

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN 0195-01/02
An der Breiteich -
Änderung und Erweiterung Hospiz

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN

0195 – 01/02 AN DER BREITEICH - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HOSPIZ

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

BEGRÜNDUNG – TEIL A

1.	Anlass und Planungsziel	Seite	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	Seite	3
3.	Bebauungsplanverfahren	Seite	4
4.	Flächennutzungsplan	Seite	4
5.	Regionalplan	Seite	4
6.	Planungskonzept	Seite	5
6.1	Städtebauliches Konzept	Seite	5
6.2	Bebauungsdichte	Seite	5
6.3	Erschließung	Seite	6
6.4	Leitungsführung	Seite	6
6.5	Fernwärme	Seite	7
6.6	Retention und Regenwasserableitung	Seite	7
6.7	Freiraum	Seite	7
6.8	Dachbegrünung	Seite	7
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	Seite	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite	8
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	Seite	9
7.4	Nebenanlagen und Anlagen zur Parkierung	Seite	9
7.5	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	Seite	10
7.6	Verkehrsflächen	Seite	10
7.7	Grünflächen	Seite	10
7.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Pflanzgebote und Pflanzbindungen	Seite	11
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen	Seite	11
8.	Sonstiges	Seite	12
8.1	Immissionen	Seite	12

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

(Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Stadtverwaltung Schäbisch Hall eingesehen oder angefordert werden.)

- Anlage 1 **ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG ZUM UMFANG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN UNTERSUCHUNGEN**
GEKOPLAN, Dipl. Geoökologe Martin Hofmann, 3. Februar 2020
- Anlage 2 **BERICHT ZUR ARTENSCHUTZRECHTLICHEN UNTERSUCHUNG EINER LANDWIRTSCHAFTLICHEN SCHEUNE**
GEKOPLAN, Dipl. Geoökologe Martin Hofmann, 11. Februar 2020
- Anlage 3 **UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN**
WICK + PARTNER, 28. August 2020
- Anlage 4 **STÄDTEBAULICHER VORENTWURF „AN DER BREITEICH - HOSPIZ“**
KRISCHPARTNER, 12. Dezember 2019

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Anlass der Planung ist die Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes in ein Hospiz sowie der Bau eines neuen Wohnquartiers. Der Standort des neuen Hospizes befindet sich in der sogenannten „Hofstelle Bier“ am südlichen Ende des angrenzenden Quartierparks. Dort soll eine Scheune abgebaut werden und an gleicher Stelle der Hospizneubau stattfinden.

Das neue Wohnquartier soll als Siedlungsarrondierung hinzukommen, indem das nördlich und östlich gelegene Wohngebiet entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße erweitert wird. Die Siedlungskanten bilden hierbei die Grenzen des Quartiers, um nicht in den anliegenden Grünzug einzugreifen. Der vorhandene Grünzug soll geschützt und qualitativ aufgewertet werden. Darüber hinaus wird er durch die Aufnahme des (bisher nicht im Plangebiet enthaltenen) Umfelds des geplanten Hospizes nach Süden arrondiert und dadurch in erweitertem Umfang in seiner Nutzung gesichert.

Die Erschließung des Hospizes soll von der Gerhart-Hauptmann-Straße aus erfolgen. Hierfür muss eine neue Straße angelegt werden, die gleichzeitig zur Erschließung des neuen Wohnquartiers dient. Als Gebäudetyp für das neue Quartier sind flache Atriumhäuser vorgesehen.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,5 ha. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Gerhart-Hauptmann-Straße und einen Park
- Im Süden und Westen durch den Schafbrunnenweg
- Im Osten durch die Bestandsbebauung an der Hilde-Domin-Straße.



Der Geltungsbereich umfasst Teile der Grünflächen des Bebauungsplans „An der Breiteich“ sowie die Flächen der „Hofstelle Bier“ südlich des angrenzenden Quartierparks. Die betroffenen Flurstücke sind Nr. 3496/1 und ein kleiner Teil von Nr. 4850. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung ersichtlich.

3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Mit diesem Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Breiteich“ aus dem Jahr 2010, erstellt vom Büro WICK + PARTNER, Stuttgart, geändert und erweitert.

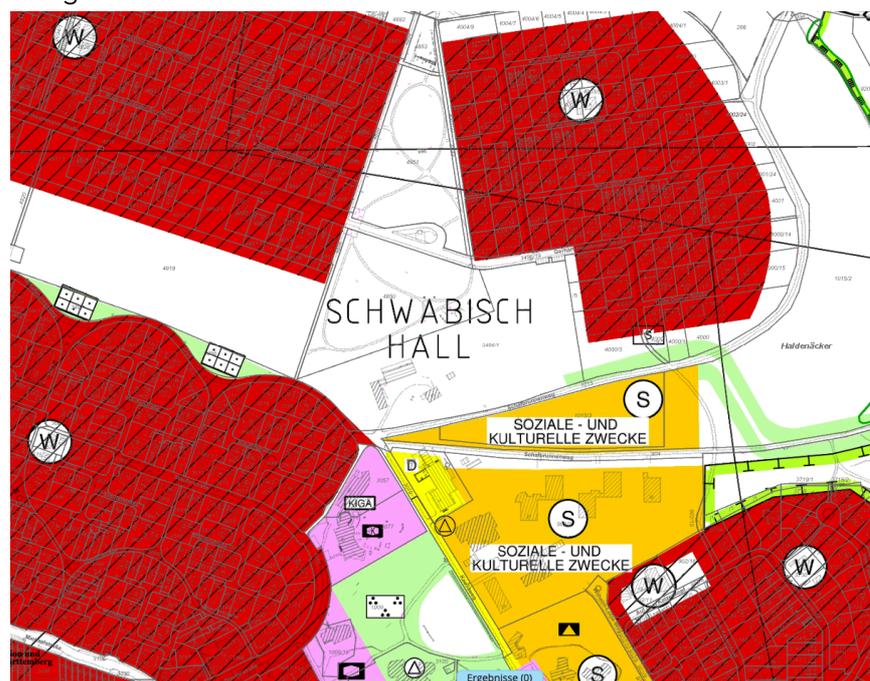
Die Änderung und Erweiterung wird im regulären Verfahren für den qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht wird vom Büro WICK + PARTNER durchgeführt und ist in den Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans ersichtlich.

Zeitraum und Ort der Unterrichtung der Öffentlichkeit werden ortsüblich bekannt gegeben.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Bereich Flächen im Außenbereich dar und muss entsprechend geändert werden. Dies kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geschehen.



Das Planungsgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5. REGIONALPLAN

In der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als regionaler Grünzug dargestellt.

Der Bebauungsplan greift die Vorgaben des Regionalplans auf und setzt eine grüne Parklandschaft im südlichen Teil des Plans fest. Die Neubebauung im nördlichen Teil führt die Siedlungskante der östlichen Bestandsbebauung fort, ohne in die Grünzäsur des Regionalplans einzugreifen. Der bestehende Hof erhält neues Planungsrecht in

Form eines Allgemeinen Wohngebiets, die Kubatur der bereits bestehenden Gebäude wird jedoch nicht vergrößert und die vorhandene Vegetation ist mit einem Bindungsgebot geschützt.

Auch wenn innerhalb des Grünzugs der landwirtschaftliche Hof in ein Allgemeines Wohngebiet umgenutzt wird, sind erheblichen Eingriffe in den regionalen Grünzug faktisch nicht zu erwarten. Die Bestandsbebauung wird lediglich ersetzt, nicht wesentlich erweitert und auf die Einbindung in den Grünzug wurde mit einer Umrahmung mit privaten Grünflächen geachtet.

6. PLANUNGSKONZEPT

Dem Bebauungsplan liegt der Städtebauliche Vorentwurf des Planungsbüros Krisch Partner (Tübingen) vom 12.12.2019 zugrunde. Der Städtebauliche Vorentwurf ist der Begründung als Anlage beigefügt.

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Hospiz

Der Neubau des Hospizes orientiert sich städtebaulich am bisherigen Bestand. Die Scheune des Hofes wird in ähnlicher Kubatur und Ausrichtung durch einen Neubau ersetzt. Der innere Hofbereich wird neu gestaltet und das Grundstück soll grün eingebettet werden.

Wohnquartier

Die Wohnbebauung unterliegt bestimmten Vorgaben, die es zu beachten gilt. Diese sind:

- Schaffung von barrierearmem und -freiem Wohnraum
- klare Abstufung der Gebäudehöhen zur benachbarten Bebauung

6.2 BEBAUUNGSDICHTE

Die Atriumhausbauweise ermöglicht eine besonders dichte Bebauung der Grundstücke bei gleichzeitig geringen Gebäudehöhen.

Aufgrund des als Freibereich nutzbaren Innenhofes wird kein nebenliegender Gartenbereich benötigt. Dadurch entstehen relativ kleine Grundstücke, auf denen die Gebäude untereinander bis an die Grundstücksgrenze heranrücken. Dadurch wird ein großer Teil des Grundstücks überbaut. Damit die natürliche Belichtung der Räume funktioniert, sind mehrere Vollgeschosse nicht möglich.

Atriumhäuser bieten eine besonders hohe Wohnqualität und sind aufgrund der eingeschossigen Bauweise hervorragend dazu geeignet, ein barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Die Dachfläche wird begrünt und kann in Teilen als Aufenthaltsbereich genutzt werden. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder auf die Umwelt sind nicht zu befürchten.

6.3 ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließungen des Wohnquartiers und des Hospizes werden über eine neue Straße ermöglicht, die von der Gerhart-Hauptmann-Straße nach Süden abzweigt.

Stichstraße und Platz

Innerhalb des Wohnquartiers befindet sich eine Stichstraße mit einem kleinen Quartiersplatz, der das Zentrum des Wohnquartiers bildet. Die Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Schraffur „Verkehrsberuhigter Bereich“ spiegelt den Planungsgedanken wieder, dass die Fläche als Aufenthalts- und Spielort und nicht zum Abstellen von Fahrzeugen vorgesehen ist.

Öffentliche Parkierungsflächen befinden sich längs zur Straße, die zur Gerhart-Hauptmann-Straße führt.

Grundstückerschließung

Die Zufahrten und Hauszugänge im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich nach Norden beziehungsweise nach Süden auszurichten, um eine städtebauliche Gliederung entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße und der zentralen Stichstraße zu erhalten. In Richtung der westlich gelegenen neuen Straße sind keine Zufahrten gestattet.

Wendemöglichkeiten

Die Straße endet auf einer privaten Erschließungsfläche, die mit Geh- und Fahrrechten für die Müllentsorgungsunternehmen und für die Versorgungsträger zu belasten sind. Die private Erschließungsfläche ist so ausgelegt, dass dreiachsige Müllfahrzeuge den nebenliegenden Parkplatz nutzen können, um eine Dreipunktwendung auszuführen.

Der Quartiersplatz kann im Ausnahmefall für das Wenden von Pkw genutzt werden.

Private Verkehrsflächen

Außer den öffentlichen Verkehrsflächen sind auch private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese sind:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)
- Straßenabschnitt vor dem Parkplatz
- Weg südwestlich des WA 3.

Die privaten Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung als Bestandteil des Grundstücks für das Hospizareal dargestellt.

6.4 LEITUNGSFÜHRUNG

Die Planzeichnung stellt die Führung von Bestandsleitungen informell dar. Diese sind:

L1: Wasserleitung, Gasleitung HD, MS Erdkabel, Fernmeldekabel

L2: Wärme Vor- und Rücklauf

L3: Wasserleitung, NS Erdkabel, Glasfaserkabel, Wärme Vor- und Rücklauf

L4: Gasleitung MD, Glasfaserkabel

Im Bereich des Wohnquartiers ist die Leitungsführung (L1) zu verlegen. Die neue Führung ist nicht im Bebauungsplan dargestellt. Sie wird Teil der Erschließungs- und Ausfüh-rungsplanung sein.

6.5 FERNWÄRME

Eine Fernwärmesatzung ist vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet mit Fernwärmevorrang vorbereitet wird.

6.6 RETENTION UND REGENWASSERABLEITUNG

Für den Bebauungsplan „An der Breiteich“ aus dem Jahr 2010 des Büros WICK + PARTNER sind Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die vorhandenen Strukturen werden für die Nutzungen in dieser Bebauungsplanänderung genutzt. Die zur Verfügung stehenden Kapazitäten sind hierfür ausreichend.

6.7 FREIRAUM

Der Standort des zukünftigen Hospizes befindet sich im Gabelungsbereich des Quartiersparks (Grünachse von Nord nach Süd) mit dem Regionalen Grünzug (Achse von West nach Ost). Dadurch erhält die Grünflächenplanung einen besonderen Schwerpunkt in der Freiraumgestaltung.

Die Bestandsnutzung soll wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt als öffentliches Grün hergestellt werden. Zur Aufwertung der Fläche soll eine lockere Streuobstiese gepflanzt werden. Außerdem werden zusätzliche Grünfläche für die Bewohner im unmittelbaren Umfeld erhalten und gesichert, um eine ausreichende Freiraumversorgung sicherzustellen.

6.8 DACHBEGRÜNUNG

Im Sinne einer ökologischen und mikroklimatisch sinnvollen Bauweise ist eine Dachbegrünung für Flachdächer herzustellen. Ergänzend zur Dachbegrünung können Aufenthaltsbereiche (Dachterrassen), solare Energieerzeugungstechnik oder sonstige Nutzungen, die der Natur, der Umwelt und dem Menschen zugute kommen, hergestellt werden. Hierunter sind beispielsweise Behausungen für die Tierwelt (Bienenstöcke, Vögelhäuschen) oder Ähnliches zu verstehen.

Sollten Photovoltaikanlagen aufgestellt werden, ist es empfehlenswert, diese in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen, um die Kühlwirkung des Gründaches zu nutzen und die Photovoltaikanlagen effizienter zu betreiben.

Für Nutzungen mit Dachaufbauten sind die Örtlichen Bauvorschriften zu beachten. Diese beinhalten bestimmte Ausnahmen zur jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzung zur Dachbegrünung. Als Ausnahmen zählen beispielsweise Anlagen, die nicht hergestellt werden dürfen oder nur mit Einschränkungen zulässig sind.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung ist das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität und der Unterbringung von barrierefreiem Wohnraum im WA 1 und WA 2 sowie die Etablierung eines Hospizes im WA 3. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden im WA 1 und WA 2 aufgrund des angestrebten Gebietscharakters ausgeschlossen.

Im WA 3 sind nur Tankstellen ausgeschlossen. Die Vielzahl der Möglichkeiten, die gemäß § 4 BauNVO zulässig sind, ist im WA 3 für die umliegende Nutzung unschädlich. Es ist mit privaten und öffentlichen Grünflächen umschlossen und bildet so eine eigenständige Einheit, in der bis auf Tankstellen alle Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets vorstellbar sind. Aus diesem Grund sind (fast) alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig, sofern die Zweckbestimmung des WA gewahrt bleibt.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA 1 und WA 3 jeweils mit 0,4 festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung mit Atriumhäusern kann die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden. Die resultierende Grundflächenzahl der Gebäudeeinheiten überschreitet das Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 auf teils 0,6.

Eine Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, sofern die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Atriumhäuser besitzen einen besonders hohen Wohnwert. Der Innenhof und die Dachfläche sind hervorragend als Aufenthaltsbereiche nutzbar. Darüber hinaus sind umfassende Grünflächen zur Erholung der Bevölkerung direkt im Anschluss an das Wohngebiet vorhanden. Gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse werden nicht in Mitleidenschaft gezogen, auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten.

Infolgedessen können Überschreitungen der GRZ zugelassen werden. Allerdings ist zu beachten, dass Überschreitungen nicht unbegrenzt zugelassen werden sollten. Es können mit Überschreitungen bis 0,6 gute architektonische Lösungen für Atriumhaustypen erreicht werden. Empfehlenswert ist, bis zu einer GRZ von 0,6 Überschreitungen zuzulassen, jedoch nicht darüber hinaus, um die Versiegelung der Grundstücke gering halten zu können.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ von 0,8 ist im WA 1 so bemessen, dass bei einer GRZ von 0,6 kein zweites Vollgeschoss möglich ist. Um die Innenhöfe belichten zu können und um die Kubatur des neuen Wohngebiets gering zu halten, sind zweite Vollgeschosse städtebaulich nicht erwünscht. Stattdessen sollen Staffelgeschosse ermöglicht werden, die nur vereinzelt die Gebäudelandschaft um ein Obergeschoss punktuell ergänzen (siehe hierzu den Städtebaulichen Vorentwurf im Anhang zu dieser Begründung).

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Nach den landesrechtlichen Bestimmungen ist ein Geschoss unter 75% des darunterliegenden Geschosses noch kein Vollgeschoss. Eine Ausnutzung von 75% würde dem städtebaulichen Grundgedanken widersprechen. Da die Festlegung der GFZ umgangen werden kann, ist sie keine abschließende Lösung, um derartige Staffelgeschosse zu unterbinden. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche Obergrenze der Staffelgeschossfläche von 50% der Erdgeschossfläche festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich über Normalhöhennull (NHN). Der Grund liegt darin, eine gleichmäßige Höhe der Atriumhäuser zu erreichen. Die Gebäudehöhen sollen sich nicht unterscheiden. Mit lokalen Bezugspunkten wäre dies nicht möglich. Als Höhenausgleich können die Erdgeschossfußbodenhöhe und die lichten Raumhöhen angepasst werden, um mit den (geringen) topografischen Unterschieden umzugehen.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Bauweise

Im WA 1 und WA 2 gilt die geschlossene Bauweise, im WA 3 eine abweichende.

Die geschlossene Bauweise ist an allen Grundstücksgrenzen einzuhalten, sofern das Baufeld nicht vor der jeweiligen Grundstücksgrenze endet.

Für die abweichende Bauweise kann wahlweise eine offene oder geschlossene Bauweise gewählt werden. Das bedeutet, dass im nördlichen Baufenster des WA 3 sowohl eine baulich zusammenhängende, wie auch eine freistehende Baulichkeit für das Hospiz möglich ist. Über die abweichende Bauweise soll eine gewisse architektonische Flexibilität ermöglicht werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im WA 1 als Baufenster festgesetzt. In Kombination mit der geschlossenen Bauweise muss innerhalb des Baufelds bis an die jeweilige Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Gebäude werden baulich miteinander verbunden. Die Belichtung geschieht über den Innenhofbereich oder ergänzend durch Oberlichter.

Im WA 2 ist eine Orientierung nach Süden erwünscht. Die Gebäude sind in einer Reihe oder Kette miteinander zu verbinden. Die Baufenster ermöglichen Zufahrten vor den Garagen und Carports, die zum Abstellen von Pkw geeignet sind.

Das Baufenster des WA 3 ist etwas weiter gefasst und ermöglicht ein breites Spektrum an architektonischen Konzepten, wie der Neubau in den Bestand eingebunden werden kann.

7.4 NEBENANLAGEN UND ANLAGEN ZUR PARKIERUNG

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der Baufelder oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Hierzu zählen nicht Zuwegungen oder Zufahrten. Diese sind auf dem ganzen Baugrundstück möglich, sofern der Bebauungsplan nichts anderes vorgibt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im WA 1 nur innerhalb der Innenhöfe oder als Teil des Hauptgebäudes angelegt werden. Aus Gründen der städtebaulichen Gestalt sind Garagen nur als Teil des Hauptgebäudes zulässig. Diese dürfen nicht vor die jeweilige Gebäudeflucht treten, sollte das Baufenster nicht komplett ausgenutzt werden.

Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder oder der hierfür ausgewiesenen Umgrenzungen gestattet.

Carports sind in der Regel für das städtebauliche Bild verträglicher als freistehende Garagen oder Garagengruppen. Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung wurden in den Örtlichen Bauvorschriften besondere Anforderungen an Materialität und Aussehen von Carports gestellt.

7.5 GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Geh- und Fahrrecht 1 (GR FR 1)

Der Parkplatz liegt auf privater Fläche und wird für die Allgemeinheit nur beschränkt zugänglich sein. Damit das Wenden innerhalb der Parkplatzfläche für Müllfahrzeuge möglich ist, sind mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die betroffenen Unternehmen festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GR FR LR 2)

Das GR FR LR 2 schließt sich an das GR FR 1 an. Es ermöglicht die Leitungsführung durch das Privatgrundstück und die Erreichbarkeit für die Versorgungsunternehmen.

Privates Gehrecht (GR 3)

Das private Gehrecht dient den angrenzenden Anwohnern zur fußläufigen Anbindung an die Erschließungs- und Quartierstraße.

7.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsflächen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen zählen die in der Planzeichnung dargestellten Straßen und Wege. Die Parkierungsbuchten (Längsparker) sind informell dargestellt. Der südliche Abschluss des Gehwegs (im Bereich der Gabelung beider neuen Straßen) ist zum Abstellen von Mülltonnen an Leerungstagen geeignet. Das Müllfahrzeug ist damit nicht gezwungen, in die nach Osten führende Erschließungsstraße hinein zu fahren.

Private Verkehrsflächen

Die Flächen des Parkplatzes, der Zufahrt zum Parkplatz (und gleichzeitige Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug) sowie die Fußweganbindung im Südwesten sind als private Verkehrsflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer richtliniengerechten Wendeanlage für Müllfahrzeuge (Wendehammer oder Wendekreis) wurde verzichtet. Die festgesetzte Erschließungsfläche stellt die Minimalfläche dar, die benötigt wird, um eine Dreipunktwendung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ausführen zu können. Es wurde darauf geachtet, die Freiflächengestaltung des Hospizes nicht mit einer relativ großen Wendefläche zu überlagern.

Die Wendefläche enthält Teile der Rangierfläche des Parkplatzes. Zusätzliche Flächen können südlich und westlich ergänzt werden. Dies soll jedoch in der Freiflächengestaltung des Hospizes konkretisiert werden.

7.7 GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Der Großteil der öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Einzeichnungen der Planzeichnung als Streuobstwiesen- und Wiesenflächen herzustellen. Die öffentliche Grünfläche, die an den nördlich bestehenden Spielplatz anschließt, ist als öffentliche Parkfläche mit Erweiterungsmöglichkeit für den Spielplatz im Zuge der Entwicklung des neuen Baugebiets herzustellen. Die landschaftliche Qualität soll südlich des neuen Wohnquartiers bis zum Schafbrunnenweg verbessert werden.

Private Grünflächen

Damit der Übergang zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Privatgrundstück des Hospizes fließend ist, sind private Grünflächen in den Randbereichen festgesetzt. Einfriedungen innerhalb der privaten Grünflächen sind möglich, um eine Privatheit des Hospizes zu ermöglichen. In den Grünflächen befindet sich außerdem ein ausgeprägter Bestand an Bäumen und Sträuchern, die gut zur Eingrünung und zum Sichtschutz des Grundstücks herangezogen werden können.

7.8

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, PLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

In der Planzeichnung sind Pflanzgebote und -bindungen für Einzelbäume sowie Pflanzbindungsflächen ersichtlich. Auf den öffentlichen Grünflächen sind für den Ausgleich der Baumaßnahmen zusätzliche Obstbäume anzupflanzen, um Streuobstwiesenflächen zu etablieren.

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind in unterschiedliche Kategorien unterteilt und in der Planzeichnung mit den jeweiligen Symbolen kenntlich gemacht. Die Symbole mit gefülltem Dreieck zeigen Pflanzbindungen, jene mit ungefülltem Dreieck Pflanzgebote.

Die Kategorien beschreiben jeweils die Pflanzmaßnahmen, die herzustellen (Pflanzgebot) oder im Falle eines Verlustes der Bäume nachzupflanzen (Pflanzbindung) sind.

Die Kategorien sind in den Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ersichtlich. Sie richten sich je nach Qualität der Bepflanzung, die standortbezogen herzustellen sind.

Die Arten in der Artenverwendungsliste sind zu verwenden. Die Liste ist Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplans „An der Breiteich“ des Büros WICK + PARTNER und wurde für diesen Bebauungsplan übernommen. Die Pflanzliste wurde mit insektenfreundlichen Gehölzen ergänzt.

7.9

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

In den Textlichen Festsetzungen werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwasserhaushalts, des Bodens und der Fauna formuliert.

Der Versiegelungsgrad ist so weit wie möglich zu minimieren. Aus diesem Grund sind Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen.

Der Abtransport von Erdboden sollte weitgehend vermieden werden. Der natürliche Höhenverlauf des Areals ist so weit wie möglich zu erhalten.

Die Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt betreffen neben Insekten und Bodentieren auch Vögel und Fledermäuse.

Im Vorfeld wurde zu diesem Bebauungsplan eine „Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen“ sowie ein darauffolgender „Bericht zur artenschutzrechtlichen Untersuchung einer landwirtschaftlichen Scheune“ des Büros GEKOPLAN, Dipl. Geoökologe Martin Hofmann, durchgeführt.

Es wurden keine Anzeichen eines aktuellen Vorkommens von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt. Es gibt jedoch Nistkästen für Brutvögel im Plangebiet, die an geeigneten Stellen zu ersetzen sind (beispielsweise an Gebäuden oder Bäumen).

Ein Vorkommen von Eulenvögeln kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn des Abbruchs der Scheune sollten daher neue Untersuchungen stattfinden.

Die im Bericht getroffenen Vermeidungsmaßnahmen sind nicht Teil des Bebauungsplans, da der Abbruch der Scheune vor seinem Inkrafttreten durchgeführt werden wird.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegen der Begründung bei.

Der Bebauungsplan setzt Schutzmaßnahmen fest, die im Umweltbericht als Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden. Sonstige Maßnahmen, die im Umweltbericht aufgeführt werden aber nicht Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen sind oder nicht festgesetzt werden können (beispielsweise Beseitigungsmaßnahmen und außerhalb des Planungsgebiets herzustellende Ausgleichsmaßnahmen), sind zu beachten.

8. SONSTIGES

8.1 IMMISSIONEN

Schall

Der Einfluss von Schallimmissionen auf das Plangebiet wurde frühzeitig mit der Stadt Schwäbisch Hall besprochen. Bei der Gerhart-Hauptmann-Straße handelt es sich um eine Sammelstraße für den östlichen Siedlungsteil „An der Breiteich“ mit knapp 100 freistehenden Wohnhäusern. Es gibt keinen weiterführenden Durchgangsverkehr im Gebiet. Die sonstige umliegende Nutzung besteht aus dem Siedlungsrand des bestehenden Wohngebiets und aus Grünflächen.

Da erhebliche Lärmbelastungen von der Sammelstraße oder dem Umfeld nicht zu erwarten sind, wurde auf eine Lärmimmissionkartierung verzichtet.

AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Schwäbisch Hall, den

.....
Holger Göttler,
Planen und Bauen

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

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

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de