



STADT : SCHWÄBISCH HALL  
GEMARKUNG : SCHWÄBISCH HALL  
FLUR : 0 (SCHWÄBISCH HALL)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



---

## **B E G R Ü N D U N G**

---

ZUM  
VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN

NR. 0143-01/04

**„HERRENÄCKER, 2.ÄNDERUNG –  
STUDENTENWOHNHEIM“**

---

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
ANDREAS GRUSS  
DIPL.-ING (TH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

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

VORHABENSTRÄGER: I LIVE HOLDING GMBH  
ULMER STRASSE 68  
73431 AALEN

ANERKANNT : STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 18.08.2016 / 11.01.2017

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de  
Proj. Nr. SH16059  
Kennung: 252d

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0</b>	<b>PLANGEBIET</b> .....	<b>3</b>
1.1	ALLGEMEINES .....	3
1.2	STANDORT.....	3
<b>2.0</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>4</b>
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	4
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE .....	5
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	5
<b>4.0</b>	<b>BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b> .....	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1	VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	7
5.2	EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG .....	7
5.3	ALLGEMEINES ZUR PLANUNG .....	7
5.4	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR .....	8
5.5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
5.6	GRÜNORDNUNG .....	11
5.7	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	12
<b>6.0</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>13</b>
6.1	BELANGE DER UMWELT .....	13
6.2	SONSTIGE BELANGE .....	17
6.3	MAßNAHMEN .....	18
<b>7.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN</b> .....	<b>18</b>
<b>8.0</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>19</b>

## 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 und ist seit dem Wintersemester 2009/2010 dritter Standort der Hochschule Heilbronn. Im Bereich der Kultur und Freizeit ist Schwäbisch Hall 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 schaffen eine gute Verflechtung der Stadt mit dem näheren und fernerem Umland.

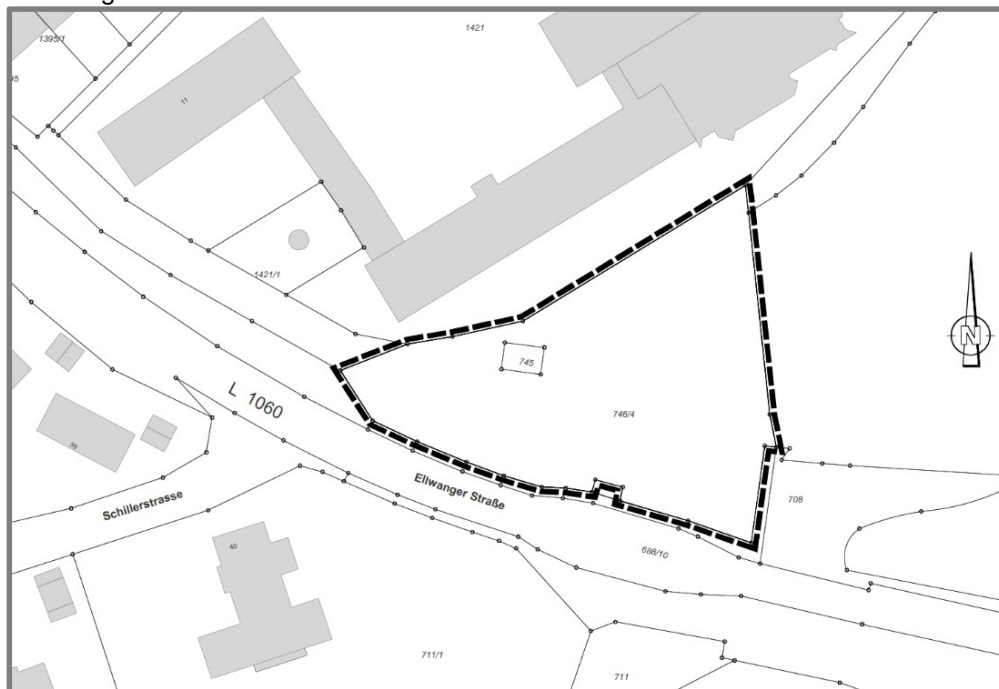


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

### 1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Kernstadt von Schwäbisch Hall am östlichen Stadteingang der Landesstraße L 1060 von Ellwangen. Es befindet sich ca. 1,1 km östlich der Altstadt und in ca. 0,5 km Entfernung von der Hochschule (jeweils Luftlinie).

Das Gebiet liegt in einem größtenteils leicht nach Süden geneigten Gelände, das vom nordwestlich entlang verlaufenden Fuß- und Radweg zunächst mit ca. 15 % abfällt und sich im vorderen Drittel mit ca. 3 % nach Osten neigt, ehe es zur Eilwanger Straße wieder geringfügig ansteigt. Der Geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten des Unteren Keupers gebildet. Dabei handelt es sich um Mergel- und Schlufftonsteine, die in Wechsellagerung mit dolomitischen Bänken stehen. Überlagert werden diese Festgesteine durch bindige Deckschichten wie Verwitterungston usw. Die Böden werden meist durch Braunerden / Pelosole gebildet. Der Baugrund ist in der Regel gut.

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 745 und eine Teilfläche des Flurstückes 746/4 an der Eilwanger Straße und hat eine Fläche von ca. 0,37 ha. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Schwäbisch Hall.

## **2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Nachdem seit dem Wintersemester 2009/2010 die Hochschule Heilbronn den Standort Schwäbisch Hall eröffnet hat und dort verschiedene Studienangebote für den qualifizierten Berufseinstieg im Vertriebsbereich von Banken, Versicherungen, Bausparkassen, Einzel- und Großhandelsunternehmen sowie produzierenden Unternehmen anbietet, sind derzeit ca. 1000 Studierende in Schwäbisch Hall eingeschrieben. Aufgrund der weiter ansteigenden Zahl von Studierenden besteht dringender Bedarf an Wohnungen für diesen Personenkreis. Der private Wohnungsmarkt der Stadt kann dies nicht leisten. Gerade die Rahmenbedingungen für temporären kleinteiligen Wohnraum wie bei Studentenwohnheimen mit vollmöblierten Appartements sind daher sehr attraktiv. Da es auch im Interesse der Stadt liegt, für die Studierenden am Standort ein ausreichendes Angebot an Wohnungen zur Verfügung zu stellen, möchte die Fa. I Live aus Aalen im Plangebiet ein Wohnprojekt erstellen. Neben den Studierenden spielen für die Nachfrage auch Auszubildende, Schüler und Lehrbeauftragte der Hochschule eine immer bedeutendere Rolle. Sonstige kleinere Wohnheimangebote bestehen zwar bereits, aber die Landesvorgabe zur Bereitstellung von öffentlichen Wohnheimplätzen für Studenten von 15 % wird in Schwäbisch Hall derzeit nicht erfüllt. Diese liegt bei ca. 7 %. Die Wohnungssituation ist also angespannt und gemäß der aktuellen Marktsituation sind die Voraussetzungen für ein nachhaltig zu bewirtschaftendes Studentenwohnheim gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht somit auch im öffentlichen Interesse.

Unter diesem Aspekt ist die Änderung des bisherigen Bebauungsplanes, der dort eine Grünanlage ausweist, durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Für die Stadt Schwäbisch Hall kann mit der Herstellung von Studentenwohnungen ein wichtiges Vorhaben realisiert werden, an dem auch ein großes öffentliches Interesse besteht. Aufgrund der relativ zentralen und attraktiven Lage zur Innenstadt und insbesondere zur Hochschule bietet sich der Standort auch unter Berücksichtigung der Wünsche und Vorstellungen der Studenten, zur Realisierung an.

Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin wird die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens, die Fristenregelungen über die Einreichung des Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens, die Regelungen zur Kostentragung, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sowie der Haftungsauschluss zu Gunsten der Stadt für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages, festgelegt.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

Unter den genannten Rahmenbedingungen besteht an der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Nutzung ein öffentliches Interesse. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung der baulichen Nutzung und dient gemäß § 13a Abs. 1 BauGB als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ insgesamt 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

## **3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt an der Landesentwicklungssachse Stuttgart – Schwäbisch Hall – Würzburg bzw. Heilbronn – Schwäbisch Hall – Nürnberg. Die Stadt ist Teil des Verdichtungs-bereichs im Ländlichen Raum und als Siedlungsbereich definiert. Weiter sind der Stadt ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Solpark) zugeordnet, die Innenstadt ist als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und im Westen und Osten der Stadt sind Standorte für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Damit ist die Stadt als wichtiges Zentrum im südlichen Teil der Region von großer Bedeutung. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist als bestehender Siedlungsbereich Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Siehe dazu auch Bild 2, Seite 5.

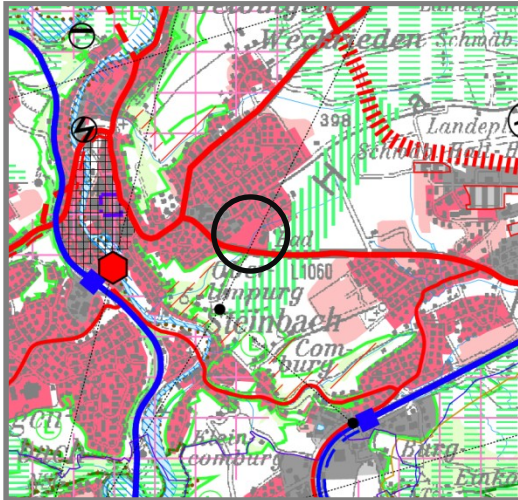


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

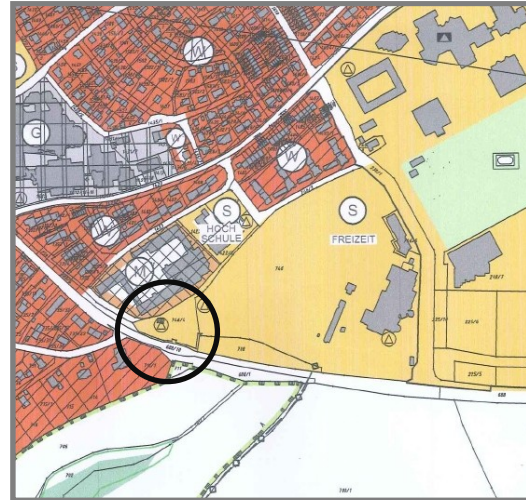


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stadt Schwäbisch Hall, die seit dem 19.11.2015 rechtswirksame Fortschreibung 7 D, stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Sondergebiet für Freizeit dar. Siehe Bild 3. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen und des Siedlungskörpers liegt das Gebiet im Innenbereich und ist als Arrondierung des bestehenden Stadtrandes einzustufen. Grundsätzlich kann der Bebauungsplan damit zwar faktisch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, aufgrund der bisherigen Ausweisung als Sondergebiet „Freizeit“ ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB). Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 5.2 wird verwiesen.

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan "Herrenäcker" gebildet, der am 10.12.1951 genehmigt wurde. Für einen Großteil des Plangebiets wurde am 29.01.1964 eine Änderung dieses Bebauungsplanes vom Regierungspräsidium genehmigt. In beiden Bebauungsplänen ist das Plangebiet im Wesentlichen als Grünanlage festgesetzt. Die beiden nach Norden führenden Wege sind darin als Fußwege bezeichnet. Ansonsten sind im Plangebiet keine weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden.

Im Anschluss an das Plangebiet besteht für die angrenzenden Siedlungsbereiche im Süden ebenfalls der Bebauungsplan „Herrenäcker“ aus dem Jahre 1951 sowie für die Bebauung im Nordosten die Bebauungsplan-Änderung aus dem Jahre 1964. Dieses von der Telekom genutzte Areal ist als Sondergebiet festgesetzt. Dabei sind dort unterschiedliche Geschosszahlen von bis zu 4 Vollgeschossen zulässig. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die südlich der Ellwanger Straße bestehende Bebauung ist durch Wohnnutzungen und einzelne nicht störende Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebe geprägt und im Flächennutzungsplan als bestehende Baufläche für Wohnen (W) ausgewiesen. Diese sind meist 2 ½ - geschossig mit geneigten Dächern oder teilweise auch 3-geschossig mit Flachdächern (Schillerstraße 40) bebaut. Weitere Bebauungspläne sind in der direkt angrenzenden Umgebung nicht vorhanden.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Talhänge um Schwäbisch Hall“ (Nr. 1.27.076) grenzt südöstlich an die Ellwanger Straße an und erfasst den Bereich des Tales der Badersklinge. Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

#### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

##### *Bestand innerhalb des Plangebiets*

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadteingang nördlich der Ellwanger Straße zwischen dem Schenkenseebad und dem Telekom-Areal und ist Teil der östlichen Stadterweiterung aus den 50er und 60er Jahren. Bauliche Anlagen bestehen im Plangebiet bisher nicht. Die Fläche ist durch eine weitestgehend ungestaltete Grünanlage geprägt, die durch die Ellwanger Straße und zwei Fuß- und Radwege eingefasst ist. Der Weg entlang der bestehenden Bebauung im Nordwesten hat eine Breite von ca. 2,5 m, der östliche Weg eine Breite von ca. 2,0. Der nordöstliche Weg dient teilweise noch als Feuerwehrezufahrt, dazu sind auch kleine Wiesenbereiche in Zuordnung zur Ellwanger Straße mit Rasengittersteinen überfahrbar ausgestaltet. Eine früher bestehende kleine Trafostation unmittelbar südlich des Weges besteht nicht mehr und wurde durch einen Schaltschrank ersetzt. Die Grünanlage ist als Wiese gestaltet und wird durch 6 Gehölzinseln gegliedert. Weitere Ausführungen dazu siehe in Kap. 6.1.2. Nordwestlich des Fuß- und Radweges besteht bis zum Grundstück der Telekom noch ein schmaler Grünstreifen, der teilweise durch Bäume und Gehölze geprägt ist, größtenteils jedoch als Rasenfläche gestaltet ist. Die Bäume stehen dabei größtenteils in Grenznähe.

##### *Bestand außerhalb des Plangebiets*

Im Nordwesten und Südwesten grenzen die Siedlungsbereiche von Schwäbisch Hall an. Im Nordosten befindet sich der insgesamt ca. 120 m lange Gebäudekomplex der Telekom mit teilweise bis zu 4-geschossigen Gebäuden mit Flachdach. Im Norden schließt sich dann ein weiterer Standort der Hochschule an. Umgeben sind diese im Quartier zwischen Ellwanger Straße / Tüngentaler Straße und Bonatzweg von größeren Mehrfamilienhäusern aus den 60er Jahren. Das Quartier südlich der Ellwanger Straße ist im Wesentlichen durch eine Wohnbebauung mit meist älteren Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern und großen Gärten geprägt, in die vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungsbetriebe eingestreut sind. Die Gebäude haben in der Regel 2 bis 3 Geschosse und Satteldächer. Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Schillerstraße.



Bild 4: Luftbild mit Bestand (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

## **5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG**

### **5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

Nach § 13 a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder 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 des bestehenden Siedlungsrandes der Stadt im Innenbereich (Sondergebiet Freizeit).
- Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Grünanlage.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Im geplanten Sondergebiet ist eine Grundfläche von maximal 1.430 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.
- Die Erstellung eines Studentenwohnheims dient auch der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB, weil damit innerhalb der Ortslage Wohnen für den begrenzten Personenkreis, hier Studenten, Schüler, Auszubildende sowie begrenzt Lehrkräfte der Hochschule geschaffen werden kann. Allerdings besteht hier die Einschränkung, dass gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB dieses Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Ein Studentenwohnheim ist jedoch nicht als solches UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Nr.18 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt.

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

### **5.2 EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs.3 BauNVO sollten diese bereits im Flächennutzungsplan als solche dargestellt werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sondergebiet für Freizeitanlagen ausgewiesen. Siehe dazu Bild 3, Seite 5. Damit ist unter Berücksichtigung des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dabei darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt werden. Die Einordnung der Planung in das städtebauliche Gesamtgefüge ist im Rahmen einer Standort- / Alternativenprüfung nachzuweisen.

Der vorgesehene Standort für das Studentenwohnheim befindet sich zwar am östlichen Stadtrand von Schwäbisch Hall, ist jedoch unter Berücksichtigung der Entfernungen zu den Standorten der Hochschule an der Crailsheimer Straße / Ziegeleiweg (ca. 500 m) und in den Herrenäckern (ca. 100 m) ziemlich optimal dem Campus zugeordnet. Die Innenstadt befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung, weitere Infrastruktur in erreichbarer Entfernung. Durch die Planung entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich und eine bisher untergenutzte Fläche kann einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Lage an der Ellwanger Straße und den umgebenden Nutzungen sind keine wesentlichen Konflikte zu erwarten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie für den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut. Alternative Flächen in dieser Größenordnung sind in Zuordnung zur Hochschule im Stadtgebiet ansonsten nicht verfügbar. Der Standort ist integriert, verfügbar und verträglich für das bestehende Stadtgefüge. Ein öffentliches Interesse am Bau eines Studentenwohnheims ist vorhanden. Sinnvolle Alternativen sind nicht vorhanden.

### **5.3 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG**

Wie bereits in den Kapiteln oben erläutert, ist der vorgesehene Standort für das Studentenwohnheim gut geeignet, da er sich in Zuordnung zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt, der Hochschule und sonstigen sozialen Infrastruktur befindet. Das Plangebiet liegt an einer der großen Einfallstraßen. Verkehrsanbindung und Zentralität sind für diesen Zweck hervorragend. Unter diesem Aspekt sind solche zentralen Einrichtungen, zu dem auch Wohnheime gehören, an dieser Stelle erwünscht. Das geplante Gebäude stellt auch städtebaulich als Auftakt für den östlichen Stadteingang eine Verbesserung dar.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Sondergebietes für ein Wohnheim für Studenten, Auszubildende, Schüler und Lehrkräfte, um dem großen Bedarf solcher Personengruppen in Schwäbisch Hall Rechnung zu tragen.
- Parkierung in einer Tiefgarage mit ca. 16 Stellplätzen und ca. 27 oberirdischen Stellplätzen mit Zu- und Abfahrt über die Ellwanger Straße.
- Neuakzentuierung des Stadteingangs durch das geplante Gebäude mit 4 – 5 Geschossen und einer ansprechenden Architektur als städtebauliche Dominante. Kubatur und Höhenentwicklung passt sich der umgebenden Bebauung an.
- Aufwertung des Straßenraumes der Ellwanger Straße mit einer möglichst straßenbegleitenden Bepflanzung mit Straßenbäumen.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen / extensive Dachbegrünung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung einer Baufläche für das geplante Studentenwohnheim unter dem Aspekt einer nachhaltigen und städtebaulich geordneten Entwicklung dieser innenstädtischen Fläche. Die Ansiedlung des Studentenwohnheims im Bereich dieser im Innenbereich liegenden Arrondierungsfläche trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da keine Außenbereichsflächen auf der grünen Wiese verbraucht werden müssen.

#### 5.4 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die als Landesstraße gewidmete Ellwanger Straße (L 1060). Diese führt südlich am Plangebiet entlang. Sie dient als Haupteinfallsstraße aus Richtung Osten und ist relativ stark befahren. Die Verkehrsstärke beträgt in diesem Abschnitt ca. 14.200 Fahrzeuge pro Tag (Zählung 2014), mit einem Anteil des Schwerverkehrs von ca. 2,7%. Die geplante Zufahrt wurde mit der Verkehrsbehörde der Stadt Schwäbisch Hall bereits vorabgestimmt und liegt im südwestlichen Bereich des Sondergebiets. Die Lage wurde im Zusammenhang mit der bestehenden Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer festgelegt. Dabei ergibt sich für den stadtauswärts fahrenden Verkehr hinter der Querungshilfe eine ca. 16 m lange Aufstellmöglichkeit für die Linksabbieger zum Studentenwohnheim, so dass der Verkehrsfluss dort in der Regel nicht beeinträchtigt wird. Für die Linkseinbieger aus dem Studentenwohnheim ist ggf. eine kurze Einfädelspur in den fließenden Verkehr möglich. Die Breite der bestehenden Sperrfläche würde dies noch zulassen. Damit wäre insgesamt ein adäquater Anschluss des Sondergebiets an die Ellwanger Straße gewährleistet. Eine endgültige Entscheidung wird beim Verkehrsgespräch im September getroffen. Die verkehrliche Ausformung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Alternativ wurde eine Anbindung des Sondergebiets von Osten über den Freibad-Parkplatz diskutiert, was jedoch aufgrund verschiedener Aspekte wie Bewirtschaftung usw. nicht sinnvoll erscheint. Weitere Zu- und Abfahrten sind unter Berücksichtigung der Verkehrssituation auf der Ellwanger Straße nicht vorgesehen. Entsprechende Planzeichen sind dazu im Lageplan eingetragen. Der gut frequentierte Geh- und Radweg entlang der Ellwanger Straße wird ggf. durch eine farbliche Gestaltung im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Studentenwohnheim gesichert. Östlich des Ein- und Ausfahrtsbereichs besteht eine ehemalige Busbucht. Diese bleibt als Haltebucht für die vorhandene Infotafel bestehen. Auch die asphaltierte Fläche für ein Wartehäuschen bleibt erhalten.

Die beiden bestehenden Fuß- und Radwege bleiben bestehen. Der östliche Weg wird im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben erneuert und neu gestaltet. An der westlichen Ecke des Sondergebiets wurde eine Verkehrsgrünfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird als Feuerwehrezufahrt für das Telekom-Areal benötigt. Die Fläche ist vor Ort überfahrbar mit Rasenpflaster ausgestaltet.

Die technische Infrastruktur für die Erschließung des Plangebiets ist im Wesentlichen vorhanden. Einige Leitungen müssen jedoch durch die Bebauung des Grundstücks verlegt werden. Dies sind insbesondere ein Kanal sowie Strom- und Kommunikationsleitungen. Entsprechende Leitungsrechte für die bestehenden und umzuverlegenden Leitungen sind im Lageplan dargestellt. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap.7.



## 5.5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung der Flurstücke Nr. 745 und 746/6, auf denen das Projekt „Studentenwohnheim“ realisiert werden soll. Zusätzlich wird hinsichtlich der bestehenden Wegabgrenzungen eine kleine Teilfläche des Flurstücks 708 in den Geltungsbereich integriert.

### *Art der baulichen Nutzung*

Als Art der baulichen Nutzung wird das geplante Baugrundstück gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“ festgesetzt. Hinsichtlich der Zielsetzungen des geplanten Vorhabens dient das Gebiet insbesondere der Unterbringung von studentischem Wohnen. Dabei ist das Wohnheim für Studenten, Auszubildende und Schüler sowie bis zu einem Anteil von maximal 10% der Appartements auch für Lehrkräfte der Hochschule zulässig. Aufgrund des sehr eingeschränkten Personenkreises und der Intensität des damit verbundenen Wohnens erscheint die Zuordnung eines Gebietstyp gemäß §§ 2 – 10 BauNVO hier nicht zielführend. Die Zweckbestimmung und die Funktion ergibt sich aus der gewünschten Art der Nutzung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die zwar als einzelne Nutzung auch in den o.g. Baugebieten teilweise zulässig wäre, aber durch ihre hohe Intensität des Wohnens als „Sonderfall“ zu sehen ist. Geplant sind insgesamt ca. 106 Appartements.

Insbesondere unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte wie

- Einseitigkeit der Nutzungsstruktur,
- Ausstattung des Gebäudes mit vollmöblierten Appartements und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss,
- Ausstattung der Appartements - diese lässt größtenteils nur eine vorübergehende Nutzung zu (fehlende Keller-/Abstellräume) und ist nicht für Dauerwohnen geeignet sowie
- reduziert auszuweisende Stellplatzanzahl

kann die Stadt mit der Ausweisung als Sondergebiet und seiner Zweckbestimmung die Merkmale bestimmen, die zur Erreichung des Planungsziels erforderlich sind.

Darüber hinaus wird die Nutzungsbeschränkung auch im Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Weiter sind eine Tiefgarage für 16 Stellplätze und weitere 27 oberirdische Stellplätze sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen vorgesehen bzw. zulässig.

Sonstige Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind hinsichtlich der genau definierten Zulässigkeit nicht erforderlich.

### *Maß der baulichen Nutzung:*

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das geplante Bauvorhaben ausreichend definiert.

Für die zulässige Grundfläche ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,45 festgesetzt, was unter Berücksichtigung der Höhe des Gebäudes und der Lage eine angemessene Überbauung darstellt. Die zur Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Dies sind ca. 17% bzw. 238 m<sup>2</sup> mehr als allgemein zulässig. Unter Berücksichtigung der zumindest teilweise in einer Tiefgarage untergebrachten Stellplätze ist dies angemessen. Insgesamt können die Obergrenzen des § 17 BauNVO jedoch eingehalten werden.

Als Höhenbeschränkung wird das obere Maß der Gebäudehöhe festgesetzt. Der geplante Baukörper besteht aus zwei Bauteilen, die in einem transparent wirkenden Gelenk zusammengefügt sind, in dem sich der Eingang sowie das Treppenhaus und der Aufzug befindet. Der westliche Bauteil hat 5 Geschosse und steht in West-Ost-Richtung, der östliche Bauteil ist im Wesentlichen nur 4-geschossig und steht rechtwinklig dazu in Nord-Süd-Richtung. Dadurch ist das Gebäude gegliedert und nimmt die Grundstücksform auf. Es schließt damit städtebaulich den Stadtrand in diesem Bereich ab. Der 5-geschossige Bauteil hat eine maximale Gebäudehöhe von 16,50 m, der 4-geschossige Bauteil eine maximale Gebäudehöhe von 13,75 m. Die Gebäudeform entspricht mit Flachdach den angrenzenden Gebäuden der Telekom sowie des gegenüberliegenden Gebäudes Schillerstraße 40. Für technisch notwendige Aufbauten dürfen diese Höhen um bis zu 1,5 m Höhe, für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 0,8 m Höhe überschritten werden, sofern ausreichende Abstände (mindestens 2 m) zur Gebäudeaußenkante eingehalten werden. Weiter können zur sportlichen Nutzung des Daches für den niedrigeren Gebäudeteil leichte Ballfangzäune wie z.B. Netze ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Höhe von 2,50 m nicht überschritten wird. Damit kann insgesamt den gestalterischen Anfor-

derungen an ein hochwertiges städtisches Quartier mit einer städtebaulich abgestimmten baulichen Ergänzung der bestehenden Strukturen in der Umgebung Rechnung getragen werden.

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem geplanten Bauvorhaben orientieren. Das festgesetzte Baufenster beinhaltet auch die Balkonvorbauten sowie das 2. Treppenhaus im nördlichen Bereich, das hinsichtlich des Brandschutzes erforderlich ist.

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die hinsichtlich der knapp über 50 m Länge des Baukörpers erforderlich wird. Die gesetzlichen Abstandsflächen des Gebäudes sind jedoch im Rahmen der offenen Bauweise auf allen Seiten einzuhalten.

**Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen:**

Die erforderlichen Stellplätze werden teilweise in einer Tiefgarage erstellt, die sich im Wesentlichen im Erdgeschoss des östlichen Bauteils befindet. Dort sind 16 Stellplätze vorgesehen. Die geplante Tiefgarage geht über das Baufenster für den östlichen Bauteil auf der Nordseite geringfügig hinaus und wird daher separat festgesetzt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die gemeinsame Zufahrt zu den Stellplätzen auf Erdgeschoss-Niveau. Siehe dazu auch die zeichnerische Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2). 27 oberirdische Stellplätze sind vorgesehen und durch eine entsprechende Festsetzung im Lageplan definiert. Insgesamt sind daher Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Verkehrsfläche:**

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die beiden Fuß- und Radwege im Bebauungsplan definiert. Weiter sind die begleitenden Restflächen als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Ellwanger Straße, die mit einem begleitenden Geh- und Radweg außerhalb des Geltungsbereichs verläuft. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind aus verkehrlichen Gründen nur begrenzt zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechend darauf abgestimmt. Auf die Ausführungen in Kap. 5.4 wird verwiesen

**Leitungsrechte:**

Verschiedene Leitungsrechte sichern die Vielzahl der durch das bisher als Grünanlage genutzte Sondergebiet verlaufenden Leitungen. Dies sind ein Kanal, eine Wasser- und Gasleitung sowie mehrere Stromversorgungs- und Kommunikationsleitungen. Diese werden durch die Leitungsrechte 1 bis 5 gesichert und gewährleisten damit die Funktion der entsprechend belasteten Flächen.

**Lärmschutz:**

Aufgrund der innenstädtischen Lage und Nachbarschaft zu einer der Hauptverkehrsstraßen und dem Schenkenseebad sind für das geplante Studentenwohnheim Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Dazu wurden in der als Anlage 3 beigefügten Geräuschimmissionsprognose des Büros rw bauphysik, Schwäbisch Hall die Straßenverkehrsgeräusche sowie die Geräuschimmissionen durch das benachbarte Schenkenseebad auf Immissionsverträglichkeit überprüft.

Demnach werden für das im festgesetzten Sondergebiet geplante Studentenwohnheim die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten. Die Untersuchung hat festgestellt, dass an den straßenzugewandten Fassaden des Studentenwohnheims passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der örtlichen Situation und der innerörtlichen Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Die durch die Nutzung des Schenkenseebads zulässigen Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Daher sind von dort keine erheblich störenden Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten und somit keine Maßnahmen erforderlich. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Nr. 6.1.2, 6.1.3 sowie 6.2.

Um eine verträgliche Wohnnutzung zu gewährleisten wurden für die einzelnen Fassaden, teilweise unterschiedlich für die einzelnen Geschosse, die Beurteilungspegel des Straßenlärms ermittelt. Für die Auslegung des passiven Schallschutzes gemäß den maßgebenden Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wurden den einzelnen Fassaden Lärmpegelbereiche zugeordnet. Auf deren Grundlage sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile wie Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) festzulegen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche L III und L IV gilt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen das in der Tabelle im Textteil unter Ziffer 1.10 dargestellte bewertete resultierende Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,res}$  nachgewiesen werden muss. Da der passive Schutz gegen Außenlärm jedoch nur bei geschlossenen Fenstern gegeben ist, sind zur Sicherung eines ausreichenden Luftwechsels in den Aufenthaltsräumen lüftungstechnische Einrichtungen erforderlich, die gegenüber dem Außenlärm die jeweils festgesetzten resultierenden Schalldämmmaße einhalten. Der Nachweis dafür hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

#### *Pflanzgebote:*

Aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen sowie zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet verschiedene Pflanzgebote festgesetzt. Entlang der Ellwanger Straße war es städtisches Ziel, eine möglichst durchgängige Straßenbegleitbegrünung zu schaffen. Hinsichtlich der Lage der Leitungen ist dies jedoch nur bedingt möglich. Unter diesem Aspekt können im westlichen Abschnitt entlang der Ellwanger Straße zumindest 5 – 6 Bäume angepflanzt werden. Die Arten sind aus der Pflanzliste 1 in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept der Stadt Schwäbisch Hall zu entnehmen. Um die städtebaulich gewünschte Wirkung zu erzielen, sind dazu standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Diese tragen auch zu einer Einbindung des geplanten Bauvorhabens in die Umgebung bei und bringen den bereits teilweise vorhandenen alleenartigen Charakter der Ellwanger Straße weiter voran. Aufgrund der Leitungslagen muss das Zielkonzept für die Bepflanzung im südöstlichen Bereich aufgebrochen werden, was jedoch hier auch einen Blick auf das geplante Studentenwohnheim ermöglicht. In diesem Bereich soll zur Einbindung der Stellplätze und als Ersatz für die alleenartige Bepflanzung eine modellierte Gehölzinsel als Pflanzgebot 1 entstehen. Entlang des nordöstlichen Fuß- und Radwegs sind als Ersatz für die wegfallenden Grünstrukturen weitere 12 Bäume anzupflanzen. Diese sind teilweise in Dreiergruppen zu bündeln. Grundsätzlich sind Abweichungen vom in der Planzeichnung dargestellten Standort möglich, allerdings sollte die angestrebte Gestaltungsidee beibehalten werden. Insgesamt sind die naturräumlich passenden Bäume und Sträucher der im Textteil unter Ziff. 4 dargestellten Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Verwendung nicht heimischer Nadelgehölze bzw. Koniferen ist im Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zulässig.

Weiter sind gemäß den in der Satzung über örtliche Bauvorschriften genannten Festsetzungen die Dachflächen der geplanten Gebäude extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu verwenden. Ausgenommen davon sind nur Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Auch unter möglichen Anlagen für die Solarthermie bzw. für die Photovoltaik ist zu begrünen. Damit können positive Effekte bezüglich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima erreicht werden.

Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 6.

#### *Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhen)*

Die Erdgeschoss – Rohfußbodenhöhe ist im Lageplan als unterer Maßbezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe aus städtebaulichen Gründen ebenfalls definiert. Sie orientiert sich am bestehenden Gelände und der Zufahrtssituation von der Ellwanger Straße aus. Eine maximale Abweichung von +/- 30 cm ist zulässig, so dass noch ein Gestaltungsspielraum möglich bleibt.

#### *Nebenanlagen*

Um im Bereich des Städteingangs gestalterisch unerwünschte Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu vermeiden, sind diese, soweit Gebäude, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5.6 GRÜNORDNUNG**

Festsetzungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sind in der Planung integriert. Da das Plangebiet jedoch von der Lage noch innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Schwäbisch Hall geprägt ist, konzentrieren sich die grünordnerischen Festsetzungen auf Maßnahmen zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung sowie zur Durchgrünung des geplanten Baugrundstückes. Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die den Eingriff in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden in der Planung berücksichtigt:

- Anpflanzung von Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Ziffer 1.11.1 des Textteiles mit mindestens mittel- bis großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste 1

und einem Stammumfang von mindestens 16 cm.

- Anpflanzung von weiteren Laubbäumen zur Durchgrünung des Plangebiets gemäß Ziffer 1.11.1 des Textteiles entsprechend der o.g. Qualität,
- Anpflanzung einer Gehölzinsel im südöstlichen Bereich zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung. Dabei ist ein großkroniger Laubbaum sowie mindestens 10 Gehölze, jeweils der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Siehe Ziffer 1.11.2 des Textteiles.
- Mindestens extensive Dachbegrünung des zwingend festgesetzten Flachdaches des Studentenwohnheims gemäß Textteil Ziffer 2.1.2. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.
- Intensive Begrünung der Tiefgaragendächer mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm. gemäß Textteil Ziffer 2.3.
- Stellplatzflächen sind gemäß Textteil Ziffer 2.3 mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, um eine Reduzierung des Versiegelungsgrades zu gewährleisten.
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind gemäß Textteil Ziffer 2.4.1 nur eingeschränkt zulässig.
- Stützmauern und Einfriedungen sind zur Einbindung in die Umgebung und den Belangen von Natur und Umwelt entsprechend den Festsetzungen des Textteiles Ziffer 2.4 zu gestalten.
- Unter Berücksichtigung des Naturschutzes sind gemäß Textteil Ziff. 1.11.3 Nadelgehölze und Koniferen im Plangebiet nicht zulässig.

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

## 5.7 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 gestalterischen Einfügung der Planung in die bestehende Umgebung bei. Sie sollen eine ordentliche Gestaltung der baulichen Anlagen, die Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Stadteingangs sowie eine gute städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gewährleisten.

Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer getroffen. Die Außenwände der Gebäude sind grundsätzlich feinkörnig zu verputzen. Dabei sind auch für untergeordnete Fassadenteile glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig. Zur Gewährleistung der Fassadengestaltung wird darauf hingewiesen, dass die Farbgestaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen ist. Als Dachform sind gemäß der Umgebungsbebauung ausschließlich mindestens extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen sind nur Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Die Nutzung von Solaranlagen ist zulässig, allerdings sind die Flächen darunter ebenfalls zu begrünen.

Werbeanlagen sind hinsichtlich des Gebietscharakters im Innenstadtbereich grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Weiter dürfen Werbeanlagen nur an der Fassade in Einzelbuchstaben bis maximal 50 cm Höhe angebracht werden, bis maximal in Höhe der Brüstungs-Oberkante des 2. Obergeschosses. Unzulässig sind aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen auf Dächern, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Großflächenwerbetafeln sowie Fahnen. Damit ist den Bedürfnissen nach Werbung im Plangebiet ausreichend Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten tragen insbesondere zur Reduzierung der versiegelten Flächen sowie zur besseren Einbindung in die Umgebung bei. Dazu dürfen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur wasserdurchlässig hergestellt werden. Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Insbesondere sind auch die aus dem Gelände herausragenden Begrenzungswände in das geplante Gelände zu integrieren. Zufahrten bzw. Hofräume sind mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt mit einem mindestens 1 m breiten bepflanzten Grünstreifen von der Ellwanger Straße abzurücken. Damit soll stadtgestalterischen Aspekten Rechnung getragen werden.

Weitere Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und Einfriedungen tragen ebenfalls zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dabei wird insbesondere auf die topographischen und örtlichen

Verhältnisse eingegangen und die Geländeänderungen grundsätzlich bis 2,00 m Höhe zugelassen. Abgrabungen von unter Gelände liegenden Geschossen wie Lichthöfe usw. sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Stützmauern dürfen in diesem Zusammenhang entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Naturstein – Trockenmauern oder begrünt ausgeführt werden. Damit soll das öffentliche Interesse an einer ordentlichen Gestaltung am Städteingang Rechnung getragen werden. Ansonsten sind auf dem Grundstück Stützmauern bis 1,50 m Höhe zulässig. Einfriedungen sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen am Städteingang zwischen der Ellwanger Straße und dem geplanten Studentenwohnheim nicht zulässig. Dort soll das Gelände offen bleiben. Ansonsten sind Einfriedungen als nicht geschlossene Holz- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 2,00 m Höhe zulässig. Tote Einfriedungen sind dabei mit einem mindestens 50 cm breiten Grünstreifen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Sicherheitsabstand 50 cm einzuhalten. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden. Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 4.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. 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 zu beachten. Weiter befürwortet die Stadt grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

## **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*

Zur Bestandssituation wird zunächst auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0 verwiesen.

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 Zweigriffel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster und Echter Hundsrose in der Strauchschicht geprägt ist. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist trotz der bisherigen Nutzung als Grünanlage durch die umliegenden Nutzungen stark vorbelastet. Das Plangebiet ist durch Gehölzinseln geprägt, die durch einige Bäume und meist dichten Gehölzbesatz gekennzeichnet sind. Sie sind zwar strukturreich und für die Fauna als Habitat von nicht unwesentlicher Bedeutung, artenschutzrechtlich weisen sie jedoch hinsichtlich der Vorbelastungen, insbesondere durch Verkehrslärm, keine besonderen Qualitäten auf. Die Wiese kann hinsichtlich der häufigen Mahden eher als Trittrasen eingestuft werden und kann größtenteils als gräserreich und blütenarm beschrieben werden. Nur in einigen kleineren Bereichen sind Vergrünerungsflächen vorhanden, bei denen eine eher magere und blütenreichere Vegetation besteht. Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhangs IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutz-

programm 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 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die in Anlage 4 dem Bebauungsplan beigelegt ist. Dabei wurden möglicherweise zu berücksichtigende Belange des Schutzgutes Pflanzen und Tiere überprüft und das Gebiet auf mögliche Habitate untersucht. In den Gehölzinseln gibt es mit Ausnahme eines mächtigen Birnbaumes im nördlichen Bereich, der im Plan mit „B“ bezeichnet ist, in der Regel Laubbäume mit Stammdurchmessern von maximal 40 cm, die trotz der meist fehlenden Höhlen und Spalten zumindest teilweise für Fledermäuse interessant sein könnten. Wertvolle Vegetationsbestände sind jedoch im Plangebiet nicht vorhanden. An den südlich exponierten Gehölzrändern bestehen Wärme begünstigte Standorte, die als Reptilienhabitat grundsätzlich von Bedeutung sein könnten. Vernässte Stellen o.ä. gibt es im Plangebiet nicht. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit können mögliche negative Auswirkungen auf den einheimischen Vogelbestand nur im Rahmen eines Worst-Case-Verfahrens abgeschätzt werden. Aufgrund der einerseits bestehenden Vorbelastungen durch die vielbefahrene Ellwanger Straße und die angrenzenden Gewerbe- und Freizeitnutzungen sowie andererseits durch die hohe Habitatqualität des im Freibadbereich angrenzenden herausragenden Baumbestands sind hier hohe gegensätzliche Habitatqualitäten vorhanden, die im Rahmen der Konfliktanalyse abgearbeitet werden müssen.

Grundsätzlich sind gemäß § 44 BNatSchG Störungen von streng geschützten Arten in jeglicher Art verboten, d.h. der Erhaltungszustand von möglicherweise betroffenen Populationen darf nicht erheblich beeinträchtigt werden. 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. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen wenig geeignet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist daher gering bis mittel einzustufen.

#### *Schutzgut Boden*

Das nach Süden bzw. Südosten leicht abfallende Gelände ist Teil der leicht gewellten Muschelkalk-Landschaft, die sich hier im Talbereich des Badersklingenbachs ausgeformt hat. Für das Grundstück liegen keine Daten zur Bodenbewertung vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Böden des Oberen Muschelkalks meist durch Rendzina-Braunerden bzw. Rendzinen gebildet sind. Muschelkalkböden sind meist lehmig-tonig mit sehr hohem Steinanteil, schwach alkalisch bis schwach sauer, die pH-Werte liegen oft um 6,9. In Verbindung mit meist hohem Humusgehalt und guten Calciumvorräten sind die Oberböden der Muschelkalkstandorte gut strukturiert. Probleme bereitet eher die mangelhafte Wasserspeicherung der Böden aufgrund der geringen Gründigkeit und des hohen Steinanteils. In der südlichen Hälfte ist der Boden durch die vielen Leitungen und die frühere Lage der Straße schon stark überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im gesamten Plangebiet und dessen Umgebung nur noch mäßig vorhanden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden ist daher insgesamt als gering bis mittel 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 Südosten zum Badersklingenbach, der ca. 1 km südwestlich in den Kocher einmündet. 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 insbesondere gegenüber einer Versiegelung daher mittel einzustufen.

#### *Schutzgut Luft und Klima*

Das Klima und die Luftqualität sind im Plangebiet durch den Übergang von städtischen Siedlungsbereichen in die freie Landschaft geprägt. Die angrenzenden Innenstadtlagen westlich sind durch einen hohem Versiegelungsgrad und die Ellwanger Straße im Süden durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Im Süden grenzen eher gut durchgrünte Wohnquartiere an. Im

Norden und Nordosten sind im direkten Umfeld trotz der bestehenden Freizeitnutzungen eher gut durchgrünte und nur teilweise versiegelte Flächen vorhanden. Im Südosten grenzt die freie Landschaft an. Im Zusammenhang mit der Topographie und der Lage auf der Hochebene sind keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen betroffen, der Luftaustausch und die Durchlüftung sind gegeben. Dabei spielen auch mögliche Luftschadstoffe aus dem Verkehrsaufkommen eine Rolle, welche sich auf das Plangebiet auswirken können. Siehe dazu auch die Ausführungen beim Schutzgut Mensch.

Die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Klima / Luft sind gegenüber der Planung sind daher als gering einzuschätzen.

#### *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*

Das Plangebiet liegt am Rand der Kernstadt von Schwäbisch Hall und ist einerseits durch die umliegenden bebauten Bereiche (Gewerbe, Gemischte Bebauung, Wohnen) sowie andererseits durch das Freizeitgelände des Schenkenseebades und die angrenzende freie Landschaft mit dem Landschaftsschutzgebiet „Talhänge um Schwäbisch Hall“ geprägt. Das durch die Ellwanger Straße, als eine der Hauptverkehrsadern der Stadt, erschlossene Plangebiet fügt sich jedoch gut in den Siedlungskörper ein. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nur geringfügig.

Die Belange der Erholung sind durch die Erhaltung der Fuß- und Radwegbeziehungen zu gewährleisten. Die als Grünanlage bestehende Fläche hat sich hinsichtlich der verkehrlichen Belastungen nicht als wichtige Fläche entwickelt und trotz einiger vorhandener Ruhebänke im Plangebiet und dessen Umgebung wurde die Fläche nicht zur Erholung angenommen.

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

#### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

Im Plangebiet ist ein Wohnheim für Studenten, Auszubildende, Schüler und untergeordnet auch für Lehrkräfte der Hochschule vorgesehen. Damit fügt sich diese Nutzung in die Umgebung mit insgesamt gemischtem Charakter sehr gut ein. Mit der Planung werden für diesen Personenkreis Wohnangebote in Zuordnung zur Hochschule usw. geschaffen. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind durch die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 1060 bereits relativ große Vorbelastungen hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs durch Lärm, Abgase usw. vorhanden. Unter diesem Aspekt wurde auch eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet, die als Anlage 4 dem Bebauungsplan beigelegt ist. Darin wurde festgestellt, dass zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgerauschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Durch das geplante Vorhaben selbst sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen zu erwarten. Erhebliche lufthygienische Belastungen sind nicht zu erwarten. Damit sind bei Berücksichtigung o.g. Maßnahmen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### *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 Vorhabenbezogene 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 städtischen Randlage, der bisherigen und geplanten Nutzungen sind jedoch bereits bei allen Schutzgütern schon relativ hohe Vorbelastungen vorhanden. Daher ergeben sich aus der vorgesehenen Bebauung mit einem Studentenwohnheim nur teilweise wesentliche Konflikte bei den einzelnen Schutzgütern. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächen sparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, solche vorhandenen innerörtlichen Potentiale 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 Belange im Plangebiet nicht betroffen. Dies hat auch die artenschutzrechtliche Prüfung bestätigt. Hinsichtlich des aufgrund

der fortgeschrittenen Jahreszeit erforderlichen Worstcase-Szenarios für die Brutvögel sowie teilweise auch für Fledermäuse sind im Rahmen der erforderlichen Gehölzrodungen Maßnahmen erforderlich, die im Textteil unter Ziff. 1.8 festgesetzt werden. Dabei sind wegen möglichen Fledermausquartieren Baumfällungen und Gehölzrodungen abweichend vom Bundesnaturschutzgesetz zwischen dem 1. März und Mitte November nicht zulässig. Die erste Frostperiode ist zwingend abzuwarten. Weiter ist für den bestehenden Birnbaum, der im Lageplan entsprechend mit „B“ bezeichnet ist, bei der Rodung eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Dies betrifft jedoch insbesondere Brutvögel und Fledermäuse. Sonstige Arten wie Reptilien und Insekten kommen im Plangebiet nicht vor. Auf die weiteren detaillierten Ausführungen der artenschutzrechtlichen Prüfung, siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan, wird verwiesen. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind jedoch ausgeschlossen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung			auf Grundlage der Biotoptypenbewertung der LfU Baden-Württemberg vom August 2005											
Ziffer	Biotoptyp		Bewertungsdaten						Biotopwert Bestand	Fläche m <sup>2</sup>	Bilanzwert Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m <sup>2</sup>	Bilanzwert Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüferkmale									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.0		<b>Bestand</b>												
1.1	33.70	Trittpflanzenbestand, erhöhte Ausstattung	4	(4-12)	1,5	1,0	1,0	1,0	6	1.975	11.850			
1.2	33.70	Trittpflanzenbestand, hohe Ausstattung	4	(4-12)	2,5	1,0	1,0	1,0	10	450	4.500			
1.3	41.10	Feldgehölze	17	(10-27)	0,6	1,0	1,0	1,0	10	308	3.080			
1.4	41.10	Feldgehölze	17	(10-27)	0,7	1,0	1,0	1,0	12	441	5.292			
1.5	45.10-30a	Bäume auf geringwert. BioTyp.* (3 St.)	6	(4-6)	1,0	1,0	1,0	1,0	6	330	1.980			
2.0		<b>Planung</b>												
2.1	41.10	Feldgehölze	15	-	0,8	1,0	1,0	1,0				12	81	972
2.2	45.10-30a	Bäume auf sehr geringwert. BioTyp.* (18St. á 96cm)	6	4	1,0	1,0	1,0	1,0				6	1.728	10.368
2.3	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	-	1,0	1,0	1,0	1,0				1	1.215	1.215
2.4	60.50	davon mit Dachbegrünung*	3	-	1,0	1,0	1,0	1,0				3	840	2.520
2.5	60.21	Völlig versiegelte Hofbereich	1	-	1,0	1,0	1,0	1,0				1	500	500
2.6	60.23	Stellplätze wasserdurchlässig	2	-	1,0	1,0	1,0	1,0				2	305	610
2.7	60.23	Sonstige Flächenbefestigungen	2	-	1,0	1,0	1,0	1,0				2	300	600
2.8	60.60	Garten	6	-	1,0	1,0	1,0	1,0				6	773	4.638
		<b>Summe</b>								3.174	26.702		3.174	21.423
* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!									Bilanzwert Bestand			26.702		
									Bilanzwert Planung			21.423		
									Differenz			-5.279 $\cong$ 80%		

Bild 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gute Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten sollen. Insgesamt sind ca. 19 mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen. Weitere Maßnahmen wie Dachbegrünung usw. sollen einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in die bestehenden Grünstrukturen schaffen. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.6. Auf Grundlage der in Bild 5 dargestellten Bilanzierung der Biotoptypen wird im Plangebiet ein Ausgleich von 80 % erreicht. Als zusätzliche Maßnahme für den fehlenden Ausgleich müssen daher außerhalb des Plangebiets noch an einem im Detail mit der Stadt Schwäbisch Hall festzulegenden Bereich weitere 15 Bäume angepflanzt werden. Diese Maßnahme wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Damit sind die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere in der Planung insgesamt berücksichtigt und 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 Planung ergibt sich eine vollständige Neuversiegelung von bis zu 1700 m<sup>2</sup> Fläche sowie weiteren teilversiegelten Flächen von bis zu 680 m<sup>2</sup> Fläche. Dem gegenüber steht die zwingend erforderliche Dachbegrünung auf ca. 840 m<sup>2</sup> Fläche. Die Neuversiegelung hat insbesondere auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auch Klima / Luft. Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens sind die Eingriffe in die Bodenfunktionen jedoch relativ gering. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Hinweise im Textteil berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Flächen sparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen, da die Fläche intensiv genutzt wird und Wohnraum für einen entsprechenden Personenkreis flächensparend zur Verfügung gestellt werden kann. Damit werden mögliche Eingriffe minimiert, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten.



Auch das Schutzgut Wasser kann durch die Neuversiegelung von Flächen beeinträchtigt werden. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind jedoch im Bebauungsplan weitreichende Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Anpflanzungen sowie zur Gestaltung der Oberflächen des Grundstücks getroffen. Insgesamt ergibt sich durch die vorgesehenen Maßnahmen noch eine wirksame Neuversiegelung auf einer Fläche von maximal 875 m<sup>2</sup>, was einem Versiegelungsgrad von knapp 28% entspricht. Damit kann auch ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des direkten Wasserabflusses gewährleistet werden. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Das Schutzgut Klima und Luft kann wie bereits o.g. ebenfalls durch die Vollversiegelung von Flächen, durch zusätzliche Immissionen sowie durch entsprechende Bauungsstrukturen beeinflusst werden. Das geplante Bauvorhaben fügt sich trotz seiner Kubatur und Höhe gut in den bestehenden Siedlungskörper am Rand von Schwäbisch Hall ein. Klimawirksame Veränderungen sind nicht zu erwarten. Die Kaltluftbahn in der Talmulde des Badersklingenbaches, die sich östlich des Plangebiets befindet, wird nicht beeinträchtigt. Durch die intensiven Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, die weitestgehend geplanten Dachbegrünungen usw. tragen dazu bei, dass sich das Kleinklima im Planungsraum nicht verändert. Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt. Die Belange des Schutzgutes Luft und Klima sind damit insgesamt ebenfalls berücksichtigt.

Die Belange von Landschaft und Erholung sind unter Berücksichtigung der umliegenden Bauungs- und Grünstrukturen im Wesentlichen berücksichtigt. Das in einer Nische im Siedlungskörper der Stadt liegende Vorhaben fügt sich städtebaulich gut ein. Dabei ist auch die geplante Höhe an diesem Standort verträglich, da sich Gebäude mit bis zu 4 Geschossen in der Nachbarschaft befinden. Das geplante Gebäude entfaltet insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die im Südosten angrenzende freie Landschaft. Aufgrund des starken Verkehrslärms sind auch die Belange der Erholung durch den Verlust der bisher ausgewiesenen Grünanlage im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Die Fläche wurde zur Naherholung eigentlich nicht mehr genutzt.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Dies insbesondere durch den Schutz vor Verkehrslärm, der durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude umgesetzt werden muss. Dabei wird auf die Ausführungen in Kap. 5.5 sowie 6.2.2 verwiesen. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen wurden nicht abgeprüft. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese aufgrund der Abstände von der Straße, dem Verkehrsaufkommen sowie der guten Belüftung des Planungsraums die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden.

Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

Auch Wechselwirkungen oder sonstige weitere Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange der Umwelt in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden konnten und wesentliche Defizite ausgeschlossen sind, sofern die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen wie Begrünungen, Schallschutz usw. umgesetzt werden.

## **6.2 SONSTIGE BELANGE**

### **6.2.1 VERKEHR / ÖPNV**

Die verkehrlichen Belange sind in der Planung berücksichtigt. Die Anbindung des geplanten Studentenwohnheims an die Ellwanger Straße ist gewährleistet. Die Details werden außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens abschließend geregelt. Auf die Ausführungen in Kap. 5.4 wird verwiesen. Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind in der Planung vorgesehen und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert nachgewiesen werden. Für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr werden damit ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt.

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der Nähe liegenden Bushaltestellen gewährleistet.

### **6.2.2 LÄRM**

Ausgehend von den umliegenden Nutzungen Ellwanger Straße (Verkehr) und Schenkenseefreibad (Freizeit) ergeben sich entsprechende Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken und insbesondere für die Wohnnutzung als Studentenwohnheim von Bedeutung sind. Wie bereits in

Kap. 5.5 erläutert, sind auf Grundlage der Geräuschimmissionsprognose (siehe Anlage 3) passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zu realisieren. Darin wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet, welches ersatzweise für die geplante Nutzung als Maßstab herangezogen wird, erheblich überschritten werden. Die Beurteilungspegel für die Immissionsorte am Gebäude ergeben Überschreitungen von bis zu 6 dB(A). Das Potenzial an Möglichkeiten zur Herstellung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist weitestgehend ausgeschöpft, da aufgrund der örtlichen Situation und der geplanten Gebäudehöhe sinnvoll realisierbare Lärmschutzwände nicht möglich sind. Die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich in allen Geschossen insbesondere an der Süd- und Westfassade sowie teilweise noch an der Ostfassade. Unter diesen Voraussetzungen sind dort für die schutzbedürftigen Räume (Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) der Apartments passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die gewisse Anforderungen an die Außenbauteile und Fenster mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen erforderlich machen. Damit sind die Belange des Lärms in der Planung berücksichtigt.

### 6.2.3 SONSTIGES

#### *Städtebauliche Aspekte:*

Trotz der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Belastungen durch Verkehr und Lärm, die teilweise entsprechend erforderliche Maßnahmen und Nutzungsbeeinträchtigungen zur Folge haben, ist der Standort für das Studentenwohnheim bezüglich der optimalen Verkehrsanbindung, der Lage zur Stadt und zu vielen Bildungseinrichtungen sehr gut geeignet.

#### *Technische Infrastruktur:*

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Vorhabens ist gesichert. Verschiedene Leitungen sind unter Berücksichtigung des Bauvorhabens anzupassen. Siehe auch in Kap. 7.

#### *Altlasten:*

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.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.6 dargestellt. Zusätzlich sind folgende Aspekte zu nennen:

- Standortwahl für das geplante Studentenwohnheim in hervorragender innenstadtnaher Lage am Rand der Stadt und in Zuordnung zum Campus der Hochschule auf einer bisher weitestgehend untergenutzten Fläche,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch Flächen sparende Entwicklung des Gebiets mit Schließung einer Baulücke bei geringem 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 Bebauungsplan – Änderung erfolgen und die Aspekte des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

## 7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

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 Kanal, Wasser, Gas, Fernwärme, Strom und Kommunikation kann über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Bereichen erfolgen. Teilweise sind diese wegen der Lage im Baugrundstück zu verlegen. Hausanschlüsse sind noch herzustellen.

Für den nur in begrenztem Maße erforderlichen Umbau der bestehenden Verkehrsflächen im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum geplanten Studentenwohnheim ist mit geringen Umbaukosten zu rechnen. Eine Kostentragung bzw. die Kostentrennung wird im Rahmen des derzeit in Vorbereitung befindlichen Durchführungsvertrages geregelt. Dies betrifft auch alle sonstigen Kosten, die im Rahmen der Erschließung des Plangebiets anfallen.

## **8.0 ZUSAMMENFASSUNG**

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Herrenäcker, 2.Änderung – Studentenwohnheim“ liegt am östlichen Rand der Innenstadt von Schwäbisch Hall und hat eine Größe von ca. 0,37 ha.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Studentenwohnheim. Mit der Planung soll ein für die Stadt Schwäbisch Hall im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung als Bildungsstandort wichtiges Infrastruktur – Projekt vorbereitet werden. Das bisher als Grünanlage festgesetzte, aber heute meist ungenutzte Areal kann so einer sinnvollen, nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Dabei liegt der Standort auch Ideal in Zuordnung zu den Standorten der Hochschule.

Städtebaulich fügt sich das 4 - bis 5 – geschossige Gebäude, das aus zwei mit einem transparenten Gelenk verbundenen Gebäudeteilen besteht, gut in die umgebende Bebauung ein und schafft dort einen neuen städtebaulichen Identifikationspunkt am östlichen Stadteingang.

Da das geplante Verfahren eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe sind jedoch vorgesehen.

Insgesamt sollen die Festsetzungen dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des gesamten Planungsraumes gewährleistet ist und die Belange von Natur und Umwelt unter auf Grundlage der bisherigen Nutzung des Areals berücksichtigt werden. Diesen Zielen trägt die Planung Rechnung. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.