

STADT
SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN
„SONNENRAIN -
TEILBEREICH 1“
(NR. 0319-02)

ENTWURF

PLANZEICHNUNG

PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

15. FEBRUAR 2016

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

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

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN

„SONNENRAIN – TEILBEREICH 1“ (NR. 0319-02)

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Grundlagen und Ziele der Planung	3
2. Rahmenbedingungen und Ausgangslage	3
3. Planung/ Festsetzungen	5
3.1. Städtebauliche Grundstruktur.....	5
3.2. Grünordnung	5
3.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	5
3.4. Arten- und Gebietsschutz	5
3.5. Erschliessung	6
3.6. Immissionsschutz	7
3.7. Ver- und Entsorgung	8
3.8. Altlasten und Kampfmittel.....	8
3.9. Boden und Baugrund	9

ANLAGEN

- Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (faktorgrün landschaftsarchitektur, Freiburg, 15.2.2016)
- Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan „Wohngebiet Sonnenrain“, M 1:1.000 (Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf und faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg, 11.2.2016)
ergänzt mit Geltungsbereich Bebauungsplan/ Teilbereiche
- Anlage 3: Verkehrslärmprognose für den Bebauungsplan Sonnenrain-Teilbereiche 1+2 der Stadt Schwäbisch Hall (rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH Co.KG, Schwäbisch Hall, 10.2.2016)
- Anlage 4 Geotechnische Bericht inkl. abfalltechnische Vorabdeklaration (Bauer/ Renk-Kolozsvari, Crailsheim 23.12.2015)
- Anlage 5 Schwäbisch Hall - Baugebiet Sonnenrain, Verkehrsuntersuchung (BIT Ingenieure, Öhringen, 12.2.2016)

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

BEGRÜNDUNG

1. GRUNDLAGEN UND ZIELE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes „Sonnenrain“ ist die Entwicklung eines neuen Wohngebiets für ca. 360 Haushalte nördlich von Schwäbisch Hall-Hessental. Der Bebauungsplan umfasst zwei Teilbereiche. Der vorliegende 1. Teilbereich umfasst die neu zu erstellenden Erschließungs- und Lärmschutzelemente entlang des Zubringers L 1060 mit direkter Anbindung nach Hessental. Der räumliche Geltungsbereich von „Sonnenrain – Teilbereich 1“ hat eine Fläche von 1,6 ha und umfasst Teile der Bühlertal- und Hallerstraße (Flst. 278/11 und 84) sowie Teile der Flst. 389, 326, 295, 274, 275, 261, 270, 2/6 und 2/7).

Der Bebauungsplan ist aus der rechtskräftigen Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall vom 19.11.2015 entwickelt, der nördlich der L 1060 Wohnen und südlich Mischnutzung darstellt. Der Geltungsbereich überlagert die rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 0313-01 „Solpark“ und Nr. 0318-01 „Beiderseits der Haller Straße“ und ersetzt dort deren Festsetzungen.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind in dem Rahmenplan „Wohngebiet Sonnenrain“ dargestellt. Zusätzlich zu den Bauflächen des Bebauungsplans Sonnenrain (Teilbereich 1+2) umfasst der Rahmenplan Wohnbauflächenpotenziale für weitere 110 Haushalte sowie eine kleine Quartiersmitte, die in der rechtsgültigen FNP-Fortschreibung noch nicht als Bauflächen enthalten sind (vgl. Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan/ Teilbereiche).

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSGANGSLAGE

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

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

Einfamilienhausgebiet in kürzester Zeit vermarktet wurde und nahezu vollständig bebaut ist.

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

Am Südrand vom Sonnenrain verläuft die L 1060/ Bühlertalstraße, die das neue Wohngebiet mit der Kernstadt im Westen und mit den Ortsteilen Hessental und Sulzdorf im Osten verbindet. Von der L 1060 zweigt die Hallerstraße zum Ortskern Hessental ab; der beampelte Knoten dient zudem als Querung der L 1060 für Fußgänger und Radfahrer. Der bestehende Knoten soll zugunsten eines neuen, weiter östlich gelegenen Kreisverkehrs aufgegeben werden (vgl. Kap. 3.5). Westlich des Plangebiets gibt es einen bestehenden Kreisverkehr, der das Wohngebiet Mittelhöhe erschließt. Perspektivisch wird hier ein weiterer Zugang zum Sonnenrain sowie ein Zubringer zur Ostumgehung von Schwäbisch Hall anbinden, der im Bereich des Plangebiets zu einer Entlastung der Bühlertalstraße führen wird. Die Verkehrslärmemissionen von Seiten der Bühlertalstraße machen einen aktiven Lärmschutz entlang der L 1060 für den Sonnenrain erforderlich.

Südlich der Bühlertalstraße befinden sich ein abgängiges Werkstatt- und Wohngebäude, das für den neuen Kreisverkehr mit Anbindung an die Hallerstraße abgerissen wird, sowie mischgenutzte Strukturen, die mittelfristig bestehen bleiben. Auf eine Überplanung dieses Bereichs wird weitgehend verzichtet und der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenrain – Teilbereich 1“ südlich der Bühlertalstraße auf die Erschließungsflächen beschränkt.

3. PLANUNG/ FESTSETZUNGEN

Schwerpunkt des vorliegenden 1. Teilbereichs der Wohngebietsentwicklung Sonnenrain sind externe Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 1060. Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich auf die hierfür notwendigen Planungen und Festsetzungen. Ziele und Inhalte für die Entwicklung der Wohnbauflächen und die interne Erschließung werden im Bebauungsplan „Sonnenrain – Teilbereich 2“ beschrieben.

3.1. STÄDTEBAULICHE GRUNDSTRUKTUR

Mit dem Wohngebiet Sonnenrain werden die Stadtteile Hessental und Solpark strukturell verknüpft und die Siedlungskante zum Landschaftspark gestaltet. Städtebauliches Kernelement ist eine zentrale Freiraumachse, die vom Solpark bis zum bestehenden Kreisverkehr an der Bühlertalstraße führt. Am Endpunkt der Achse an der Bühlertalstraße sind das zukünftige Entree sowie die Quartiersmitte vom Sonnenrain vorgesehen, die jedoch erst in einem der zukünftigen Bauabschnitte realisiert werden sollen (vgl. Anlage 1). Die Erschließung des Bebauungsplangebiets Sonnenrain (Teilbereich 1+2) erfolgt über eine eigenständige Zufahrt an der L 1060, die direkt gegenüber der neuen Anbindung zur Ortsmitte Hessental entwickelt wird. Von diesem Zugang aus werden eigenständige, schrittweise zu realisierende Siedlungsquartiere erschlossen. Der Südrand des Wohngebiets wird von einem durchgehenden Lärmschutzwand/-wand gebildet, der lediglich für die Hauptzufahrt von der Bühlertalstraße unterbrochen wird.

3.2. GRÜNORDNUNG

Die von der Planung berührten umwelt- und landschaftsplanerischen Belange werden im Umweltbericht behandelt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem Umweltbericht abgeleitet und sind Teil des Bebauungsplans (faktorgrün, 15.2.2016).

Hauptziel der Grünordnung im ersten Teilbereich des Bebauungsplans ist vor allem die optische Einbindung und Bepflanzung des Lärmschutzwalls. Daneben sind zur Begrünung des Straßenraums und als „Wegmarken“ zwei Solitäräume an der neuen Einfahrt ins Gebiet Sonnenrain sowie am neu zu gestaltenden Kurvenbereich der Haller Straße vorgesehen.

Der Erhalt der im Gebiet befindlichen 10 Bestandsbäume ist nicht möglich, da sie im Bereich von geplanten Verkehrsflächen stehen.

Im Gebiet Sonnenrain befinden sich die Wassergräben Flst. 274 und 306. Beide sollen im Zuge der Gesamtplanung überbaut werden, wobei der 1. Teilbereich nur den Graben Flst. 274 am Rand tangiert. Ab dem 2. Teilbereich wird jedoch ein Wasserrechtsverfahren notwendig, das parallel zur weiteren Bebauungsplanung durchgeführt wird.

3.3. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ

Die detaillierte Darlegung des Eingriffs in den Naturhaushalt und die sonstigen Schutzgüter durch die Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht vorgenommen werden. Die zentralen Aussagen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und naturschutzfachlichen Ausgleich wurden in die Begründung übernommen (faktorgrün, 15.2.2016).

Neben dem tatsächlichen Wegfall weniger vorhandener Bäume und der Überbauung von Ackerflächen ist formal als Eingriff auch die Überplanung von festgesetzten, jedoch bislang nicht realisierten Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Solpark“ zu bewerten. Diese Eingriffe können teilweise im Plangebiet selbst durch die vorgesehenen Bepflanzungen des Lärmschutzwalls kompensiert werden. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs werden weitere Pflanzmaßnahmen (Lärmschutzwall nördlich des Gebiets „Mittelhöhe“) durchgeführt und dem Bebauungsplan „Sonnenrain – Teilbereich 1“ als Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle zugeordnet.

3.4. ARTEN- UND GEBIETSSCHUTZ

Europäische Natura2000-Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Natur- und Landschaftsschutzgebiete und geschützten Biotope sind ebenfalls im Bebauungsplangebiet „Sonnenrain – Teilbereich 1“ und seinem Umfeld nicht vorhanden. Für den 1. Teilbereich wurde eine artenschutzfachliche Relevanzprüfung unter Anwendung einer Worst-Case-Analyse durchgeführt. Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse aufgrund der Baumfällungen im Gebiet nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, sodass vorsorglich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt wurden, die vor bzw. zeitlich mit den Baumfällungen umzusetzen sind. Diese Maßnahmen umfassen Baumpflanzungen und das Anbringen von Vogel-Nisthilfen und Fledermauskästen im Umfeld des Vogelbachs unmittelbar östlich des Plangebiets und sind im Umweltbericht näher beschrieben.

3.5. ERSCHLIESSUNG

Das Erschließungssystem ermöglicht eine mehrstufige Realisierung des Wohngebiets Sonnenrain, ohne dass bereits bestehende Siedlungseinheiten beeinträchtigt werden. Langfristig sind zwei Zufahrten zum Sonnenrain vorgesehen, wobei im Rahmen des Bebauungsplans Sonnenrain (Teilbereich 1+2) zunächst nur der östliche Zugang über den neuen Kreisverkehr an der Bühlertalstraße/ L 1060 realisiert und benötigt wird. Der im städtebaulichen Konzept vorgesehene Hauptzugang von Westen wird erst zu einem späteren Zeitpunkt mit Realisierung der Quartiersmitte hergestellt werden.

Gegenüber der Hauptzufahrt an der Bühlertalstraße ist eine neue Anbindung zur Haller Straße geplant, um das Plangebiet auf kurzem Wege mit dem Ortskern Hessental zu verbinden. Mit dem Ziel einer leistungsfähigen Abwicklung des Kfz-Verkehrs ist für den neuen Knoten ein Kreisverkehr vorgesehen, der im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans „Sonnenrain - 1. Teilbereich“ realisiert wird. Die Haller Straße erhält dadurch einen neuen Anschluss an die L 1060, der heutige Kreuzungsbereich wird aufgegeben. Die Leistungsfähigkeit des neuen Kreisverkehrs und die Anforderungen an dessen Gestaltung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft, deren Ergebnisse in die Erschließungsplanung und den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (BIT Ingenieure, 12.2.2016, s. Anlage 5).

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

Die Erschließung der Anlieger Bühlertal- und Hallerstraße sowie der landwirtschaftlichen Flächen wird im Rahmen der schrittweisen Realisierung der Bauabschnitte gewährleistet, auch während der Bauzeit. Die Tankstelle wird wie bisher direkt von der Bühlertalstraße aus erschlossen, wobei die Ausfahrt zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zum Kreisverkehr Richtung Westen verschoben wird. Eine direkte Anbindung der Zufahrt an den Kreisverkehr ist nicht möglich. Die Zufahrten der Anlieger Hallerstraße bleiben erhalten. Die Anbindung des bestehenden Feldwegenetzes nördlich der Bühlertalstraße erfolgt in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauabschnitte. Im Teilbereich 1 bleibt die Erschließung über den Feldweg Flst. 261/ Anbindung an die Bühlertalstraße erhalten, indem der Lärmschutzwall zunächst lediglich bis östlich des Feldweges hergestellt wird. In den weiteren Bauabschnitten erfolgt die Anbindung des Feldwegenetzes über die neuen Quartiersstraßen und den Kreisverkehr an die L1060.

3.6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden zwei schalltechnische Untersuchungen zur Verkehrs- und Fluglärmbelastung erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

In der Geräuschimmissionsprognose zum Verkehrslärm wurden folgende Fälle untersucht (vgl. Anlage 3: Verkehrslärmprognose, rw bauphysik, 10.2.2016)

- Quantifizierung und Bewertung der Auswirkungen des zusätzlichen Kfz-Verkehrs des Plangebiets bzw. des Straßenumbaus auf die umliegende Bestandsbebauung (Fall A)
- Überprüfung ob durch den Bau des Kreisverkehrs an der Bühlertalstraße (Fall B) bzw. den Neubau eines Abschnittes der Haller Straße (Fall C) ein Anspruch auf Lärmschutz im Sinne der 16. BImSchV vorliegt
- Prognose von Geräuschimmissionen, die durch den Straßenverkehr im Plangebiet verursacht werden (Fall D)

Fall A: Auf die Verkehrslärmbelastung der Bestandsgebäude südlich der Bühlertalstraße wirkt sich die vorgesehenen Planungen nur unwesentlich aus. Außer an den Immissionsorten Haller Straße 29 und Haller Straße 32 verbessert sich die Lärmsituation beim Prognoseplanfall 2025 (Umbau Straßennetz und Besiedlung Sonnenrain) gegenüber dem Prognosenullfall 2025 (Bestandsstraßennetz) an allen relevanten Immissionsorten (s. Anlage 3, Karte A1). Diese Verbesserung ist dadurch zu erklären, dass der bisherige Erschließungsverkehr von rd. 4.700 Kfz/24 h (Prognosenullfall 2025) auf der Hallerstraße durch den neuen Anschluss nach Osten, von der bestehenden Wohnbebauung weg, nach Osten verlagert wird. Weiterhin entfällt der Lichtsignalanlagezuschlag wegen des Wegfalls des lichtsignalgeregelteten Knotenpunktes. An den Immissionsorten Haller Straße 29 und Haller Straße Haller Straße 32 erhöhen sich die Beurteilungspegel um maximal 0,4 dB (Haller Straße 32). An beiden Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel deutlich unter 70 dB(A) bzw. 60 dB(A). Somit ergeben sich keine relevante Verschlechterungen der Lärmsituation an der Bestandsbebauung.

Fall B: Durch die bauliche Änderung der L1060 ergibt sich eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV. werden an den Immissionsorten mit einer wesentlichen Änderung jedoch nicht überschritten (s. Anlage 3, Karte B1). Somit entsteht durch die bauliche Änderung der L1060 einschließlich des Baus des Kreisverkehrs kein Anspruch auf Lärmschutz an der Bestandsbebauung.

Fall C: Durch den Straßeneubau zwischen Kreisverkehr und heutiger Haller Straße ergibt sich am bestehenden Gebäude Haller Straße 31 eine relevante Überschreitung der

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum (s. Anlage 3, Karten C1.1. und C1.2). Dadurch entsteht hier ein Anspruch auf Lärmschutz. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des Städtebaus wird zum Schutz für das Gebäude Haller Straße 31 der Einbau von Lärmschutzfenstern vorgesehen. Der Umfang des passiven Lärmschutzes wird in einem separaten Verfahren nach den Regelungen der VLärmSchR 97 bzw. der 24. BImSchV. festgelegt.

Fall D: Durch die Verkehrslärmbelastung der Bühlertalstraße werden im neuen Wohngebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Im Bebauungsplan Teilbereich 1 werden daher aktive Schallschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet festgesetzt. Nördlich der Bühlertalstraße ist ein ca. 2 bis 4 m hoher, begrünter Lärmschutzwall/ -wand vorgesehen. Dieser wird nur im Bereich der neuen Zufahrt unterbrochen und dort durch zwei 3 m hohe L-förmige Lärmschutzwände ergänzt, um die Schallausbreitung im Gebiet zu minimieren. Durch diese Maßnahmen können die maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) nahezu im gesamten Baugebiet eingehalten werden. Insbesondere im Erdgeschoss und damit in den Außenwohnbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag eingehalten (s. Anlage 3, Karten D.2.1.T – D.2.2.N). Ergänzende städtebauliche und ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die DIN 4109 werden im Rahmen der folgenden Bebauungsplan-Teilbereiche festgesetzt werden.

3.7. VER- UND ENTSORGUNG

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und für alle wasserwirtschaftlichen Belange ein Wasserrechtsgesuch erstellt. Anfallendes Oberflächenwasser in Sonnenrain - Teilbereich 1 wird an das vorhandene Entwässerungssystem angeschlossen.

Entlang der L 1060/ Bühlertalstraße verlaufende Hauptversorgungs- und Telekommunikationsleitungen werden für den Bau des Lärmschutzwalls verlegt. Bestandsleitungen in der Hallerstraße werden an die neue Straßenführung angepasst.

3.8. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Bodenschutzkataster des Landkreis Schwäbisch Hall ist auf dem Flurstück 2/6, Haller Str. 38, der Altstandort (AS) „Kfz-Werkstatt Mayer“, Objekt-Nr. 558 erfasst. Über dieses Flurstück verläuft der neue Kreisverkehr mit Anbindung an die Hallerstraße. Die Fläche ist vollflächig versiegelt und wurde seit den 1950er Jahren als Kfz-Werkstatt und später Lagerhalle genutzt. Bei Abbruch- und Aushubmaßnahmen können potenzielle lokale Untergrundverunreinigungen (etwa im Umfeld der Montagegrube) eine Rolle spielen. Laut Bodenschutzkataster sind „keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend §3 Absatz 1 der BBodSchV zu erkennen. Die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch wurden im Rahmen der Nacherhebung auf Beweismiveau 1 mit „B“ (Entsorgungsrelevanz) eingestuft.“ (Flächenbericht zur Altlastverdachtsfläche Nr. 558, S.4, Landratsamt Schwäbisch Hall, 5.3.2008).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu einer ehemaligen militärischen Einrichtung, die im zweiten Weltkrieg Ziel von Angriffen war. Aufgrund dieser Nähe wird das Plangebiet auf Kampfmittel untersucht und bei Funden entsprechend fachgerecht geräumt.

3.9. BODEN UND BAUGRUND

Zum Bebauungsplan wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (Bauer/ Renk-Kolozsvari, Crailsheim 23.12.2015, s. Anlage 4). Im Folgenden werden die in TB 1 relevanten Empfehlungen zur Gründung von Straßen/ Kanälen und Lärmschutzwall sowie die Ergebnisse zur hydrologischen Beschaffenheit des Bodens zusammenfassend dargestellt. Die Ergebnisse zur Bauwerksgründung werden in die folgenden B-Plan-Teilbereiche integriert.

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

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

Stadt Schwäbisch Hall, den 15.02.2016
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink