



STADT : SCHWÄBISCH HALL
GEMARKUNG : SCHWÄBISCH HALL
FLUR : 1 (HESSENTAL)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STADTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

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

B E G R Ü N D U N G

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
NR. 0313-01/20

„SOLPARK-NORD, 1. ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

ANERKANNT : STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 02.07.2018

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

Proj. Nr. SH17034
Kennung: 252b

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 PLANGEBIET	3
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT.....	3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	4
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	4
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	7
5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR	8
5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.4 GRÜNORDNUNG	10
5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	13
6.1 BELANGE DER UMWELT	13
6.2 SONSTIGE BELANGE	16
6.3 MAßNAHMEN	18
7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN	19
8.0 ZUSAMMENFASSUNG	19

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Schwäbisch Hall liegt im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall landschaftlich schön im mittleren Kochertal gelegen auf einer Höhe zwischen 270 und 510 m ü. NN. Der Landschaftsraum gehört zum Haller Becken, das sich zwischen den Waldenburger Bergen im Westen und dem nördlichen Ende der Limpurger Berge im Südosten der Stadt bildet und dort in die nach Norden und Osten reichende Hohenloher Ebene übergeht. Mit ihren knapp 40.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Schwäbisch Hall die zweitgrößte Stadt in der Region Heilbronn-Franken. Sie liegt rund 50 Kilometer östlich von Heilbronn, ist Hochschulstandort und im Bereich der Kultur und Freizeit weit über seine Grenzen hinaus bekannt. Die Freilichtspiele, das Globe Theater, die international renommierte Kunsthalle Würth mit wechselnden Ausstellungen, die historische Altstadt sowie die Kneipenkultur, die Biergärten, die Musikszene, die traditionellen Feste und ein breites Sportangebot sind einige Beispiele dafür.

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

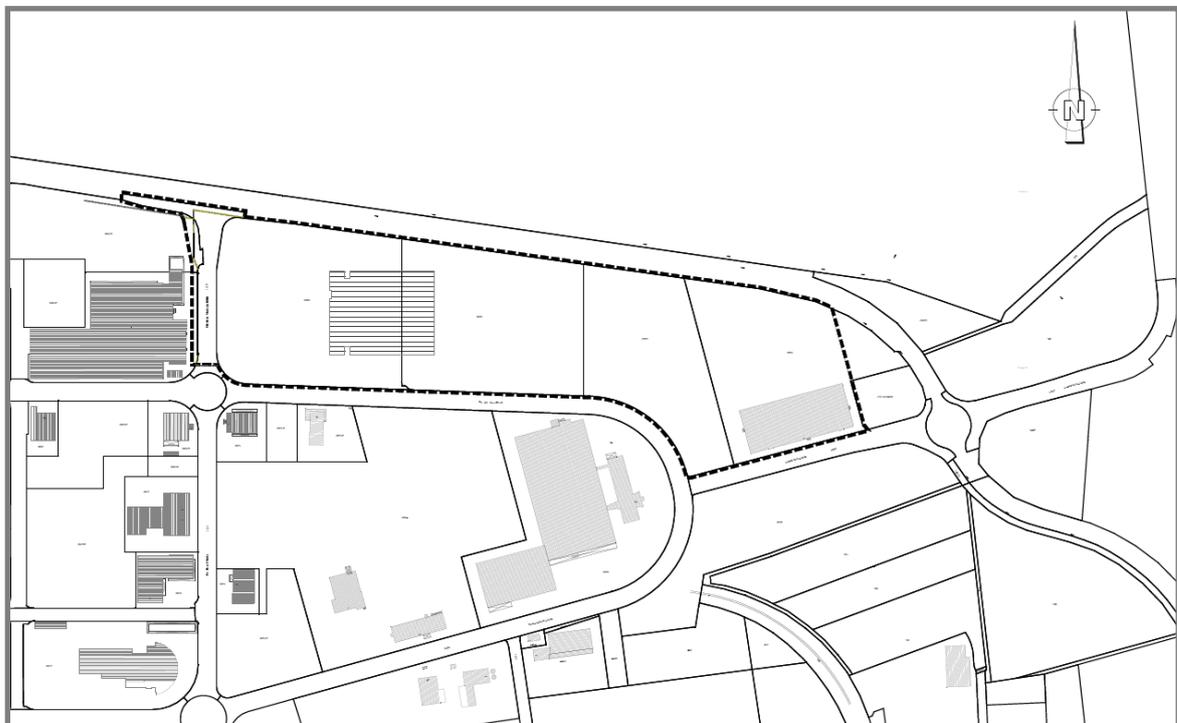


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt nördlich vom Stadtteil Hessental im Solpark, der nach Aufgabe des dort früher bestehenden militärischen Standorts „Camp Dolan“ der US-Streitkräfte seit Mitte der 90er Jahre, als Siedlungsschwerpunkt der Stadt Schwäbisch Hall entwickelt wurde. Dabei wurde das ca. 131 ha große Gebiet mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie weiteren begleitenden Nutzungen entwickelt. Das Gebiet erstreckt sich im Norden bis zum südlichen Rand Flugplatzes, wo auch die Ostumfahrung verläuft. Das Plangebiet selbst liegt im nördlichen Randbereich des rein gewerblichen Teils des Solparks. Verkehrlich ist der Solpark über 3 Knotenpunkte im Norden und Osten an die Ostumfahrung angebunden, im Süden insbesondere über die Dolanallee an die Landesstraße L 1060. Das Plangebiet liegt dabei ca. 1,2 km nordöstlich der Ortsmitte von Hessental sowie ca. 3,4 km östlich der Altstadt von Schwäbisch Hall.

Das Gebiet liegt in einem nur leicht in unterschiedliche Richtungen geneigten Gelände, das auf ca. 700 m Länge in West-Ost-Richtung um maximal 4 m, in Süd-Nord-Richtung um maximal 2 m abfällt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Neigung von ca. 0,6 bzw. 2 %.

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.

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 3088, 3089, 3109 und 3110 sowie Teilflächen der Flurstücke 3087, 3087/1 und 3096/1 (Otto-Hahn-Straße) mit einer Fläche von ca. 10,14 ha. Die Fläche ist mit Ausnahme des Flurstücks 3096/1, welches derzeit noch im öffentlichen Eigentum ist, im Eigentum der Firma Optima.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund der hervorragenden wirtschaftlichen Entwicklung der Firma Optima, die ihren Standort im östlichen Teil des Quartiers zwischen Otto-Hahn-Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Hans-Georg-Albrecht-Weg und Ostumfahrung hat, muss die Firma eine nachhaltige zukunftsfähige Weiterentwicklung der Firma betreiben. Unter diesem Aspekt wurden östlich der Otto-Hahn-Straße weitere Flächen erworben, um hier die erforderlichen weiteren Betriebsteile zu realisieren. In diesem Zusammenhang hatte die Firma bereits 2016 den Wunsch geäußert, dass hinsichtlich der Betriebsabläufe ein zusammenhängendes Betriebsareal für die Weiterentwicklung der Firma am Standort wichtig wäre. Dies bedeute jedoch, dass die Otto-Hahn-Straße zwischen dem Kreisverkehr an der Kreuzung Alfred-Leikam-Straße/Otto-Hahn-Straße und dem nördlichen Anschluss der Otto-Hahn-Straße an die Ostumfahrung als öffentliche Verkehrsstraße entfallen muss. Da die Otto-Hahn-Straße als eine der Hauptanschlussstraßen des „Solparks“ dient, wurden diese Aspekte bei einer Verkehrsschau mit den Fachbehörden diskutiert und eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Parallel dazu wurden auch Alternativen geprüft, die Verbindung der beiden Areale über einen Tunnel bzw. eine Brücke zu schaffen. Aufgrund der logistischen Zusammenhänge sind diese Möglichkeiten jedoch weder funktional noch wirtschaftlich umzusetzen. Das Ergebnis dieser Voruntersuchungen war dann so, dass eine Schließung der Otto-Hahn-Straße unter Berücksichtigung des gesamten „Solparks“ keine erheblichen Beeinträchtigungen nach sich zieht, sofern die entsprechenden Maßnahmen je nach Bedarf sukzessiv umgesetzt werden.

Weiter ist vorgesehen im Rahmen der Ziele zur nachhaltigen Nutzung von Siedlungsflächen und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen möglichst optimal zu bebauen und die derzeit zulässigen relativ geringen Gebäudehöhen zu erhöhen. Die Firma Optima möchte im südwestlichen Bereich ein fünfgeschossiges Verwaltungs- und Bürogebäude erstellen, das als städtebauliche Dominante auch die Bedeutung und der Größe der Firma entspricht.

Unter diesen Aspekten soll der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 0313-01/10 „Änderung Solpark Nord“ aus dem Jahr 2006 im Bereich östlich der Otto-Hahn-Straße geändert werden. Hinsichtlich der genannten Ziele besteht daran auch ein öffentliches Interesse.

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

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

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 Siedlungsbereich definiert. Weiter ist die Stadt ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Solpark). Die Innenstadt ist als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und im Westen und Osten der Stadt sind Standorte für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhan-

delsgroßprojekte ausgewiesen. Damit ist die Stadt als wichtiges Zentrum im südlichen Teil der Region von großer Bedeutung. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Die Ostumfahrung ist als geplante Trasse für den Straßenneubau ausgewiesen. Siehe dazu auch Bild 2 unten.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stadt Schwäbisch Hall, die seit dem 19.11.2015 rechtswirksame Fortschreibung 7 D, weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbebaufläche (G) aus. Siehe Bild 3 unten. Dies entspricht auch der aktuellen Situation und der geplanten Ausweisung. Damit kann der Bebauungsplan weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Berichtigung nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB ist nicht erforderlich.

In der Umgebung sind auch im Südosten, Süden und Westen weitere Gewerbebauflächen (G) ausgewiesen. Im Norden grenzt das Sondergebiet für den Flugplatz an.

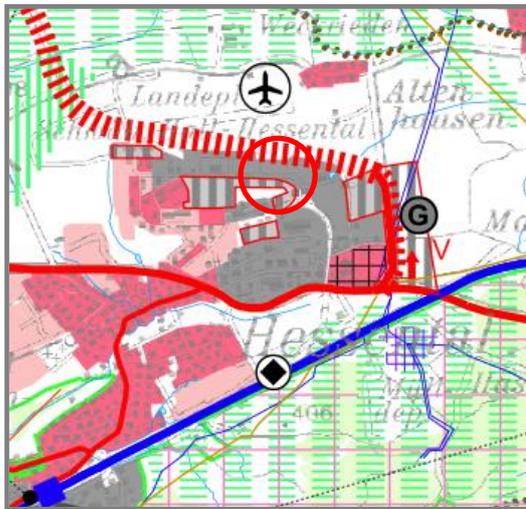


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

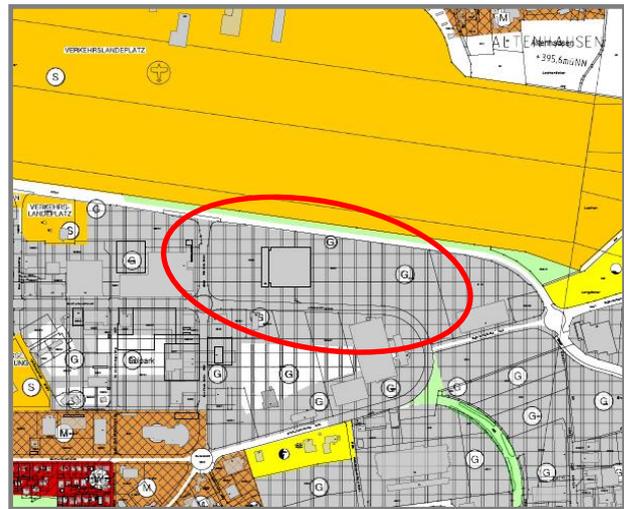


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit insbesondere durch den Bebauungsplan Nr. 0313-01/10 "Solpark Änderung Nord" gebildet, der seit 15.12.2006 rechtsverbindlich ist. In dessen Geltungsbereich sind große Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der Änderung wurden insbesondere die Flächen zur Ostumfahrung hin angepasst. Siehe Bild 4, Seite 6.

Weiter sind im nordwestlichen/westlichen Randbereich noch in geringfügigem Maße die Bebauungspläne Nr. 0325-01 „Ostumfahrung“, rechtsverbindlich seit 21.06.2005 und Nr. 0313-01/17 „Solpark, Geschwister-Scholl-Straße, 1.Änderung“, rechtsverbindlich seit 04.04.2012 von der vorliegenden Änderung betroffen.

Im bestehenden Bebauungsplan "Solpark Änderung Nord" von 2006 ist die Fläche des Plangebiets größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei sind auf Grundlage des früheren städtebaulichen Konzepts entlang der Otto-Hahn-Straße und der Alfred-Leikam-Straße Gebäudehöhen bis 12 m Höhe, im restlichen Teil bis 9 m Höhe zulässig. Nur im nördlichen Randbereich zur Ostumfahrungsstraße besteht eine ca. 7 – 10 m breite private Grünfläche als Ausgleichsfläche. Die Otto-Hahn-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit teilweise begleitenden öffentlichen Längsparkplätzen und einer Straßenrandbegrünung festgesetzt und stellt eine der vier Zufahrtsstraßen zum „Solpark“ dar. Die westlich der Otto-Hahn-Straße einbezogenen Flächen sind ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt, dabei wurden jedoch in der Änderung von 2012 schon Gebäudehöhen von 9 – 16 m, gestaffelt von Norden nach Süden, zugelassen. Die Grund- und Geschossflächenzahl liegt im gesamten Bereich bei GRZ 0,8 und GFZ 1,2. Im nordwestlichen Bereich sind die Verkehrsflächen in den bestehenden Bebauungsplan „Ostumfahrung“ einbezogen.

Im Anschluss an das Plangebiet gelten im Süden und Westen verschiedene Bebauungspläne, die dort Gewerbegebietsflächen ausweisen. Südlich der Alfred-Leikam-Straße gilt noch der „Urbauungsplan“ für den Solpark aus dem Jahre 1999. In den weiteren Anschlussflächen

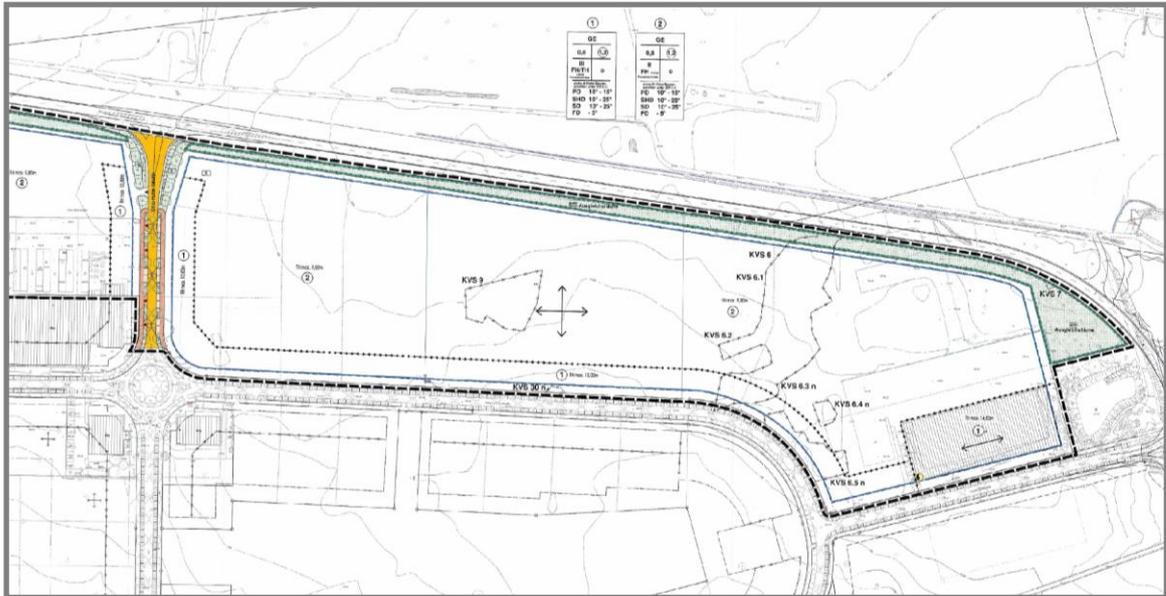


Bild 4: Bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Solpark Änderung Nord“ (unmaßstäblich)

wurden in der Zwischenzeit Änderungsverfahren durchgeführt, die größtenteils eine bessere Nutzung, insbesondere auch in der Höhe, ermöglicht haben. Östlich angrenzend bestehen noch private und öffentliche Ausgleichsflächen sowie dann wie im Norden die Ostumfahrung als überörtliche Entlastungsstraße. Weitere Bebauungspläne sind in der direkt angrenzenden Umgebung nicht vorhanden.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Auf den Altstandort Nr. 00703-001 AS „Dolan Barracks“/AS „Dolan Barracks Gesamtliegenschaften“ wird hingewiesen, den das ganze Plangebiet betrifft. Weiter wird auf die erforderlichen Hindernisfreiflächen des nördlich angrenzenden Flugplatzes Schwäbisch Hall-Hessental verwiesen. Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet ist Teil des „Solparks“, der nach Aufgabe des früheren Militärstandortes als Stadterweiterung mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie weiteren begleitenden Nutzungen entwickelt wurde.

Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist bisher nur teilweise bebaut, einerseits im östlichen Bereich auf Flurstück 3110 mit einer größeren Gewerbehalle sowie im östlichen Bereich mit einer derzeit noch im Bau befindlichen Halle der Firma Optima, die dort bereits einen ersten Bauabschnitt der bereits in Kap. 2 genannten Weiterentwicklung der Firma realisiert. Das Gebäude hat eine Höhe von bis zu ca. 12,5 m und wurde im Vorgriff auf die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes genehmigt. Die Otto-Hahn-Straße ist gemäß dem Bebauungsplan von 2006 ausgebaut. An der Einmündung in die Ostumfahrung besteht eine Lichtzeichenanlage. Weiter bestehen noch die für die jeweilige gewerbliche Nutzung erforderlichen Freiflächen mit Parkplätzen usw.. Die Hälfte der restlichen Flächen des Plangebiets werden derzeit noch als Grünland bewirtschaftet. Weitere bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bestand außerhalb des Plangebiet

In der Umgebung besteht westlich der Otto-Hahn-Straße das Betriebsareal der Firma Optima mit einer intensiven gewerblichen Nutzung. Zur Geschwister-Scholl- und der Otto-Hahn-Straße orientiert, bestehen Gebäude mit Höhen bis ca. 12,5 m. Nördlich daran schließen sich die Hauptzufahrt von der Otto-Hahn-Straße und Logistikflächen sowie große Parkplatzflächen für die Mitarbeiter an. Südlich der Geschwister-Scholl- und Alfred-Leikam-Straße bestehen im mittleren und östlichen Teil einige eher klein strukturierte gewerbliche Betriebe. Im westlichen Bereich der Alfred-Leikam-Straße besteht ebenfalls ein großer Gewerbebetrieb mit großen Gewerbehallen und

einem Bürogebäude. Ansonsten bestehen hier auch noch weitere Gewerbeflächen, die derzeit noch unbebaut sind. Im Norden grenzen die Ostumfahrung sowie daran anschließend das Flugfeld des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall-Hessental an.

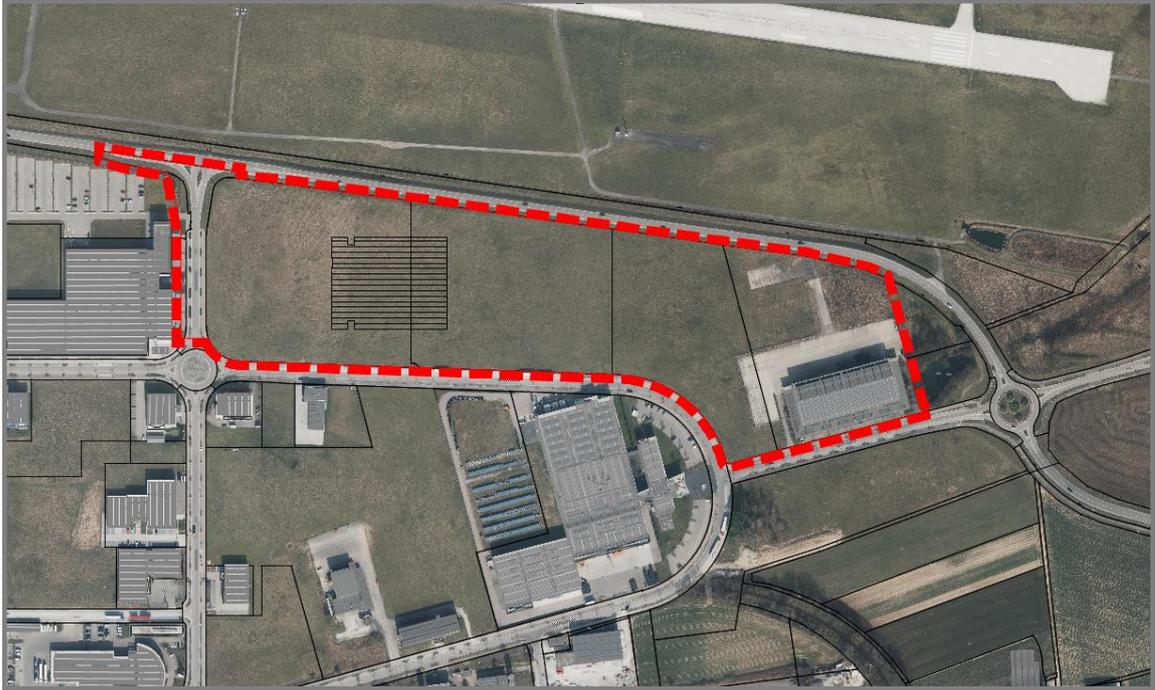


Bild 5: Luftbild mit Bestand (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Solparks und der damit einhergehenden Bau- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe. Dafür ist einerseits vorgesehen, die Otto-Hahn-Straße als mittlere Zufahrt im Norden des Solparks aufzuheben, um der Firma Optima die gewünschte und für die weitere Betriebsentwicklung wichtige Verbindung der beiden Betriebsareale westlich und östlich der Otto-Hahn-Straße zu schaffen sowie andererseits höhere Gebäude zuzulassen. Damit trägt die Planung auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung weiterhin als Gewerbegebiet.
- Aufhebung der Otto-Hahnstraße
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der bestehenden Restriktionen.

5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

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

- Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen der Stadt Schwäbisch Hall.
- Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Gewerbegebiet, Grünfläche und Verkehrsflächen.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher

Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Im Plangebiet wird nur eine geringfügig erhöhte Grundfläche von ca. 3.100 m² vorgesehen. Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.

- Der Aspekt Nachverdichtung ist in der vorliegenden Planung maßgebend, da mit den vorgesehenen Festsetzungen die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan stark verbessert werden. Die zulässigen Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung der Hindernisfreiflächen des nördlich angrenzenden Flugplatzes annähernd flächendeckend um bis zu 10 m erhöht. Damit kann dem dringenden Bedarf für die weitere gewerbliche Entwicklung von Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden. Dies dient im Zusammenhang mit den oben genannten Kriterien grundsätzlich der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB. Im Hinblick auf den bereits vorliegenden Bestandsbebauungsplan und dem Verfahren als Angebotsbebauungsplan werden gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

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

5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgte bisher über die südlich verlaufenden Alfred-Leikam-Straße sowie die im westlichen Bereich bestehende Otto-Hahn-Straße. Die Alfred-Leikam-Straße schließt östlich über die Eugen-Bolz-Straße mit einem Kreisverkehr an die Ostumfahrung an. Die Otto-Hahn-Straße schließt im Norden direkt an die Ostumfahrung an und stellt auch hinsichtlich des Ausbaustandards und der lichtzeichengeregelten Kreuzung eine Hauptzufahrt dar. Diese Anbindung soll aufgrund der bereits in den o.g. Ausführungen dargelegten Gründe entfallen. Die Straßenflächen außerhalb der Fahrbahnflächen der Ostumfahrung, dies sind insbesondere die Rechtsabbiegespur, Verkehrsteiler sowie die dazugehörigen Verkehrsgrünflächen werden privatisiert und entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße/Private Verkehrsgrün- dargestellt. Zu- und Abfahrten zur bestehenden Ostumfahrung sind im Plangebiet nur im Bereich der bisher bestehenden Otto-Hahn-Straße möglich, was durch entsprechende Planzeichen im Lageplan definiert ist. Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen wird auf die Ausführungen in Kap. 6.3.1 verwiesen.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Durch die Überplanung der Otto-Hahn-Straße, auf deren Fläche in Zukunft bauliche Anlagen zugelassen sein werden, sind einige Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die jedoch weitestgehend nur den beidseits angrenzenden Gewerbeflächen dienen. Vorsorglich wird für die Hauptleitungen ein Leitungsrecht festgesetzt, das voraussichtlich jedoch nicht benötigt wird. Die entsprechenden Leitungsrechte für die bestehenden Leitungen sind im Lageplan dargestellt. Weiter sind Versorgungsleitungen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nur in unterirdischer Bauweise zulässig. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap.7.

5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung der gewerblichen Flächen aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Änderung Solpark Nord“ sowie den Anpassungen durch die Aufhebung der Otto-Hahn-Straße.

Die wesentlichen Festsetzungen wurden aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, und nur dort, wo Anpassungen erforderlich sind, sollen diese geändert werden.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das geplante Baugrundstück, wie bereits im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan, gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt jedoch eine Einschränkung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da dieser Bereich im äußersten Norden des Solparks unter Berücksichtigung der Lage und den Zielen der weiteren städtebaulichen Entwicklung insbesondere für die Produktion dienen soll. Daher sollen gegenüber der bisherigen Planung keine Einzelhandels- und Handelsbetriebe zugelassen werden. Weitere Änderungen sind zur Art der baulichen Nutzung nicht vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Wesentliche Änderungen gegenüber der bisherigen Planung sind nicht vorgesehen. Als zulässige Grundfläche ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,80 festgesetzt, was bei der Nutzung als Gewerbegebiet auch der Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO entspricht. Als weiteres Maß ist die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,2 definiert. Um eine intensive Nutzung der gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten kann bei der Ermittlung der mitzurechnenden Anlagen die Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden. Dies ist jedoch an die Bedingung geknüpft, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt, Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt und Dachflächen mindestens extensiv begrünt werden müssen. Damit können trotz einer höheren Ausnutzung die Aspekte der Minimierung der Oberflächenversiegelung in der Planung berücksichtigt werden, was sich insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft positiv auswirkt.

Zur Definition der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude wird das obere Maß der Gebäudehöhe festgesetzt. Diese wurden einerseits unter städtebaulichen Aspekten für eine Konzentrierung der baulichen Aktivitäten der Firma Optima im südwestlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt sowie berücksichtigen andererseits die Hindernisfreiflächen des Flugplatzes. Die detaillierte Abstimmung der möglichen Gebäudehöhen muss jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Luftfahrtbehörde im Einzelfall abgestimmt werden. Die zulässigen Gebäudehöhen liegen gemäß Eintrag im Lageplan im südwestlichen Bereich bei maximal 22,50 m und staffelt sich nach Norden auf maximal 9 m zulässiger Gebäudehöhe ab. Sie beziehen sich auf einen im Plan festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBSP). Eine weitere geringe Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist, sofern die sonstigen Belange eingehalten werden, für technisch notwendige Aufbauten usw. begrenzt zulässig. Damit können insgesamt den städtebaulich gestalterischen Anforderungen für eine Konzentration der Gebäude im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs am bisherigen südlichen Ende der Otto-Hahn-Straße Rechnung getragen werden und zu einer Aufwertung des Bereichs beitragen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

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. Um die Belange der Gewerbetreibenden zu berücksichtigen, ist dies grundsätzlich erforderlich. Auch in der Umgebung sind größere Gebäudelängen bisher üblich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Alfred-Leikam-Straße ist ein Abstand von 5 m vorgesehen, was dem üblichen Standard im gesamten „Solpark“ entspricht. Die Otto-Hahn-Straße ist zukünftig ebenfalls überbaubar und ein entsprechendes Baufenster festgesetzt. Bei einer Bebauung ist jedoch ggf. das dargestellte Leitungsrecht zu berücksichtigen. Im Norden berücksichtigt der Bebauungsplan die von einer Landesstraße erforderlichen Abstände gemäß dem Straßengesetz Baden-Württemberg und setzt dort eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche fest.

Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen. Garagen und überdachte Stellplätze sind weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze jedoch auch außerhalb. Neu aufgenommen wurden Tiefgaragen, die grundsätzlich allgemein zulässig sind, jedoch erdüberdeckt mit entsprechenden Anforderungen gestaltet sein müssen (siehe auch Kap. 5.5).

Bezüglich der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ergeben sich keine Änderungen. Nebenanlagen sind, soweit Gebäude, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen verunstaltende Entwicklungen in den Vorgärten vermieden werden. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, wenn sie der Versorgung des Baugebietes dienen, jedoch nicht wenn Grünflächen und sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. berührt werden.

Leitungen / Leitungsrechte:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik

entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

Weiter sind hinsichtlich bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der Alfred-Leikam-Straße einige kleinere Flächen mit Leitungsrechten für die Stromversorgung belegt (LR1). Im Bereich der bisherigen Otto-Hahn-Straße ist vorsorglich noch ein Leitungsrecht für die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (LR2) festgesetzt. Ob dies erforderlich ist, wird sich im weiteren Verfahren ergeben. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 7.0.

Maßnahmen / Pflanzgebote:

Zur Berücksichtigung möglicher Eingriffe in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet Vorsorge zu treffen. Dazu sind zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB Maßnahmen zu treffen, die in Nr. 1.11.1 bis 1.11.5 des Textteiles beschrieben sind. Durch diese Maßnahmen werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (Nr. 1.11.5), Boden/Fläche (Nr. 1.11.1 und 1.11.2), Wasser (Nr. 1.11.2 bis 1.11.4) sowie Klima/Luft (Nr.1.11.2) minimiert. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 6.1 wird verwiesen.

Aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen sowie zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die festgesetzte Private Grünfläche entlang der Ostumfahrung erhalten sowie weitere Pflanzgebote festgesetzt. Siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. 5.4.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Im Bebauungsplan sind Gebäudehöhen festgesetzt, die sich auf einen unteren Maßbezugspunkt (UMBP) beziehen. Diese Maßbezugspunkte sind unterschiedlich auf die jeweiligen Geländehöhen festgesetzt und schaffen so eine genaue Definition der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Wie bereits o.g. muss jedoch bezüglich der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude die Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eng mit der Luftfahrtbehörde abgestimmt werden.

Kennzeichnung von Flächen mit erheblichen umweltgefährdenden Belastungen

Der bestehende Altstandort AS „Dolan Barracks“ / „Dolan Barracks Gesamtliegenschaft“ ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Dieser betrifft den gesamten Geltungsbereich. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 6.2.3 wird verwiesen.

Flächenbilanz

<i>Gesamtfläche</i>		10,14 ha
<i>Bestand:</i>	- Gewerbegebietsfläche	9,19 ha
	- Private Grünflächen	0,55 ha
	- Verkehrsflächen	0,40 ha
<i>Planung:</i>	- Gewerbegebietsfläche	9,48 ha
	- Private Grünflächen	0,55 ha
	- Verkehrsflächen (privat)	0,11 ha

5.4 GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und das grundlegende grünordnerische Konzept wurde bereits in den vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen erarbeitet. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Festsetzungen wurden daher im Wesentlichen aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und weiterentwickelt. Im bisher gültigen Bebauungsplan war neben der Ausgleichsfläche, die als private Grünfläche festgesetzt ist, noch eine straßenbegleitende Begrünung entlang der Otto-Hahn-Straße vorgesehen. Diese wurde auch größtenteils ausgeführt und ist vorhanden. Durch die Aufhebung der Otto-Hahn-Straße als öffentliche Straße und der damit zusammenhängenden zukünftigen Möglichkeit, dass die Straßenfläche auch größtenteils überbaut werden kann, wird als Ersatz eine Festsetzung zur Durchgrünung des Gewerbegebiets definiert.

Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die die Eingriffe in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Maßnahme zur Reduzierung versiegelter Freiflächen. Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke zu gestalten. Siehe Ziff. 1.11.2 und 2.3 des Textteils.
- Maßnahme zur Begrünung von Dachflächen. Flach- und flachgeneigte Dächer sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter aufgeständerten Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen. Siehe Ziff. 1.11.2 und 2.1.2.2 des Textteils.
- Maßnahme zum Schutz von Insekten. Zum Schutz von Insekten sind für die private Beleuchtung der Außenflächen (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen. Siehe Ziff. 1.11.5 des Textteils.
- Anpflanzung von Laubbäumen als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind in den Vorflächen der Grundstücke mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt. Siehe Ziff. 1.13.1 des Textteils.
- Anpflanzung eines dichten Gehölzgürtels zur Eingrünung des Gewerbegebiets in Richtung Norden zur Ostumfahrung (Pflanzgebot 1). Dabei sind insbesondere einheimische Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Hinsichtlich der Hindernisfreiheit sind keine Bäume zulässig. Siehe Ziff. 1.13.2 des Textteils.
- Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind die nicht überbaubaren bzw. nicht genutzten Grundstücksflächen mit Einzelbäumen, Baum- und Gehölzgruppen zu bepflanzen (Pflanzgebot 2). Dabei sind pro angefangener 250 m² dieser Flächen mindestens je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 nachzuweisen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von maximal 30 m Laubbäume gemäß Ziff. 1.13.1 anzupflanzen. Dabei sind die Standorte auf die festgesetzten bzw. gepflanzten Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen. Siehe Ziff. 1.13.3 des Textteils.
- Unter Berücksichtigung des Naturschutzes sind Nadelgehölze und Koniferen im Plangebiet nicht zulässig. Siehe Textteil Ziff. 1.13.4
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen. Siehe Ziffer 2.3 des Textteils.
- Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis 5 m Tiefe nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Sie müssen mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangs- sowie Stellplatzflächen als Grünflächen angelegt werden. Dabei sind gemäß Festsetzung 1.13.3 im Abstand von maximal 30 m mittel- bis großkronige Bäume zur Ausbildung einer straßenbegleitenden Begrünung anzupflanzen. Siehe Ziffer 2.3.1 i.V.m.1.13.1 und 1.13.2 des Textteils.
- Intensive Begrünung der Tiefgaragendächer mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm. Siehe Ziff. 2.3.2 des Textteils.

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

5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, der Werbeanlagen sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Fassaden

Die bisherige Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände ist hinsichtlich den Forderungen nach Auftragen von feinkörnigem Putz neben weiteren verschiedenen Materialien so nicht mehr zeitgemäß. Daher soll auf die bisherige Festsetzung verzichtet werden. Die Festsetzung wird reduziert auf das Verbot von reflektierenden und glänzenden Materialien. Ausnahmsweise sind jedoch flächige Verglasungen zur passiven Energienutzung zulässig. Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abt. 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 als Gewerbegebiet nur Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° zulässig. Damit liegt ein ausreichendes Spektrum an Dachformen vor, das den Aspekten eines zeitgemäßen modernen Gewerbegebiet entspricht. Dies entspricht auch etwa den bisherigen Festsetzungen.

Bezüglich der Dachdeckung sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen. Die bisher erlaubte Alternative Kiesdach entfällt, da Dachbegrünungen hinsichtlich der Belange von Natur und Umwelt weitreichende positive Effekte haben. Auf die Ausführungen in den Kap. 6.1.2 und 6.1.3 wird verwiesen. Für die Dachbegrünungen ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen, so dass diese auch bei größeren Hallen ohne hohe statische Aufwendungen umgesetzt werden können. Davon ausgenommen sind nur Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Die Flächen unter Solaranlagen sind ebenfalls zu begrünen. Für steilere Dächer über 15° sind nur naturrote Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, auch hier nicht zulässig. Die weiteren Festsetzungen zur Farbe der unterschiedlichen Dachdeckungen sind nicht verändert.

Für Dachaufbauten sind keine Festsetzungen getroffen und damit sind diese nicht zulässig.

Werbeanlagen

Regelungen für Werbeanlagen sind in den Gewerbegebieten sehr wichtig, um eine gestalterische Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen nach Werbung Rechnung zu tragen. Die bestehenden Festsetzungen haben sich bewährt und werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen sind getroffen zur Größe, Gestaltung und dem Standort der Werbeanlagen. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 4.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit sowie 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 Gestaltung der Vorgärten und Freiflächen, zur Gestaltung von Stellplätzen und Tiefgaragen sowie ihren Zufahrten, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und Einfriedigungen usw. getroffen.

Die Vorgärten bis 5 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie dürfen hinsichtlich einer möglichen verunstaltenden Wirkung nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Falls nicht durch andere Nutzungen wie Zufahrten, Stellplätze u.ä. benötigt, müssen diese als Grünflächen angelegt werden. Dabei sind auch die planerischen Ziele zur Entwicklung einer Straßenrandbegrünung (Pflanzgebot 3) zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten tragen insbesondere zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur besseren Einbindung in die Umgebung bei. Dazu dürfen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen nur wasserdurchlässig hergestellt werden. Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm intensiv zu begrünen. Dabei sind auch die Begrenzungswände von Tiefgaragen in das Gelände zu integrieren. Mit diesen Festsetzungen kann die Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche gewährleistet werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einem Höhenunterschied von maximal 0,8 m zulässig. Hinsichtlich des relativ ebenen Plangebiets reicht dies zur Geländemodellierung aus. Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbegebiet bis 2,00 m Höhe zulässig. Dabei sind jedoch mit Ausnahme von Hecken keine geschlossenen Einfriedungen zulässig. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden. Unter Berücksichtigung der Topographie sind Stützmauern aus gestalterischen Gründen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ansonsten sind Stützmauern in der Regel nur bis maximal 0,5 m Höhe zulässig, ausnahmsweise können in begründeten Fällen auch höhere Stützmauern zugelassen werden. Die Stützmauern sind jedoch durch die Verwendung von Natursteinen oder durch Begrünen in die Umgebung zu integrieren. Weiter sind Standplätze für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter aus gestalterischen Gründen so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar und entsprechend eingehaust sind.

Weiter werden im Textteil noch einige Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil unter Ziffer 4.0 entsprechend zu beachten.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

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

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Der Planungsraum gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur „Haller Bucht mit Rosengarten“, das wiederum zur Hohenloher und Haller Ebene als Teil der Südwestdeutschen Schichtstufenlandschaft gehört. Landschaftsform und -charakter sind geprägt durch die große Stufenrandbucht zwischen Waldenburger und Limpurger Bergen sowie dort von den geologischen Schichten des Gipskeupers. Dabei schneidet der Kocher tief in den oberen Muschelkalk ein, ansonsten ist die Landschaft durch flache Mulden zwischen niedrigen Rücken gekennzeichnet. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Waldgersten-Buchen-Wald zugeordnet werden, der insbesondere durch Arten wie Rotbuche, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Esche und Vogelkirsche in der Baumschicht sowie durch Arten wie Schlehe, Hasel, Roter Hartriegel, Ein- und Zweigriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster und Echter Hundsrose in der Strauchschicht geprägt ist.

Weiter wird auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0. verwiesen. Der bisher nicht bebaute Bereich wird als Grünland genutzt. Diese Flächen werden größtenteils relativ intensiv bewirtschaftet und die Artenvielfalt ist gering bis mittel einzustufen. Nur an den Rändern bestehen weniger intensiv genutzte Bereiche, die teilweise eine etwas größere Artenvielfalt erkennen lassen. Im Bereich des bestehenden Gebäudes Eugen-Bolz-Straße 5 sind einige versiegelte Hof- und Freiflächen im nördlichen und westlichen Anschlussbereich vorhanden. Die entlang der Ostumfahrung vorhandene Allee mit kleinen halbstämmigen Obstbäumen liegt größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs. Die straßenbegleitende Begrünung entlang der Otto-Hahn-Straße ist teilweise vorhanden. Ansonsten bestehen jedoch keine weiteren bedeutenden Grünstrukturen im Plangebiet.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da die vorhandenen Strukturen keine Hinweise auf artenschutzrechtlich zu beachtende Belange ergeben haben. Die Habitatausstattung des Plangebiets ist insgesamt gering, da keine wesentlichen Gehölze und ältere Bäume vorhanden sind. Das Plangebiet als auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets, das zwar bisher noch größere Baulücken hat, für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen jedoch wenig geeignet. Andererseits gibt es in den umliegenden Flächen auch Bereiche, die reichlich Habitatstrukturen aufweisen und für die Brutvogelfauna sowie weitere Tiere wie Fledermäuse usw. ausreichend Lebensraum bieten. Sonstige Tier- und Pflanzenarten dürften im Plangebiet nicht betroffen sein. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist daher gering einzustufen.

Schutzgut Boden

Das nur schwach geneigte Gelände ist Teil der hier nur leicht gewellten Landschaft. Die Böden sind hier als Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm einzuordnen, deren Bodenfunktionen im Gesamten mittel einzustufen sind und insbesondere als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch zu bewerten sind. Der Boden ist aufgrund der Vornutzungen und die in den letzten Jahren intensive Nutzung als Grünland relativ stark überformt. Unter Berücksichtigung des bisher schon bestehenden Überplanung ist die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden daher insgesamt als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der natürliche Abfluss erfolgt in Richtung Osten zum Sonderbach, der ca. 100 m östlich des Plangebiets über den Otterbach zur Bühler entwässert. Aufgrund der vorliegenden geologischen Formation ist der Bereich generell eher als Grundwassergeringleiter einzustufen, allerdings bestehen möglicherweise Schichtenwässer. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen und geologischen Vorbedingungen als vernachlässigbar einzustufen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist daher gegenüber einer weiteren Versiegelung von Flächen als mittel einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Klima und die Luftqualität sind unter Berücksichtigung der Lage im Solpark, die derzeit noch von großen Freiflächen und der Randlage zur teilweise freien Landschaft am Flugplatz nur bedingt belastet. Dabei ist auch die Durchlüftung auf der Hochebene gut gewährleistet. Im Zusammenhang mit der Topographie, der Lage auf der Hochebene sowie der Lage im Siedlungsinnenbereich sind keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen betroffen, der Luftaustausch und die Durchlüftung sind weitestgehend gewährleistet. Erst bei einer vollen Inanspruchnahme aller Siedlungsflächen könnten die klimatischen Belastungen steigen. Auch mögliche erhebliche Luftschadstoffe durch Verkehr und Gewerbe sind derzeit nicht planungsrelevant. Die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Klima / Luft sind gegenüber der Planung ist daher als gering einzuschätzen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Solparks und ist durch die umliegend, bisher nur teilweise bebauten Bereiche geprägt. Im Norden grenzt der Flugplatz an. Damit sind zwar Bezüge zur freien Landschaft vorhanden, die jedoch unter Berücksichtigung der Topographie und dem landschaftlichen Gesamtzusammenhang keine wesentlichen Auswirkungen haben.

Die Belange der Erholung sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im gewerblichen Teil des Solparks nicht bzw. nur unwesentlich betroffen.

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

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur Schaffung von verbesserten Bau- und Nutzungsmöglichkeiten für die Gewerbetreibenden hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Immissionen durch Lärm, Abgase und Verkehr, die

auf das Plangebiet einwirken, sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht planungsrelevant. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ist daher gering bis mittel einzustufen.

Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

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

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5 dargelegten Festsetzungen ggf. zu gewissen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen Nutzungen sind keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Mit den neuen Festsetzungen ergeben sich teilweise sogar geringe Verbesserungen bei den einzelnen Schutzgütern. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächensparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, solche vorhandenen innerörtlichen Flächen einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz:

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten. Brutvögel und Fledermäuse können das Plangebiet bedingt als Nahrungs- und Jagdhabitat nutzen. Einzig Offenlandbrüter könnten in geringfügigem Maße betroffen sein, für die jedoch keine näheren Erkenntnisse vorliegen. Wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet als auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt mit größtenteils intensiver Nutzung für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind ausgeschlossen. Vorbeugend ist gemäß der Festsetzungen unter Ziffer 1.11.5 Vorsorge für die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungen zu treffen.

Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gute Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten sollen. Insgesamt sind mittel- bis großkronige Laubbäume zur Durchgrünung und Straßenrandbegrünung sowie weitere Sträucher entlang der Ostumfahrung anzupflanzen. Weitere Maßnahmen wie Dachbegrünung usw. schaffen im Plangebiet wesentliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.4. Damit sind die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere in der Planung insgesamt berücksichtigt und erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter:

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Öko-System und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung bessere Nutzungsmöglichkeiten, so dass den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen wird. Die Fläche kann intensiver genutzt werden und dadurch können langfristig weitere Bauflächen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Hinweise im Textteil berücksichtigt. Dabei sind gemäß Textteil Nr. 1.11.1 Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens zu treffen. Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst ortsnah (bestenfalls auf dem jeweiligen Baugrundstück) wieder einzubauen. Andererseits muss aber festgestellt werden, dass sich die Bodenfunktionen gegenüber der bisherigen Planung nicht verbessern. Ein Teil der versiegelten Flächen kann durch die Herstellung von Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern zwar minimiert werden. Die Reduzierung der Versiegelung hat jedoch insbesondere positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft. Insgesamt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigun-

gen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Beim Schutzgut Wasser kann durch die reduzierte Versiegelung von Flächen eine Verbesserung erzielt werden. Der Versiegelungsgrad kann im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen mit zwingend erforderlichen Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern usw. reduziert werden. Weiter sind zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers weitreichende Festsetzungen zu Anpflanzungen und Begrünungen sowie zur Gestaltung der Oberflächen des Grundstücks getroffen. Damit kann auch ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses gewährleistet werden. Weiter sind gemäß Nr. 1.11.4 des Textteils zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers Dacheindeckungen und Verahrungen usw. aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen. Insgesamt werden durch die Planung die Belange des Schutzgutes Wasser aufgewertet.

Das Schutzgut Klima / Luft kann durch die Versiegelung von Flächen, durch zusätzliche Immissionen und durch entsprechende Bauungsstrukturen beeinflusst werden. Wie bereits beim Schutzgut Wasser beschrieben, ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen eine Reduzierung des Versiegelungsgrades. Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, zu den geplanten Dachbegrünungen usw. wird dazu beigetragen, dass sich das Kleinklima im Plangebiet verbessern kann. Klimaökologisch wirkt sich das im Gebiet und darüber hinaus positiv aus. Klimawirksame Veränderungen durch die geplante Bauung sind nicht zu erwarten. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft insgesamt berücksichtigt und sogar verbessert werden.

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung nicht bzw. nur geringfügig tangiert. Durch die geplante Bauungsplanänderung mit Zulassung von höheren Gebäudehöhen ergeben sich Auswirkungen auf das Plangebiet und auf seine Umgebung. Da die Gebäudehöhen jedoch zum Außenbereich im Norden abgesenkt werden, ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild. Die Belange der Erholung sind nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet im Siedlungsinnenbereich befindet und auf die Naherholungsaspekte der umgebenden Bauung keine negativen Auswirkungen haben kann. Damit sind die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im Bauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als Gewerbegebiet berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der gut durchlüfteten Lage nicht zu erwarten. Außergewöhnliche Lärmbelastungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Gewerbegebiet bietet insgesamt Möglichkeiten zur Kurzzeiterholung für die arbeitende Bevölkerung. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

Wechselwirkungen oder sonstige weitere Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden konnten und gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung aus dem Jahr 2006 keine Defizite entstehen. Insgesamt kann unter Berücksichtigung der zeitgemäßen Weiterentwicklung des Bauungsplanes sogar davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem heutigen Zustand verbessert und damit insgesamt eine nachhaltige Nutzung des Plangebiets erfolgen kann.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 VERKEHR

Die Ostumfahrungsstraße dient seit 2007 zur besseren Erschließung des Solparks und des Flugplatzes, aber auch als Ostumfahrung von Schwäbisch Hall, die für den östlichen Stadtbereich eine gravierende Entlastung bringt. Die Verkehrsbeziehungen zwischen dem Kochertal nördlich der Stadt (B 14) und dem Raum Vellberg (L 1060) konnten mit dieser Straße deutlich verbessert werden. Die Straße soll mittelfristig als Landesstraße klassifiziert werden.

Durch die vorliegende Planung soll im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Firma Optima die Otto-Hahn-Straße als nördlicher Anschluss des Solparks an die Ostumfahrung aufgegeben werden, um die Betriebsareale zusammen zu führen und durchgängig zu nutzen. Dies liegt grundsätzlich auch im öffentlichen Interesse.

Daher wurde mit Datum vom 22.11.2016 eine Verkehrsuntersuchung vom Büro BIT Ingenieure, Öhringen durchgeführt, die als Anlage 2 dem Bauungsplan beigelegt ist. Mit der Verkehrsun-

tersuchung sollte geklärt werden, ob das Straßennetz im Solpark ohne den Knoten Ostumfahrung/Otto-Hahn-Straße leistungsfähig genug ist um den künftigen Verkehr aufzunehmen und welche Maßnahmen ggf. zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit und Funktionalität des Straßennetzes zu ergreifen sind.

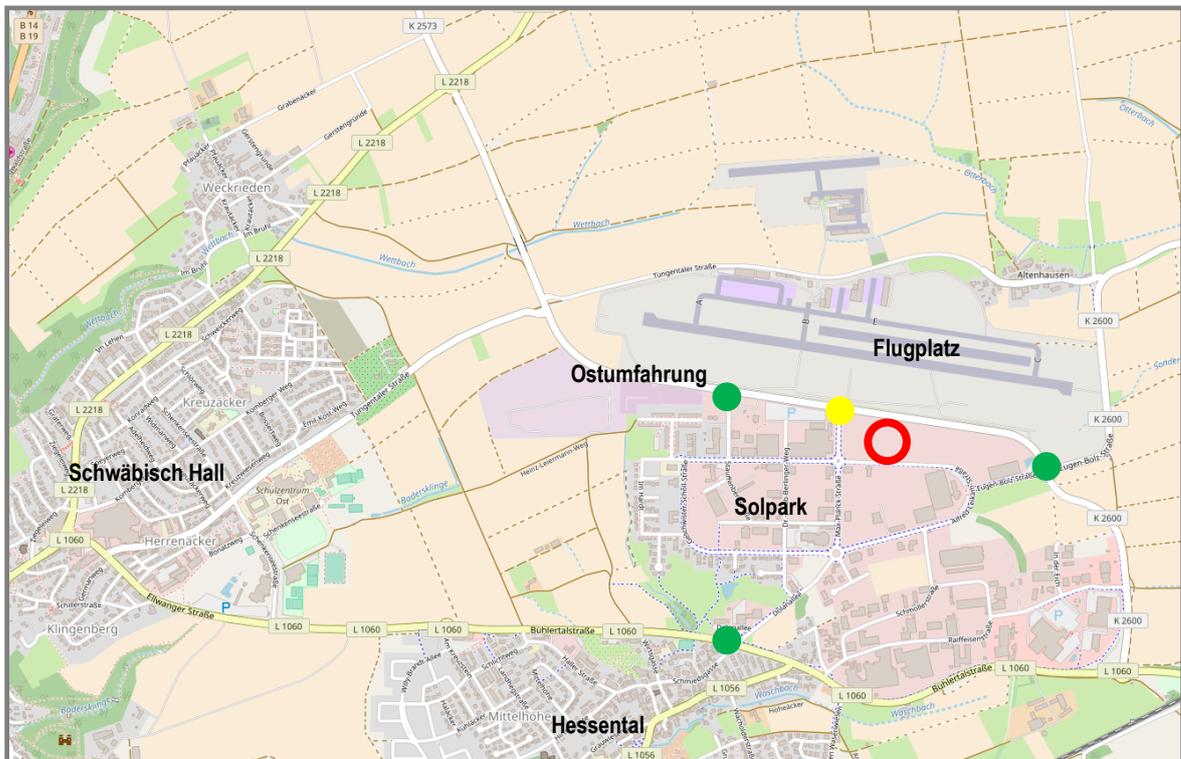


Bild 6: Straßenkarte (Quelle: <https://www.openstreetmap.org/#map=14/49.1085/9.7560>, ohne Maßstab)

Der „Solpark“ ist derzeit über sechs Knotenpunkte an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die Auswirkungen auf die Schließung der Otto-Hahn-Straße und den Planungsraum sind jedoch die Anbindungen des südöstlichen Teils an die Raiffeisenstraße nicht relevant. Nach Wegfall der Otto-Hahn-Straße soll künftig der nördliche Teil über den westlich liegenden Hans-Georg-Albrecht-Weg und über den östlich liegenden Kreisverkehrsplatz an der Eugen-Bolz-Straße erfolgen. Weiter ist der Knotenpunkt Dolanallee/L1060 eine für den Planungsraum wichtige Anbindung. Diese Knotenpunkte wurden bei der Berechnung ihrer Leistungsfähigkeit in der Verkehrsuntersuchung betrachtet. Mit untersucht wurde das Prognose-Verkehrsaufkommen 2020/2025 sowie auch die vollständige Besiedelung des Solparks.

In der Untersuchung wurde festgestellt, dass der Knoten Ostumfahrung/Hans-Georg-Albrecht-Weg ohne leistungserhöhende Maßnahmen rechnerisch nicht leistungsfähig genug ist. Bei den anderen beiden Knoten sind keine wesentlichen Verschlechterungen zu erwarten. Unter diesem Aspekt sind von der Stadt Schwäbisch Hall zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit am Knoten Ostumfahrung/Hans-Georg-Albrecht-Weg bei zunehmender Besiedelung des Solparks sukzessiv folgende Maßnahmen empfohlen:

- Signalisierung des Knotens zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit
- Verlängerung der Rechtsabbiegespur auf der Ostumfahrung zur Verbesserung des Stauraums auf der Ostumfahrung
- Rückbau der Stellplätze entlang des Hans-Georg-Albrecht-Wegs zur Vermeidung von Störungen durch ein- und ausparkende Fahrzeuge

Als weitere Maßnahmen könnten u.a. die Öffnung der Zufahrt zur Otto-Hahn-Straße als Betriebszufahrt für den Optima-Verkehr die Verkehrslage im Solpark verbessern. Diese Maßnahme ist im Bebauungsplan entsprechend vorgesehen, so dass ein Teil des Verkehrs direkt von der Ostumfahrung in das Betriebsareal der Firma Optima geleitet werden kann und dadurch die Verkehrsmengen im Solpark deutlich reduziert werden. Dies wurde auch bereits im Rahmen eines Verkehrsgesprächs am 09.11.2016 grundsätzlich befürwortet.

Die Schließung der Otto-Hahn-Straße hat jedoch auch verkehrliche Auswirkungen auf die Zufahrt

zu den umliegenden Gewerbebetrieben, insbesondere die, die im Bereich der Max-Planck-Straße, im nordwestlichen Bereich der Alfred-Leikam-Straße sowie im nordöstlichen Bereich der Geschwister-Scholl-Straße liegen. Veränderungen treten für diese Anlieger in der Form ein, dass sich die Zufahrten von der überörtlichen Ostumfahrung ggf. etwas verlängern und der bisher zentrale Kreisverkehrsplatz etwas an Bedeutung verliert. Die Verkehrsstöme werden sich durch die Schließung der Otto-Hahn-Straße verändern. Der auf der Ostumfahrung von Nordwesten kommende Verkehr wird über den Hans-Georg-Albrecht-Weg in den Solpark geleitet. Der aus Süden/Südosten ankommende Verkehr wird von der Ostumfahrung bereits im Bereich der Eugen-Bolz-Straße in den Solpark gelangen. Dies schafft grundsätzlich etwas veränderte Verkehrsbeziehungen im Innenbereich des Solparks. Erhebliche Nachteile werden dadurch für die im Solpark angesiedelten Gewerbebetriebe grundsätzlich nicht gesehen, ggf. können kurzfristig Fehlfahrten o.ä. entstehen, bis die neuen Zufahrtswege zu den Gewerbebetrieben allgemein bekannt sind. Damit sind die verkehrlichen Belange in der Planung soweit berücksichtigt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Schließung der Otto-Hahn-Straße zwar nur bedingt zu begrüßen, da die Achse von der Ostumfahrung bis zur Dolanallee mit den beiden Kreisverkehrsplätzen als durchgängige Hauptachse in einem entsprechenden Ausbaustandard hergestellt wurde und diese Funktion bisher auch dargestellt hat.

6.2.2 LÄRM

Grundsätzlich wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, dabei sind insbesondere Lärm aus Straßen- und Flugverkehr sowie durch die gewerblichen Anlagen selbst zu nennen. Der Straßenverkehr hat unter Berücksichtigung der Ausweisung als Gewerbegebiet keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung. Auch die Fluglärmimmissionen durch den naheliegenden Flugplatz Schwäbisch Hall können auf Grundlage der zu anderen Bebauungsplänen im Solpark durchgeführten Beurteilungen durch Fachgutachter für das vorliegende Gewerbegebiet als unproblematisch eingestuft werden. Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich. Damit sind die Belange des Lärms in der Planung berücksichtigt.

6.2.3 ALTLASTEN

Das Plangebiet und seine Umgebung ist hinsichtlich der Vornutzungen als Altstandort Nr. 00703-001 AS „Dolan Barracks“/AS „Dolan Barracks Gesamtliegenschaft“ ausgewiesen. Die früher als Flugplatz und bis 1993 als Kaserne genutzten Flächen, wurden seitdem kontinuierlich untersucht und zwischenzeitlich sind alle Teilbereiche saniert. Trotzdem sind vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung ggf. ergänzende Untersuchungen erforderlich. Das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde ist frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

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

6.2.3 SONSTIGES

ÖPNV

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in unmittelbarer Nähe liegende Bushaltestelle „INOVA“ der Linie 2 des städtischen Busverkehrs an der Geschwister-Scholl-Straße gewährleistet.

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

6.3 MAßNAHMEN

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

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.4 dargestellt. Zusätzlich sind folgende Aspekte zu nennen: Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch Flächen sparende Entwicklung eines Gewerbegebiets unter Berücksichtigung einer Nachverdichtung ohne wesentlichen Erschließungsaufwand.

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

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Schwäbisch Hall ist das Plangebiet enthalten. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Elementen der Ver- und Entsorgung wie z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Kommunikation kann über die bestehenden Leitungen erfolgen.

Da die bestehende Otto-Hahn-Straße durch den Bebauungsplan aufgehoben wird, ist der Umgang mit den darin bestehenden Leitungen zu klären. Theoretisch dienen die dort bestehenden Leitungen der Ver- und Entsorgung der angrenzenden Gewerbegebiete, die jedoch der Firma Optima gehören. Vorsichtshalber wird jedoch ein Leitungsrecht (LR2) zugunsten der Stadt Schwäbisch Hall (Eigenbetrieb Abwasser, Stadtwerke) und der sonstigen öffentlichen Träger der Versorgung zur Haltung und Unterhaltung von Kanälen und Leitungen festgesetzt. Darüberhinaus liegen teilweise Versorgungsleitungen innerhalb der gewerblichen Flächen, so dass in 3 kleinen Bereichen entlang der Alfred-Leikam-Straße Leitungsrechte (LR1) festgesetzt werden. Freileitungen sind aufgrund der stadtgestalterischen Aspekte nicht zulässig.

Wesentliche Kosten für die Stadt entstehen durch das Vorhaben nicht. Den erforderlichen Rückbau der Otto-Hahn-Straße mit allen Folgewirkungen ist von der Firma Optima zu tragen. Dazu wird eine entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Alfred-Leikam-Straße ist noch nicht vollständig ausgebaut.

Bodenordnende Maßnahmen usw. sind nicht erforderlich.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 03/13-01/20 „Solpark-Nord, 1. Änderung“ liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Hessental im Solpark. Für das Plangebiet gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der im Hinblick auf die Schließung der Otto-Hahn-Straße und zur Schaffung verbesserter Baumöglichkeiten im Rahmen einer höhenmäßigen Nachverdichtung geändert werden soll. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10,38 ha. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird der Bebauungsplan als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine unter den vorgegebenen Restriktionen mögliche intensive Nutzung des Gewerbegebiets sowie zur Aufhebung der Otto-Hahn-Straße als Zufahrtsstraße in den Solpark. Gebäudehöhen zwischen 9 m bis maximal 22,5 m sind abgestimmt auf die Belange des Flughafens zulässig. Die verkehrlichen Aspekte, die durch die Aufhebung der Otto-Hahn-Straße ausgelöst werden, werden größtenteils außerhalb dieses Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Zufahrt zum Betriebsareal der Firma Optima soll zur Reduzierung der verkehrlichen Auswirkungen weiterhin im Bereich des bisherigen Anschlusses als Privatzufahrt erfolgen.

Da durch das geplante Verfahren eine erhebliche Nachverdichtung ermöglicht wird, kann der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind vorgesehen und gleichen ggf. entstehende Defizite gegenüber der bisherigen Planung aus, bzw. schaffen sogar Verbesserungen. Dies insbesondere bei den Schutzgütern Wasser sowie Luft und Klima. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

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