Andere Tiergruppen, wie Säugetiere, Reptilien, Amphibien oder Insekten wurden untersucht, es wurden aber keine gefährdeten oder streng geschützten Arten vorgefunden, so dass eine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für solche Arten ausgeschlossen werden können. Auch hinsichtlich der Flora sind keine geschützten Arten betroffen. Bei Einhaltung der Ruhezeiten und Rodung der Gehölze innerhalb der gesetzlichen Fristen können durch diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

### **Kampfmittel**

Aufgrund der Lage und der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung wurde keine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt, da dies nicht erforderlich ist.

### **Baugrund**

Nach den Angaben der Geologischen Karte von Baden Württemberg steht im Plangebiet grundsätzlich das Bodenmosaik der Gäulandschaften an, welches sich aus Braunerde, Pelosol, Rendzina, Pararendzina, Pseudogley, Gley und Kolluvium aus Keuperfließerden zusammensetzt. Diese Bodenschichten werden von einem lehmig-tonigen Substrat aus Mergel- oder Tonstein überlagert.

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. Durch die bestehenden Nutzungen und Bebauungen ist davon auszugehen, dass der Boden als Baugrund geeignet ist. Diese Einschätzung ersetzt jedoch kein spezifisches geologisches Gutachten mit entsprechender Gründungsempfehlung, abgestimmt auf das konkrete Vorhaben.

### **Verkehr**

In der Umgebung des Plangebiets bestehen aufgrund der verkehrlichen Infrastrukturen und der weit überwiegenden Wohnnutzungen nur allgemein übliche Belastungen hinsichtlich der Verkehrsmengen und den daraus abzuleitenden Emissionen. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es aufgrund der höheren Verdichtung im Gebiet zu einem gewissen Mehrverkehr kommen, der über den Sulmeisterweg abgewickelt wird. Dadurch wird sich aber auch weiterhin keine verkehrliche Situation ergeben, die für die Umgebung oder das Plangebiet selbst unzumutbare Verhältnisse bzw. Belastungen schafft. Die Verkehrsanlagen im Umfeld sind so ausgebaut, dass sie die Verkehrsströme abführen können. Konflikte hinsichtlich verkehrlicher Belange bzw. den daraus resultierenden Emissionen sind nicht zu erwarten.

## **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 Anstrengungen 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. Auch die vorliegende Planung reiht sich in diese Liste aus positiven Beispielen der Innententwicklung ein. Die in der Vergangenheit untergenutzten bzw. für den ursprünglichen Nutzungszweck nicht mehr erforderlichen Gebäude werden einer nachhaltigen Nutzung zugeführt und gleichzeitig werden auf den weiteren Flächen des Plangebiets neue verdichtete Wohnformen geschaffen. Mit der angestrebten Dichte und Geschossigkeit können im Plangebiet somit ca. 43 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Durch die Wohnungszuschnitte und Größen kann eine realistische Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit (WE) abgeleitet werden, wodurch zukünftig ca. 70 Einwohner im Plangebiet leben werden. Bei einer Flächengröße des Gebiets von ca. 0,35 ha ergibt sich eine Brutto-Einwohnerdichte von ca. 200 EW / ha.

Da das Plangebiet bereits bebaut, genutzt und zu größeren Teilen versiegelt ist und eine städtebaulich abgestimmte konkrete Nutzung bzw. Bebauung angestrebt wird unterstützt das Vorhaben die Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorbildlich. Hinsichtlich des beschriebenen Wohnungsdrucks in Schwäbisch Hall ist die Ausweisung weiterer verdichteter Wohnbauflächen und deren Bedarf nachvollziehbar.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen sowie den umgebenden Strukturen und Nutzungen wird die geplante Siedlungsfläche als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Da das Quartier primär zu Wohnzwecken genutzt werden soll sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 3 BauNVO, also Wohngebäude und Anlagen der Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, insbesondere Teil der Planung. Im Hinblick auf die Nutzungen des Umfelds, die Vornutzungen und die Zuordnung der Nutzungen im Stadtteil sind darüber hinaus als Ausnahme zur reinen Wohnnutzung gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO noch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

Nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gem § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Damit kann im Plangebiet dem vorrangigen Ziel der Entwicklung von Wohnnutzung die höchste Priorität eingeräumt werden, wodurch sich das Gebiet auch in die umgebenden Nutzungen einfügt bzw. diese fortsetzt. Die möglichen Ausnahmen schaffen aber als absolut untergeordnete und eben nur in Ausnahmefällen zulässige Nutzungen eine Eingliederung an die Pflegeeinrichtungen des Umfelds. Ferner tragen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum gewünschten städtebaulichen Charakter des Quartiers bei und schaffen im

---

Zusammenwirken mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier ein verdichtetes Stadtquartier mit einer Stärkung der Wohnnutzung im Stadtteil.

### **Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

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 den sich anschließenden und schon bestehenden Bebauungen.

Als zulässige Grundfläche ist für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt, was bei den geplanten Nutzungen sowie der verdichteten Bauweise eine angemessene Grundfläche ermöglicht, gleichzeitig aber auch einer doppelten Nachverdichtung in dem Sinne Rechnung trägt, dass übermäßige Vollversiegelungen im Gebiet vermieden werden. Für eine aufgrund der Verdichtung und der erforderlichen Stellplätze gewünschten Tiefgarage sowie für Zufahrten und Zugänge zu den Gebäuden und in geringem Umfang auch für oberirdische Stellplätze darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO aber auf bis zu 0,8 überschritten werden, wenn entsprechende Vorgaben zur Begrünung sowie zur Reduzierung des Versiegelungsgrades umgesetzt werden.

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 Höhenbereiche zwischen zwei und vier Vollgeschosse definiert. Im Zusammenhang mit den in den örtlichen Bauvorschriften vorgegebenen Gebäudehöhen können damit die gewünschten städtebaulichen Grundzüge sehr gut 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 es können im Sinne des Vorhabensbezugs die Höhenbereiche abschließend ausgeformt werden. Die minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhen reichen dabei von 6,25 m Mindesthöhe im Bereich HB 3 bis maximal 15,25 m am Hochpunkt im Bereich der HB 1. Die jeweiligen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich dann immer auf den festgesetzten Unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) und gelten bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Tiefgaragen und Stellplätze**

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung Gebäude bis maximal 50 m Länge. Um die Belange einer verdichteten Bebauung zu berücksichtigen sind diese Vorgaben



erforderlich und zweckdienlich. Auch in der Umgebung sind bereits größere Gebäudelängen und aneinander gebaute Gebäude realisiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die sich an den Vorgaben des konkreten Vorhabens, wie auch an den Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Die Baugrenzen sind insbesondere zur Ausprägung des grünen Innenhofes sowie der Fassung der Raumkanten der geplanten Gebäude definiert, um deren Ausgestaltung zu sichern. Gleichzeitig soll das konkrete Vorhaben innerhalb dieser Grenzen ermöglicht werden und zumindest in gewissem Umfang sollen noch kleinere Verschiebungen, Anpassungen oder ergänzende Ausgestaltungen, die ggf. erste im Zuge der Baugenehmigung konkretisiert werden können, als Gestaltungsfreiheit zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zudem noch Nebenalagen, sofern es sich um Gebäude handelt, in den mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Förderung der Radverkehrsnutzung mit entsprechenden Unterstellmöglichkeiten ist diese Ausnahme angemessen. Ansonsten lassen sich mit diesen Vorgaben die städtebaulichen Ziele einer gärtnerischen Außenbereichsgestaltung mit Aufenthaltsqualität und positivem Erscheinungsbild in Richtung öffentliche Flächen für das Baugebiet sehr gut umsetzen und es wird den Bauherren gleichzeitig eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Bebauung gegeben.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Plangebiet zudem nicht zulässig. Die erforderliche Zahl der Stellplätze soll weitgehend über eine innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit „Tga“ gekennzeichneten Flächen zulässige Tiefgarage nachgewiesen werden. Ergänzend können oberirdisch auf den mit „St“ oder „GSt“ gekennzeichneten Flächen noch offene Stellplätze hergestellt werden. Auf den mit „GSt“ als Gemeinschaftsstellplätzen ausgewiesenen Flächen dürfen diese Stellplätze in Verbindung mit der Stellplatzverpflichtung aus den örtlichen Bauvorschriften nur für Fahrzeuge eines Car-Sharings für die Bewohner des Quartiers genutzt werden oder sie sind für Besucher des Quartiers vorzuhalten. Damit soll der Modal Split und die Nutzung von Gemeinschaftsfahrzeugen gefördert werden. Der ruhende Verkehr kann dadurch insgesamt auf den privaten Flächen des Geltungsbereichs untergebracht werden, was die relativ restriktiven Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen sowie auch zu deren Zufahrtsmöglichkeiten erfordert. Dadurch wird gewährleistet, dass aufgrund der zu erwartenden hohen Zahl an erforderlichen Stellplätzen das Quartier nicht durch Parkplatzflächen und parkende Fahrzeuge dominiert wird. Die Tiefgarage muss zudem eine ausreichende Begrünung aufweisen und die Umsetzung vorgegebener Bepflanzungen des Planteils ist dabei zu berücksichtigen.

### **Verkehrsflächen und Zufahrtsverbote**

Im Lageplan ausgewiesen ist die Verlängerung des Sulmeisterweges als öffentliche Verkehrsfläche, welche entsprechend ihres Ausbaustandes und der geplanten Nutzung als Straßenverkehrsfläche definiert ist.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um private Erschließungsflächen zu minimieren ist die Grundstückszufahrt vom Sulmeisterweg bzw. in Verlängerung vom Geh- und Fahrrecht 1 auf einen konkreten Bereich, der auch mit der Objektplanung übereinstimmt, beschränkt.

### **Leitungs-, Geh- und Fahrrechte**

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Diese Verlegungsart ist heute auch nicht mehr Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen. Für die Sicherung von Stromversorgungsleitungen in den privaten Grundstücken ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Schwäbisch Hall als Leitungsträger definiert. Ferner ist ein privates Geh- und Fahrrecht für die Durchwegung der angrenzenden Pflegeeinrichtungen bzw. der Zufahrt zu dortigen Stellplätzen zu Gunsten der entsprechenden Grundstücke festgesetzt, wodurch auch die bestehende Situation planungsrechtlich gesichert werden kann.

### **Grünflächen, Pflanzgebote und SPE-Maßnahmen**

Wesentliche Elemente der Durchgrünung des Quartiers, welches im Rahmen der Innenentwicklung nachverdichtet wird, sind als Pflanzgebote und Pflanzbindungen in Lageplan und Textteil definiert. Neben dem Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen durch Pflanzbindungen sind entlang des Sulmeisterweges aus gestalterischen Gründen auch konkrete Baumquartiere definiert, die im Sinne einer doppelten Nachverdichtung den vom Verkehrsraum einsehbaren privaten Verkehrsflächenbereich gliedern und zusätzliche Gehölzelemente schaffen. Darüber hinaus ist der Innenhofbereich zwischen den geplanten Gebäuden als Pflanzgebot zur Gestaltung der Hofflächen ausgewiesen. Hier sind standortgerechte kleinkronige Bäume mit entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen, wobei Koniferen nicht zulässig sind. Die übrigen Flächen des Pflanzgebots sind gärtnerisch als Rasenfläche oder Pflanzbeete anzulegen und in angemessenem Umfang dürfen Wegebefestigungen hergestellt werden. Dadurch kann die geplante Innenhofbegrünung planungsrechtlich gesichert und ein attraktiver Aufenthaltsbereich für die Bewohner geschaffen werden.

Im Übergang zwischen den Gebäudefronten und dem Sulmeisterweg sind außerhalb der zulässigen Stellplatznutzungen die Vorgaben der Informationsbroschüre der Stadt Schwäbisch Hall zur Anlage der „Haller Vorgärten“ vom März 2021 umzusetzen, was planerisch durch ein Pflanzgebot gesichert wird.

Zusätzlich sind neben den planerisch verorteten Bäumen zur weiteren Durchgrünung Bäume entsprechend den Grundstücksgrößen zu pflanzen, deren Standort aber frei gewählt werden darf.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Vorgaben zum Umhängen der vorhandenen Nistkästen sowie zum zulässigen Zeitraum der Gehölzrodungen getroffen. Neben den Ruhezeiten für Brutvögel ist das Umhängen der vorhandenen Nistkästen durch einen Sachverständigen zu begleiten, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können.

### **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Als Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude ist ein Unterer Maßbezugspunkt (UMBP) definiert. Der UMBP bezieht sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebene Fertigfußbodenhöhe der Bauvorhaben. Damit kann gewährleistet werden, dass sich die Gebäude am Straßenniveau bzw. an den

bestehenden Höhen orientieren und somit auch die dann zulässigen Gebäudehöhen auf das städtebauliche Konzept abgestimmt sind.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

### **Fassaden**

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Generell sind die Fassaden der Gebäude zu verputzen, Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug oder Keramik sind nicht zulässig. Bei der Farbgebung der Putzfassaden sind nur abgetönte Farben mit einem definierten Hellbezugswert zulässig. Gleichzeitig dürfen glänzende oder reflektierende Materialien nur in Ausnahmefällen für eine passive Energienutzung vorgesehen werden. Die endgültige Gestaltung der Fassaden ist mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

### **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 und den Dachformen in der Umgebung nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Diese Dächer sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen.

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 notwendigen Anlagen damit nicht zulässig. Dadurch kann die Dachlandschaft im Plangebiet verhältnismäßig homogen gestaltet werden, was auch zu einer positiven Gestaltqualität beiträgt.

### **Gebäudehöhen**

Aufgrund der gewünschten Nutzungsmöglichkeiten sowie den städtebaulichen Zielen mit Schaffung eines Hochpunktes auf der Südseite des Baugrundstücks und gewissen Abstufungen der Gebäude zu den Außenseiten sind verschiedene Höhenbereiche, die sich auch an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientieren, mit Mindest- und Maximalgebäudehöhen definiert. Am gewünschten Hochpunkt, der HB 1, muss die Gebäudehöhe mindestens 12,25 m über dem UMBP betragen und darf maximal 15,25 m darüber liegen. Dadurch müssen die geplanten vier Vollgeschosse hergestellt werden und auch ein Staffeldachgeschoss ist zulässig. Im Bereich der HB 2 auf der Nordostseite des Baugrundstücks sind zwingend die drei Vollgeschosse umzusetzen, die minimalen und maximalen Gebäudehöhen lassen noch gewisse Möglichkeiten zur Höhengestaltung der jeweiligen Geschosse zu. Auf der West- und Nordseite des Baugrundstücks gilt die HB 3, welche hier die Umsetzung von zwei Vollgeschossen verbindlich vorgibt und wiederum die Möglichkeit von zusätzlichen Staffeldachgeschossen schafft. Durch diese Vorgaben können die Baukörper und deren

Gestaltung noch konkreter definiert und eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert werden.

### **Gestaltung von Stellplätzen und Tiefgaragen**

Bei der Gestaltung der privaten Verkehrsflächen spielen neben den Aspekten eines ansprechenden Stadtbildes und der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze insbesondere auch die Themen Versiegelung und Kleinklima eine wichtige Rolle. Daher sind private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig herzustellen, um Versiegelungen oder zumindest den Versiegelungsgrad dieser Anlagen zu reduzieren. Weiterhin dürfen offene Stellplätze aus gestalterischen Gründen im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen nur auf maximal 2/3 der Grundstückslänge erstellt werden.

Hinsichtlich der hier vorgesehenen Tiefgarage ist deren obere Abschlussfläche, die nicht durch Gebäude überbaut ist, intensiv zu begrünen und mit mindestens 60 cm Substrat zu überdecken. Ferner sind Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinaus ragen, zu begrünen oder anderweitig ins Gelände gestalterisch zu integrieren. Damit wird nicht nur die optische Wahrnehmung der Anlagen aufgewertet, sondern es können auf diesen Flächen auch kleinklimatische Aspekte berücksichtigt werden, da die Begrünungen zur Verschattung und Kaltluftproduktion entwickelt werden können.

### **Gestaltung von unbebauten Flächen der Grundstücke**

Geländeänderungen 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, ebenso wie bei den privaten Verkehrsflächen auch, 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 aufgrund der weitgehend ebenen Topographie nur bis 1,00 m Höhe bzw. Tiefe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Damit können noch geringfügige Anpassungen des Geländes für den neuen Bebauungszustand ermöglicht werden, ohne dass zu große Geländeingriffe möglich sind. Einzige Ausnahme sind höhere Abgrabungen zur Anlegung der notwendigen Tiefgaragenzufahrt bzw. deren fußläufiger Zugang, allerdings auch hier nur auf der Südseite in Richtung Sulmeisterweg. An den jeweiligen Grundstücksgrenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen. Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen sind wiederum nicht zulässig.

Analog verhält es sich mit Stützmauern, welche aufgrund der Topographie kaum erforderlich sind. Diese sind zur Überwindung kleinerer Höhenunterschiede nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm

zulässig. Einzige Ausnahme ist auch hier die Tiefgaragenzufahrt. Im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Gestaltung mit der Abteilung Stadtplanung der Stadt Schwäbisch Hall abzustimmen.

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabenbezugs und der Nutzungen für Wohnzwecke im Allgemeinen durch das Nachbarrecht berücksichtigt. Hinsichtlich der Aspekte der Verkehrssicherheit und der gestalterischen Wertigkeit der vom öffentlichen Raum einsehbaren Freiflächen sind jedoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Einfriedungen als einheimische Laubgehölzhecken bzw. als Holz- oder Metallzäune bis 0,80 m Höhe zulässig und sie müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Die oben genannten Grundsätze rechtfertigen hier gewisse Einschränkungen bei der Gestaltung der Einfriedungen im Übergang zu den öffentlichen Flächen.

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 eine Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Dabei ist für Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Um eine nachhaltigere Mobilität zu fördern bietet sich in diesem gut angebundenen Quartier die Möglichkeit durch ein abgestimmtes Konzept zur qualifizierten Mobilitätsverbesserung, welches Teil der Unterlagen zum Bebauungsplan ist, alternative Verkehrsarten zu fördern. Anhand des quartiersbezogenen Mobilitätskonzepts kann die erforderliche Zahl der Stellplätze reduziert werden, wenn hierdurch eine geringere Nutzung des MIV zu erwarten ist. Dabei spielt einerseits die gute Anbindung an den ÖPNV eine Rolle, andererseits müssen ausreichend Fahrradstellplätze vorgehalten werden und die Gestaltung der Abstellmöglichkeiten muss eine attraktive Nutzung von unterschiedlichen Fahrradtypen (z.B. Lastenräder, E-Bikes, Fahrradanhänger) sicherstellen. Zudem sollen im Quartier die Voraussetzungen geschaffen werden, Mobilitätsangebote gemeinsam zu nutzen (z.B. Car-Sharing, Bike-Sharing usw.). Die genaue Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des quartiersbezogenen Mobilitätskonzeptes (siehe Anlage 2).

---

## 9 Anlagen

**Anlage 1**      Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)      vom 24.10.2022  
gefertigt: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina  
Jüttner  
Kupferhof 1, 74582 Gerabronn

**Anlage 2**      Quartiersbezogenes Mobilitätskonzept      vom 03.08.2023  
gefertigt: Röwisch Wohnbau Regional GmbH  
Am Kreuzstein 9, 74523 Schwäbisch Hall

Stadt Schwäbisch Hall, den  
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler  
Fachbereich Planen und Bauen