

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0141-06
„Im Lehen“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

vom 11.02.2021

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3. Einfügen in die vorhandene Bauleitplanung
 - Regionalplan
 - Flächennutzungsplan
 - Bebauungspläne
 - Waldabstand
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
 - Lage im Stadtgefüge
 - Bestehende Nutzung
 - Geltungsbereich
5. Städtebauliches Konzept und Erschließung
 - Städtebauliche Gesamtkonzeption
 - Erschließung
 - Ver- und Entsorgung
6. Gutachten
 - Schallschutz
 - Artenschutz
 - Baugrund
7. Umweltbelange
8. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften
10. Flächenbilanz

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Planungsrecht für die Aktivierung und Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Mit der Bekanntgabe der Standortaufgabe des Polizeipräsidiums innerhalb des Plangebietes wurden durch die Grundstückseigentümerin erste städtebauliche Konzepte für die Umnutzung des Gebietes beschlossen. Anfang des Jahres 2019 wurde das Gelände von einem Investor erworben. In enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurden die Rahmenbedingungen für die Umnutzung des Plangebietes definiert und eine Mehrfachbeauftragung ausgeteilt. Der vom Preisgericht ausgewählte Entwurf bildet die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Fläche.

Ziel ist die Entwicklung eines neuen verdichteten Stadtquartiers, dass insbesondere der Wohnnutzung dient. Die Förderung des verdichteten Wohnungsbaus stellt ein Leitziel des Stadtleitbilds Schwäbisch Hall 2025 dar. Mit der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete in der Nähe bestehender Infrastruktur soll das Wohnungsangebot gefördert werden. Zu berücksichtigen ist auch die soziale Mischung des Gebietes sowie das Angebot für gemeinschaftliches Wohnen mehrerer Generationen sowie für Baugemeinschaften.

Dieses Ziel zeichnet sich in der vorgesehenen Konzeption ab, die verschiedene Wohnformen und Wohnungsgrößen vereint. Durch die Gruppierung der Gebäude um einzelne Wohnhöfe wird die Bildung von Nachbarschaften gefördert und Raum für gemeinschaftliche Nutzungen geschaffen. Grundsatz des städtebaulichen Entwurfs ist eine hohe Dichte und unterschiedliche Wohnmodelle, um dem Wunsch nach individuellem und gleichsam bezahlbarem Wohnraum nachzukommen. Die Lage des Areals an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit sehr unterschiedlichen Gebäudetypologien eignet sich hervorragend zur Kombination verschiedener Wohn- und Gebäudeformen.

Zur Umsetzung der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Gebietes hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Hall daher am 22.01.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Im Lehen “ beschlossen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan „Im Lehen “ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 18.153 m² und liegt somit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m² Grundfläche). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. “

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles “ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Fazit: Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 6).

Von einer Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung wird zusätzlich durchgeführt.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan „Heilbronn-Franken “ wird der Kernort Schwäbisch Hall als Siedlungsbereich (P.S. 2.4.1) festgesetzt. In diesen soll sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. Da Schwäbisch Hall als Mittelzentrum kategorisiert ist, ist von einer Bewohnerdichte von 60 EW/ha auszugehen, die im Durchschnitt über das Stadtgebiet hinweg erreicht werden sollte. Durch die verdichtete Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen kann eine ausgewogene Raumstruktur gewährleistet und eine flächenhafte Ausbreitung der Siedlungsbereiche vermieden werden.

Im Plangebiet sind ca. 160 - 170 Wohneinheiten geplant. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,0 Einwohner pro Wohneinheit (entspricht dem Wert der Regionaldatenbank des statistischen Landesamts Baden-Württemberg für 2019) sind daher rund 330 Einwohner zu erwarten. Bei einer Plangebietsgröße von 1,82 ha sind dies ca. 180 EW/ha. Die verdichtete Neuplanung schafft daher den Ausgleich zu weniger bis gering verdichteten Flächen der Stadt, und trägt somit dem raumordnerische Ziel der Regionalplanung nach einer durchschnittlichen Dichte und dem damit verbundene sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Dieser Umstand rechtfertigt die Dichte der geplanten Bebauung.

Im Norden wird das Plangebiet durch ein Landschaftsschutzgebiet begrenzt.

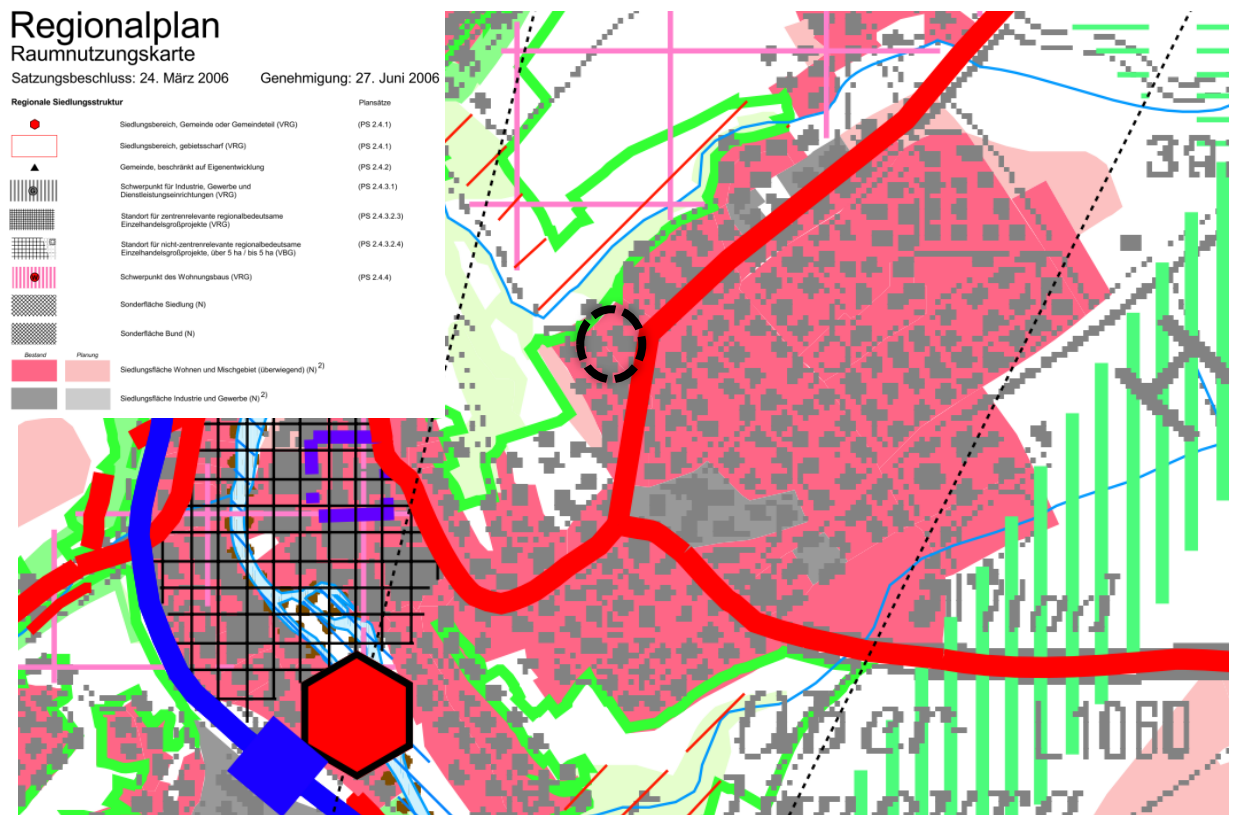


Abb. : Regionalplan Heilbronn Franken, Auszug Raumnutzungskarte

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „7. Fortschreibung vom 19.11.2015“ ist das Plangebiet „Im Lehen“ als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht dagegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vor.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Umgebung überwiegend durch Wohnbauflächen geprägt ist. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. : Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan mit Abgrenzung Plangebiet

3.3 Bebauungspläne

Der Kreuzungsbereich der Straße Im Lehen mit der Crailsheimer Straße ist bereits Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Änderung Lehen 1966“, i. K. g. am 19.03.1967. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1967 festgesetzte Sichtdreieck überplant. Das großzügige Sichtdreieck in diesem Einmündungsbereich resultiert aus der Zeit als die Crailsheimer Straße als Bundesstraße (B14) klassifiziert war. Mit der Herunterstufung der Straße ist die Freihaltung des Sichtdreieckes nicht mehr erforderlich.

Der Gräterweg ist Inhalt des Baulinienplans „Ziegeleiweg“ aus dem Jahre 1937. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Schwäbisch Hall „Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten in Teilen des Stadtgebietes“

rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am 01.07.1998, wonach nur drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind.

Sonstige rechtsverbindlichen Bebauungspläne bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

Angrenzend bestehend die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Lehen 1966“, i.K.g. am 25.08.1969
- Bebauungsplan „Kreuzäcker und Kreuzwiesen“, i.K.g. am 30.12.1983
- Bebauungsplan „Kreuzäcker und Kreuzwiesen Änderung im Bereich Adelheidweg und Schweickerweg“, i.K.g. am 17.03.1988,
- Baulinienplan „Ziegeleiweg“, i.K.g. am 28.10.1937.

3.4 Waldabstand

Im Norden grenzt an das Plangebiet Wald im Sinne des § 2 LWaldG als Privatwald. Bei der Grünfläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich nicht um Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Es ist daher keine Umwandlungserklärung notwendig ist.

Der Abstand der geplanten Bebauung von der Waldkante beträgt Luftlinie ca. 17 m und unterschreitet damit den in § 4 (3) LBO geforderten Waldabstand. Um dennoch die Gefährdung der Gebäude und der sich darin aufhaltenden Personen zu vermeiden und die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie die Durchführung der erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen zu garantieren, werden eingriffsminimierende Maßnahmen zur Sicherung der Waldeigenschaft und zur Schaffung einer „atypischen Gefahrenlage“ vorgenommen. Dies kann grundsätzlich durch die Ausbildung eines gestaffelten und strukturreichen Waldtraufs der als Niedrigwald möglichst aus einer Abfolge von Krautschicht, Strauchschicht und Bäumen 2. Ordnung sichergestellt werden. Auf Grundlage der Vermessung und der Geländeverhältnisse sowie den vorhandenen Baumhöhen genügt die Beschränkung auf Bäume 2. Ordnung bzw. einer maximalen Baumhöhe von 15 Metern innerhalb des verbleibenden Waldabstandes. Die Sicherung des vermessenen, derzeit bereits ausreichend niedrigen Baumbestands und

die geänderte Bewirtschaftungsform bzw. Einschränkung der Wuchshöhe wurden mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Eine vertragliche und dingliche Sicherung der Maßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Flächen, auf die sich die Auflagen der Bewirtschaftungsform beziehen, sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Stadtgefüge

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Altstadt, im Übergang zu dem Stadtteil Weckrieden. Im Süden grenzt das Gebiet direkt an die Crailsheimer Straße (L2218) an. Die Crailsheimer Straße bildet die nördliche Haupteinfallsstraße in das Stadtgebiet von Schwäbisch Hall aus Richtung Wolpertshausen kommend. Nördlich besteht das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern“. Im Bereich des Plangebiets charakterisiert sich das Landschaftsschutzgebiet durch eine steile bewaldete Klinge ins Wettbachtal.

4.2 Bestehende Nutzung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Baulinienplans „Ziegeleiweg“ südlich des Gräterwegs 1937 war auf der Fläche des Plangebietes ein Steinbruch vorhanden. Auch heute rühren die topographischen Gegebenheiten noch zum Teil aus dieser Nutzung. Nach Aufgabe des Steinbruchs wurde das Gelände gemischt genutzt. 1976 hat die Polizeidirektion Schwäbisch Hall sowie die Kriminalpolizei den Standort bezogen. Mit der Planung eines neuen Standortes für das Polizeirevier eröffneten sich grundlegende Umnutzungsoptionen für das Gebiet. Die Nutzungen im Gebiet wurden nach und nach aufgegeben und einzelne Gebäude bereits abgerissen. Nach dem Auszug der Polizei im Jahr 2018 steht der Gebäudebestand leer. Die Flächen zwischen den Baukörpern sind zum Teil versiegelt. Im nördlichen Teilbereich bestehen Teile des alten Steinbruchs und bereits ausgekofferte Baugruben. Der Gräterweg sowie die Crailsheimer Straße sind durch Baumbestände gesäumt. Insbesondere der Baumbestand entlang des Gräterwegs ist erhaltenswert.

Die angrenzenden Gebiete sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Baustruktur in der Umgebung weist im Süden und Osten kleinteilige Einzelhäuser auf. Nördlich angrenzend besteht eine gröbere Körnung der Baustrukturen, prägend sind Zeilenstrukturen mit bis zu fünf Geschossen und begrünten Zwischenräume.

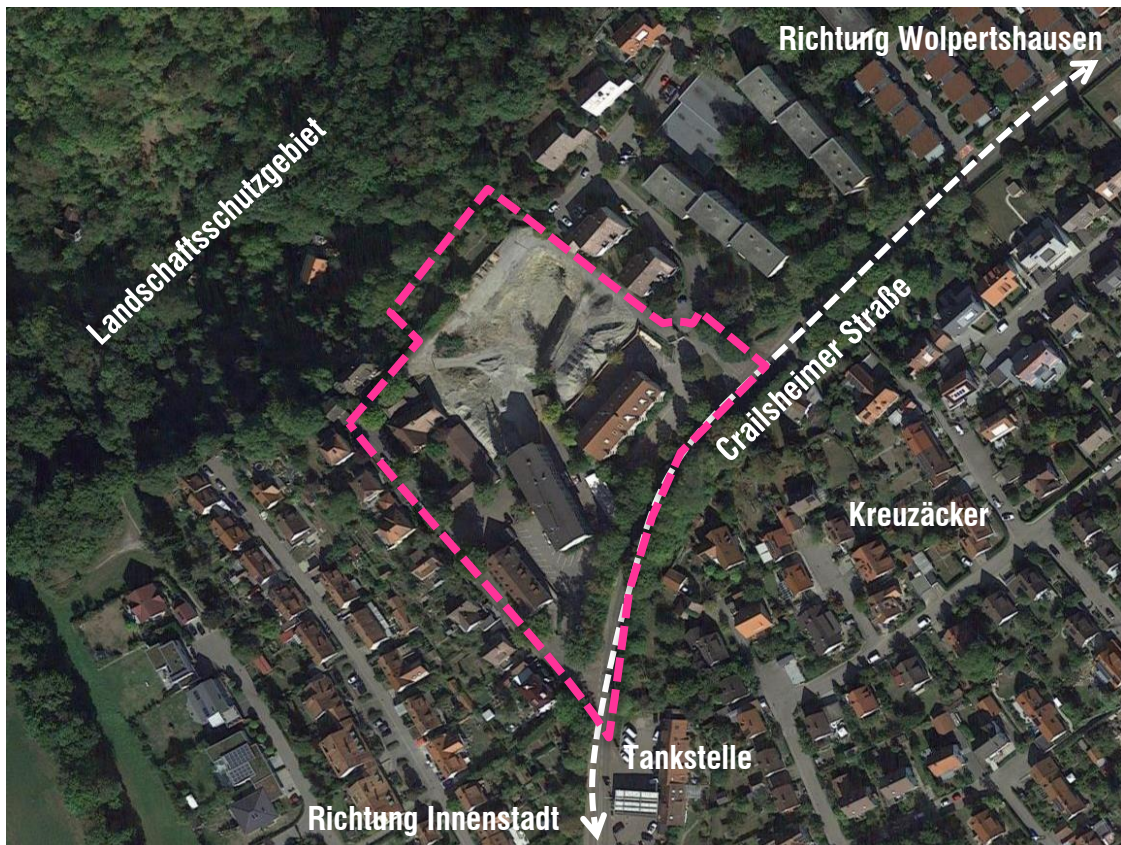


Abb. : Luftbild mit Plangebiet

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist über die angrenzende Crailsheimer Straße sichergestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen der Gräterweg sowie die Straße Im Lehen.

4.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke ganz oder teilweise: 600, 592/1, 592/2, 594/2, 594/1, 760, 588/4, 597/25.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Crailsheimer Straße (L2218) begrenzt. Im Süden und im Norden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngebiete an. Westlich grenzt unmittelbar das

Landschaftsschutzgebiet „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern “ an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Maßgeblich dafür ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil.

5. Städtebauliche Konzeption und Erschließung

5.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Der städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung, welche durch eine Fachjury am 06.12.2019 entschieden wurde. Er berücksichtigt die topographischen Verhältnisse des Areals, die Schnittstelle zu den Bestandsquartieren und die Lage an der „Crailsheimer Straße “. Es bilden sich vier kompakte eigenständige Quartiere jeweils um einen Wohnhof gruppiert. Zwischen den einzelnen Quartiersblöcken erstreckt sich ein Fußwegenetz, welches der internen Erschließung dient. In der Mitte des Quartiers treffen alle Wege zusammen und weiten sich zu einem zentralen Quartiersplatz auf. Die Wege schließen jeweils an die umliegenden öffentlichen Straßen an. Die Adressbildung erfolgt jeweils über die neuen Wege innerhalb des Quartiers.

Aufgrund der Lage des Areals an der Schnittstelle zwischen sehr unterschiedlichen Gebäudetypologien, wurden die Typologien innerhalb des Plangebietes unterschiedlich kombiniert und miteinander verknüpft. Rechteckige Gebäudekubaturen und kurze winkelförmige Baukörper sind um vier Wohnhöfe arrangiert.

Die Varianz der Gebäudetypologien ermöglicht die Realisierung vielfältiger Wohnungsgrundrisse und Wohnformen, welche eine soziale Mischung im Gebiet ermöglicht. Die Varianz der Typologien spiegelt sich auch in den unterschiedlichen Gebäudehöhen sowie Dachformen wieder. Die Differenzierung zwischen zwei geschossigen Gebäuden mit Satteldach und durchschnittlich drei bis vier Geschossigen Flachdachbauten bilden eine lebendige Stadtsilhouette aus. Im Zusammenspiel mit den topographischen Gegebenheiten entstehen Blickbeziehungen in die Täler.



Abb. : Lageplan Städtebauliches Konzept Stadtquartier „Im Lehen“, Yonder - Architektur und Design, Stand 06.04.2020



Abb. : Ansicht Nordwest von der Klinge aus, Stadtquartier „Im Lehen“, Yonder - Architektur und Design, Nov. 2020

An den Quartierseingängen ist zur Akzentuierung die Ausbildung von Hochpunkten vorgesehen, die jeweils eine Auftaktsituation definieren. Das Spiel in der Höhenabwicklung der Gebäude entlang der Crailsheimer Straße dient der Ausbildung einer starken Raumkante und der Definition des Straßenraums.



Abb. : Ansicht Südost von der Crailsheimer Straße aus, Stadtquartier „Im Lehen“, Yonder - Architektur und Design, Aug. 2020

Alle Hofbereiche sind mit Sockelgeschossen unterbaut, in welchen sich die Abstellräume und Tiefgaragen befinden. Die Höhenlage der Sockelgeschosse variiert. Aufgrund der starken topografischen Bewegtheit innerhalb des Plangebietes treten Teile des Sockelgeschosses entlang der Wege auch als ganzes Geschoss heraus. In diesen Bereichen finden sich auch Haupt-Nutzungen wie ein Quartierszentrum oder Wohnungen.

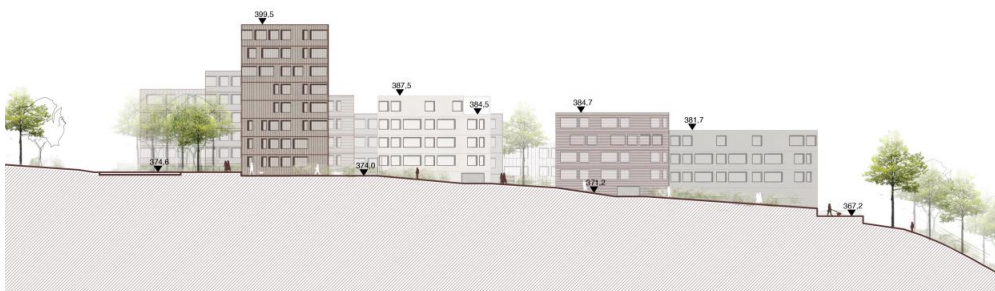


Abb. : Ansicht Nordost, Stadtquartier „Im Lehen“, Yonder - Architektur und Design, Nov. 2020

5.2 Erschließung

Durch die vorliegende Planung wird der Teilbereich der Crailsheimer Straße, der an die Planung anschließt, entsprechend den zeitgemäßen Bedürfnissen des Rad- und Fußverkehrs ausgebaut. Entlang der Crailsheimer Straße wird ein durch Grünstreifen von der Fahrbahn

getrennter Fuß- und Radweg neu angelegt, der die nördlich vorhandene Systematik weiterführt. Im weiteren Verlauf der Crailsheimer Straße Richtung Innenstadt sollen durch langfristige Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Weiterführungen und Verbesserungen für das Fuß- und Radnetz vorangetrieben werden.

Auf Grundlage des Nahverkehrsplans des Landkreises Schwäbisch Halls, nach dem die Entfernung im Stadtgebiet max. 300 m zur nächsten Bushaltestelle betragen sollte, ist die Errichtung einer zusätzlichen beidseitigen Haltestelle an der Crailsheimer Straße notwendig. Bei der Entwicklung des Baugebietes Im Lehen kommt dem ÖPNV aufgrund der verdichteten Bebauung des Innenstadtbereichs in Hanglage eine besondere Bedeutung zu. Daher wird eine Verbesserung der Anbindung der ÖPNVs vorgesehen. Die Lage der neuen Bushaltestelle wurde etwas nördlich des Plangebietes entlang der Crailsheimer Straße festgelegt. Somit ist eine optimale Anbindung nicht nur für den Bereich Im Lehen sondern auch für das Wohngebiet Kreuzäcker über den Adelheidweg gegeben, ohne hierzu einen zusätzlichen Fußweg auf der östlichen Seite der Crailsheimer Straße herstellen zu müssen. Die Bushaltestelle wird in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung des Gebiets mit dem Individualverkehr erfolgt über Tiefgaragenzufahrten jeweils vom Gräterweg und der Straße Im Lehen. Somit wird keine zusätzliche Ein-/ Ausfahrt auf die Crailsheimer Straße (L2218) erforderlich. Der Gräterweg wurde zudem vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um diesen gemäß dem aktuellen Ausbaustandard für Verkehrsanlagen umzubauen. Derzeit sind die Fahrspur und der Gehweg zu schmal und oft durch parkende Autos nur eingeschränkt nutzbar. Die neue Erschließungsplanung sieht eine Mischverkehrsfläche vor und definiert Stellplätze, sodass zukünftig keine parkenden Autos die Zufahrt von Rettungs- oder Müllfahrzeugen behindern.

Die interne Erschließung der Gebäude erfolgt jeweils über Zugänge über die Tiefgarage sowie oberirdisch durch das Fußwegenetz.

Zudem sind oberirdische Besucherstellplätze vorgesehen, in einer Anzahl von 10% der baurechtlich notwendigen Stellplätze.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Eine aktuelle Schmutzfracht- und Kanalnetzberechnung der Stadt Schwäbisch Hall liegt vor. Das Stadtquartier liegt im Einzugsgebiet des RÜB 17.

Da die neue Planung durch Freiflächen- und Dachbegrünung ausreichend Rückhaltung vorsieht, ist zum jetzigen Zeitpunkt keine Niederschlagswasserberechnung notwendig. Im Entwässerungsgesuch kann evtl. eine Drosselung des Niederschlagswassers erforderlich werden, eine Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan ist aufgrund der Drosselung und Rückhaltung durch die vorgesehene Dachbegrünung nicht erforderlich.

5.3.2 Energetische Ausstattung

Hinsichtlich der energetischen Ausstattung des Plangebietes wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten ein Anschluss an das Fernwärmenetz hergestellt. Ein Anschlusszwang der Wohneinheiten wird über eine eigens aufgestellte Satzung gesichert.

Eine Umspannstation für das Gebiet ist in die Planung integriert und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.3.3 Müllentsorgung

Müllsammelstellen müssen in den Tiefgaragen oder in den Erdgeschossen eingeplant werden. Sie sind städtebaulich nicht in den Freiflächen (Hofflächen oder Straßenraum) erwünscht. Die Bereitstellung der Müllbehälter erfolgt auf privater Fläche.

Der Gräterweg ist ohne eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße geplant. Die Müllabholung wurde mit den zuständigen Unternehmen und Behörden abgestimmt und ein Wenden des Müllfahrzeuges im Plangebiet über ein Fahrrecht gesichert.

6. Gutachten

6.1 Schallschutz

Verkehrslärmprognose

Die Verkehrslärmprognose für den Bebauungsplan „Im Lehen “ vom Büro RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, arbeitete heraus, dass die nach aktueller Verkehrserhebung zu erwartenden Verkehrsgerausche der Crailsheimer Straße (L 2218) im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen und schlägt Schallschutzmaßnahmen bei einer Pegelüberschreitung zum Schutz vor störenden Geräuscheinwirkungen vor.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht zielführend und städtebaulich nicht gewünscht sind, kommen passive Maßnahme wie Grundrissorientierung, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen und Doppelverglasung, etc. zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen in Betracht und werden im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Des Weiteren wurde nachgewiesen, dass nur unerhebliche Auswirkungen im Umfeld durch Reflektionen an den geplanten Gebäuden zu erwarten sind.

Auf die Verkehrslärmprognose als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Geräuschemissionsprognose

In der Geräuschemissionsprognose für den Bebauungsplan „Im Lehen “ vom Büro RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, wurde untersucht, ob die Nutzungen der Tiefgaragen zu Immissionskonflikten innerhalb und außerhalb des Plangebietes führen. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch den Betrieb der geplanten Tiefgaragen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags und nachts an den außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsorten eingehalten werden. Innerhalb des Gebietes liegen nachts Überschreitungen an den neu geplanten Gebäuden vor. Diese sind hinzunehmen bzw. gelten nach Rechtsprechung nicht als unzumutbare Störungen, da es sich bei den Stellplätzen in der Tiefgarage nur um den durch die zugelassene Nutzung selbst verursachten Bedarf handelt und keine Fremdstellplätze untergebracht werden sollen. Dennoch werden Vorschläge unterbreitet, durch Schallschutzmaßnahmen in der Ausführungsplanung (z.B. Verkleidung der Rampenwände und Fassadenverkleidung) die etwaigen Immissionskonflikte zu minimieren.

Die Lage der Tiefgaragen wurde im Bebauungsplan fixiert, so dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung gem. Gutachten ausgeschlossen werden kann. Auf die Geräuschimmissionsprognose als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans gilt es zu prüfen, welche artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen im Plangebiet vorkommen und durch das Vorhaben i. S. v. § 44 Abs. 1 BNatSchG beeinträchtigt werden können und für welche Artengruppen ein Vorkommen auszuschließen ist. Das Plangebiet charakterisiert sich durch vereinzelte Bestandsgebäude mit umgebenden Grünanlagen, straßenbegleitenden Baumreihen und einer großen Brachfläche. Auf dieser Brachfläche hat sich im Laufe der Zeit eine Ruderalvegetation ausgebildet, die geschützten Artengruppen als Habitat dienen könnte.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet ein Vorkommen von Vogel- und Reptilienarten nicht ausgeschlossen werden kann. Für diese Artengruppen werden daher vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich, sodass durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Neues Stadtquartier Im Lehen “ im Gebiet der Stadt Schwäbisch Hall, der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung Dieter Veile, Obersulm, März 2020, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der untersuchten Artengruppe der Vögel acht Brutvogelarten mit 12 Brutpaaren nachgewiesen werden konnten. Als Kompensationsmaßnahme sind drei Halbhöhlennistkästen für den Hausrotschwanz und drei Höhlenkästen für den Haussperling innerhalb des Plangebiets oder im Umfeld des Untersuchungsgebiets zu errichten. Durch das Abhängen des vorhandenen und besetzten Nistkastens außerhalb der Brutperiode und den Verzicht auf Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche in der Brutperiode sind Tierverluste zu vermeiden.

Zudem wurden am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets Mauereidechsen vorgefunden. Im Inneren des Geltungsbereichs wurden bei einer späteren Begehung im September ebenfalls Nachweise der Arten

erbracht. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden entsprechende Maßnahmen zur Vergrämung der Tiere in Richtung nördliche Peripherie erarbeitet. Das Maßnahmenkonzept sieht die sorgfältige Entfernung von Gehölzresten, großen Steinen und grober bodennaher Vegetation vor, um Versteckmöglichkeiten für die Reptilien auszuräumen. Um zukünftige Brutaktivitäten zu vermeiden, sollen die Gehölze im Bereich des Gebäudes „Im Lehen 1 “ gefällt werden. Abschließend wird das Gelände durch einen reptilienabweisenden Zaun eingefasst, um eine Wiedereinwanderung zu unterbinden.

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Neues Stadtquartier Im Lehen “ im Gebiet der Stadt Schwäbisch Hall sowie der Handlungsrahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bzgl. Reptilien, der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung Dieter Veile, Obersulm, September 2020, sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

6.3 Baugrund

Für die Umgestaltung des vorliegenden Plangebiets sind Abbrucharbeiten sowie umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplans eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung durchgeführt. In der vorliegenden Untersuchung „Schwäbisch Hall, Stadtquartier „Im Lehen “, Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung, Büro für Ingenieurgeologie BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 11.05.2020, wird zu den folgenden Themen Stellung genommen:

- Untergrund (Baugrundgeologische Situation, Stratigrafie, Wasserverhältnisse, Laborversuche, Geotechnische Kategorie, Homogenbereiche, Frostepfindlichkeit, Bodenkennwerte)
- Chemische Untersuchungen (Untersuchungen nach VwV, Sulfatanalyse)
- Erdbebenzone
- Konstruktive und gründungstechnische Maßnahmen (Erdarbeiten, Lastabtragung Tiefgaragen, Tiefgaragenfußboden, Sicherung der Baugruben, Wasserhaltung, Trockenhaltung der in Erdreich einschneidenden Bauteile, Arbeitsraumverfüllung, Bodenverbesserung)
- Abnahme und Haftung

In der Bebauungsplanbegründung wird von einer verkürzten Zusammenfassung der Inhalte abgesehen, auf das Gutachten sowie auf die

darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

7. Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung des Plangebietes kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Aufgrund der direkten Lage an der Crailsheimer Straße, die eine der Haupteinfallstraße in die Stadt bildet, ist innerhalb des Plangebiets mit Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm zu rechnen. Zur Vereinbarkeit der schutzwürdigen Wohnbebauung mit den Immissionen aus dem Straßenverkehr werden Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen. Reflektionen des Verkehrslärms auf die gegenüberliegende Bebauung durch die Neubebauung sind nach gutachterlicher Untersuchung als unkritisch einzustufen.

Eine Besonnungsstudie wurde von ebök Planung und Entwicklung GmbH aus Tübingen durchgeführt und ist als Anlage des Bebauungsplans zur Offenlage einsehbar. Das Ergebnis zeigt auf, dass es erwartungsgemäß zwar zu einer Verschattung der nördlichen Angrenzer durch die Neubebauung kommt, jedoch wäre dies auch mit der genehmigten Planung von 2018 der Fall gewesen. Auch eine Selbstverschattung der

bestehenden Gebäude besteht bereits. Um den Empfehlungen der DIN 5034, an die Besonnung nachzukommen und auch in den Wintermonaten eine ausreichende Besonnung zu ermöglichen, wird dem Vorschlage der Studie gefolgt und die betreffenden Gebäudehöhen reduziert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist heute schon überwiegend versiegelt, so dass lediglich die bestehenden Einzelbäume als Lebensraum für die Tiere in Frage kommen. Die Bestandsgebäude sind zudem auf potentielle Lebensräume zu untersuchen. Auf der Brachfläche hat sich eine Ruderalvegetation ausgebildet, die als Habitat für geschützte Arten dienen kann. Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen für die Artengruppe der Vögel und Reptilien vertiefende Untersuchungen erforderlich werden. Im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen konnten verschieden Vogelarten sowie Mauereidechsen nachgewiesen werden. Durch entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie das Vergrämen der Eidechsen kann eine Beeinträchtigung der Artengruppen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören:

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten und neue zu pflanzen,
- auf Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- Einfriedungen kleintierdurchlässig,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet war in den vergangenen Jahren bereits intensiv bebaut und die Fläche versiegelt. Mit der geplanten Bebauung wird das Gebiet in Zukunft effizienter genutzt, da eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen ist und bisher die Fläche teilweise nur durch flächenintensive Gewerbebauten bebaut war. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird somit reduziert.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit gemindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand erhöht. Allerdings werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan der Versiegelungsgrad der lediglich unterbauten Flächen im Gebiet gering gehalten.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung im Norden, Süden und Westen ist durch Wohnnutzung mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Lediglich durch die Crailsheimer Straße (L2218) als Hauptverkehrsstraße können verkehrsbedingte Luftschadstoffe auf das Plangebiet einwirken.

Durch die verdichtete Bebauung sind geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, eingedämmt werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Bereits bisher war das Gebiet mit einer mehrgeschossigen Bebauung bestanden, daher sind auch von der künftigen verdichteten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Proportionen und Gebäudetypologien der umgebenden Bebauung werden aufgegriffen und eine eigene Gebietscharakteristik erstellt. Durch die Gruppierung unterschiedlicher Geschossigkeiten um mehrere Wohnhöfe ergibt sich aus der umgebenden Landschaft ein stimmiges Bild.

Die prägende Begrünung entlang der Crailsheimer Straße wird durch eine bauliche Raumkante abgelöst, die durch neue Baumquartiere begrünt und gegliedert werden soll. Die Gebäudehöhen werden Richtung Klinge

reduziert, was der Einbindung der Neukonzeption in die bestehende Bebauung und Landschaft dient. Blickbeziehungen in die Klinge sowie die Fernwirkung des Geländes wurde in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Schützenswürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern “ an. Es handelt sich hierbei um eine bewaldete Klinge. Die geplante Bebauung hält jedoch ausreichend Abstand zu dem Landschaftsschutzgebiet, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

8. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Wie einleitend dargestellt, soll mit der Innenentwicklungsmaßnahme vor allem der Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen werden. Das Gebiet soll aber auch weitere Nutzungen aufnehmen können, die der Belebung dienen und mit dem Wohnen verträglich sind. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, entspricht dieser Zielsetzung.

Der gesetzlich vorgegebene Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes wird nur geringfügig differenziert.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen, da somit eine Konkurrenz zu den umliegend bestehenden Nahversorgungseinrichtungen vermieden werden soll. Nur bei Nachweis, dass keine Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen am Limpurger Platz entstehen und die Nutzung keine Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung erwarten lässt (z.B. bzgl. Kundenverkehr und Außenbewirtung), ist eine entsprechende Nutzung ausnahmsweise möglich.

Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese einen sehr großen Flächenbedarf haben und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologisch gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Daher sind diese ausgeschlossen. Zudem besteht in unmittelbarer Nähe an der Crailsheimer Straße eine Tankstelle.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische Anlagen) wurde geringfügig höher als die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, da neben den gewöhnlich im allgemeinen Wohngebiet zu betrachtenden Nebenanlagen und inneren Erschließungswegen auch das der Öffentlichkeit zugängliche Wegenetz mit angerechnet werden muss.

Die Überschreitung der **Grundflächenzahl** bis 0,85 für die Errichtung von Sockelgeschossen ermöglicht zusätzlich zu Kellern die Errichtung von Tiefgaragen. Da es sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht nur um „unterirdische“ bauliche Anlagen handelt, sondern das Sockelgeschoss auch zum Teil aus dem umgebenden Gelände herausragt, wird hier eine gesonderte Festsetzung getroffen. Durch die Errichtung der Stellplätze im Sockelgeschoss, wird der Freiraum zum Aufenthalt und zur Begrünung nutzbar. Die Flächen der Sockelgeschosse, die über die GRZ von 0,65 (s.o.) hinausgehen, werden mit einem entsprechenden Oberbodenaufbau begrünt, so dass dies baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in gewöhnlichem Sinne gleichkommt und somit die Bebauung mit Sockelgeschossen auf einer GRZ von 0,85 größtmäßig gerechtfertigt ist. Die Festsetzung dient der Qualitätsaufwertung des Gebietes.

Die Festsetzung der maximalen **Anzahl der Vollgeschosse** dient der Sicherstellung des gewünschten Städtebaus.

Die festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen** entsprechen dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Eine intensive Ausnutzung des innerstädtischen Bereichs ist vorgesehen. Entlang der Crailsheimer Straße soll eine urbane Raumkante entstehen, diese werden durch Hochpunkte an den Eingängen in das Quartier definiert. Dahinter reduzieren sich die zulässigen Gebäudehöhen, um einen Übergang zu der bestehenden Bebauung im Gräterweg herzustellen.

Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

*Hinweis: Überschreitung der Obergrenzen der **Geschossflächenzahl***

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren

Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO zum Teil erheblich überschritten werden können. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander und die festgesetzten Gebäudehöhen werden trotz der möglichen Überschreitung der Obergrenzen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

8.3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept “ (Kapitel Nr. 5) dargelegt, sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes überwiegend Einzelhäuser oder Hausgruppen entstehen, die sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen einfügen. Um diesem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden, wurde die offene Bauweise festgesetzt.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen (dunkelblau) für die Hauptbaukörper bilden den gewünschten Städtebau ab, ermöglichen Sichtbeziehungen und lassen bewusst nur begrenzt Spielraum bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen zu. Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes wurden die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Gebäude geprüft. Diese Baugrenzen gelten auch unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe, so dass im Bereich der Hauptbaukörper im Sockelgeschoss auch Hauptnutzungen wie Wohnen oder eine soziale Anlage angesiedelt werden können.

Die Baugrenzen für die Sockelgeschosse ermöglichen das Errichten von zusammenhängenden, die aufstehenden Gebäude verbindenden Geschossen, die durch die Topographie nicht ausschließlich als Kellergeschosse im Sinne der § 2 Abs. 5 LBO gelten. Die Baugrenzen für die Sockelgeschosse wurde so gefasst, dass auch noch Erweiterungsräume für Tiefgaragenflächen mit einbezogen wurden.

8.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist die Möglichkeit gegeben abweichende Maße der Abstandsflächen zuzulassen. Hiervon soll innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Gebrauch gemacht

werden. Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung auf einer innerstädtischen Brachfläche, da zukünftig immer weniger Flächen für eine mögliche Bebauung zur Verfügung stehen werden. Das vorliegende Konzept kommt der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen nach, dadurch entsteht eine verdichtete Wohnbebauung, bei der die Stellplätze unterirdisch platziert werden, um somit oberirdische Wohnraumflächen zu generieren. Mit den üblicherweise in allgemeinen Wohngebieten geltenden Abstandsflächen von 0,4 x der Wandhöhe kann eine entsprechende Verdichtung jedoch nicht erreicht werden. Die Abstandsflächen werden daher in Anlehnung an den Gebietstyp des Urbanen Gebietes, der ebenfalls Wohngebäude zulässt und von einer ausreichenden Besonnung und Belichtung ausgeht, auf 0,2 der Wandhöhe reduziert. Möglichkeiten im vorliegenden Entwurf ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnräume zu erreichen, wurde durch Grundrissanalysen und Besonnungsstudien im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs nachgewiesen. Zur Bestandbebauung an den Rändern des Plangebietes werden jedoch die üblichen Abstände von 0,4 eingehalten, um hier unvorhergesehene Beeinträchtigungen der Nachbarschaft von vornherein auszuschließen.

8.6 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung, dass Stellplätze nur im Sockelgeschoss und auf den oberirdischen hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind, bedarf gem. § 12 Abs. 5 BauNVO besondere städtebauliche Gründe. Diese ergeben sich im Plangebiet aus der gewünschten städtebaulichen Struktur und Dichte. Die Freiräume zwischen den Gebäuden sollen aufgrund der hohen Dichte insbesondere für Aufenthaltszwecke und der fußläufigen Erschließung des Plangebietes vorgehalten werden. Sie sollen nicht für den ruhenden Verkehr „verbraucht “ werden. Die Hof- und Freibereiche sind durch Begrünung und zum Aufenthalt zu nutzen, nur somit lässt sich eine entsprechend verdichtete und dennoch hochwertige Bebauung realisieren.

Die oberirdischen Stellplätze sollen Besuchern und öffentlichen Nutzungen im Gebiet zur Verfügung stehen.

Die Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen sowie die Festsetzung eines Zufahrtsverbots entlang der Crailsheimer Straße und des Gräterwegs dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den

Erschließungsstraßen. Rettungsfahrzeuge sind von diesem Zufahrtsverbot ausgenommen.

8.7 Nebenanlagen

Die Hof- und Freibereiche sind zu begrünen und zum Aufenthalt zu nutzen, nur somit lässt sich eine entsprechend verdichtete und dennoch hochwertige Bebauung realisieren. Sie sollen nicht durch Nebenanlagen verbaut werden.

Ausgenommen werden offene Fahrradabstellplätze, um deren Herstellung und Nutzung zu erleichtern und zu unterstützen, sollen sie in den Hofflächen zulässig sein. Um dennoch die Freibereiche qualitativvoll zu gestalten, müssen diese begrünt werden. Ebenfalls ausgenommen sind notwendige technische, unterirdische Anlagen, um zu gewährleisten, dass beispielsweise unterirdische Anlagen zur Rückhaltung und Sammlung von Regenwasser oder Umspannstationen im gesamten Plangebiet möglich sind. Dies eröffnet den Bauherren Spielraum in der Umsetzung der Planung.

8.8 Versorgungsfläche

Die Versorgungsfläche für Elektrizität wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Strom sicherzustellen. Aufgrund der zu erwartenden Verbrauchsmenge war ein Anschluss an bestehende Umspannstation nicht möglich.

Um im Rahmen der Ausführungsplanung noch flexibel reagieren zu können, wurde der Standort der Umspannstation im Bebauungsplan grob definiert und eine Verschiebbarkeit ermöglicht.

8.9 Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage sichert, dass diese Flächen auch langfristig zu Gartenzwecken genutzt werden und gewährleistet, dass auch zukünftig dieser Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem außerhalb des Plangebiet mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes beginnenden Privatwald erhalten bleibt (siehe hierzu auch Kap. 3.4).

8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.10.1 Dachbegrünung / Dachdeckung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Ziel der Festsetzung ist eine möglichst vollflächige Begrünung. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erwirken, sind Dachterrassen auf den obersten Geschossen eines Gebäudes nicht zulässig, mit Ausnahme der niedrigeren Dachflächen bei aneinander gebauten Gebäude. Die Dachterrassen, bzw. Terrassen sollen nur als Austritt eines oberen Geschosses auf den Gebäudeteil mit einer geringeren Gebäudehöhe möglich sein.

Bei einer Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Dachbegrünung unter den Anlagen zu errichten.

8.10.2 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

8.10.3 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

8.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Geh- und Fahrrechte für Fahrradfahrer (GR / FR 1) zugunsten der Allgemeinheit dienen der Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen den Quartieren.

Zur Sicherstellung der Anfahrbarkeit der Tiefgaragen ist ein weiteres Fahrrecht FR 2 zugunsten der Anlieger im Anschluss an die Straße Im Lehen erforderlich.

Das Fahrrecht FR 3 im Anschluss an den Gräterweg dient der Sicherung einer Wendemöglichkeit Müllfahrzeuge.

Die Geh- und Fahrrechte gelten lediglich auf der Höhe der Sockelgeschosse.

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Sicherung eines bestehenden Mischwasserkanals.

8.12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind Plätze für die jeweiligen Bewohner, die dem Gebiet identitätsstiftende Orte und Aufenthaltsbereiche ermöglichen. Diese fördern das gemeinsame Leben zwischen Jung und Alt, welches eine Belebung der Innenhöfe mit sich bringt.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung des Konzeptes zu gewährleisten, ist die Form der Wohnhöfe frei wählbar, die Ausdehnung muss jedoch eingehalten werden, um dem Konzept mit den Garten-/Wohnhöfen gerecht zu werden.

Gemäß den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen Flächen- und Nutzungsanteile eindeutig zugewiesen werden. Die zugeordneten Nutzungsberechtigten sind auch jeweils für die Herstellung und Instandhaltung der Wohnhöfe verantwortlich (§ 40 LBO).

Die jeweiligen Eigentums- und Nutzungsrechte können zusätzlich durch entsprechende Verträge und Grunddienstbarkeiten geregelt werden.

8.13 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind notwendig, da Beurteilungspegel von über 60 dB(A) am Tag bzw. von über 50 dB(A) in der Nacht vorliegen und dadurch Maßnahmen zum Schutz der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erforderlich sind.

8.14 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

8.14.1 Pflanzbindung Einzelbaum

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Im Zusammenspiel mit der verdichteten Neubebauung und der modernen Architektur verleihen sie dem Quartier einen prägenden Charakter.

8.14.2 Pflanzzwang Einzelbäume öffentlich

Die Pflanzfestsetzungen dienen der Durchgrünung sowie der Eingrünung des Gebietes und tragen dadurch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums bei.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

8.14.3 Pflanzzwang Einzelbäume privat

Neben den positiven ökologischen Effekten wie bereits oben beschrieben, gewähren Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes auch städtebauliche Aspekte, wie die Leitfunktion an Wegen und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität an Plätzen oder Hofbereichen.

8.14.4 Fläche mit Pflanzzwang pz3: Quartierseingrünung

Die Festsetzung gewährleistet, eine positive, grüne Gestaltung des Gebiets zur Crailsheimer Straße hin.

8.14.5 Pflanzzwang Einfriedungen

Die Festsetzung dient der Gestaltung und der Quartiersbildung und berücksichtigt auch ökologische Belange.

8.14.6 Pflanzzwang sonstige Begrünung privater Flächen

Die Festsetzung sichert, dass die Nutzung der Innenbereiche und der Randflächen zum Treffen, Aufenthalt und Spielen auch angemessen gestaltet und durchgrünt werden.

9. Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung wurden getroffen um, eine einheitliche Gestaltung des Gebietes zu erreichen. Da das Gebiet sich das Gebiet in Hanglage befindet und daher gut einsehbar ist, ist die Fernwirkung ebenso relevant wie die innere Gestaltung.

Die Festsetzung zur vertikalen Gliederung sichert, dass dort wo keine Gliederung der Baukörper durch die Baugrenzen vorgesehen ist, die Gebäudefassaden entlang der Crailsheimer Straße dennoch aufgelockert und nicht zu massiv in Erscheinung treten und die Proportionen der Umgebung gewahrt bleiben.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Insbesondere der Bereich entlang der Crailsheimer Straße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Einfallstraße) unter dem Druck, Werbeanlagen dort zu errichten. Daher ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

9.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Aufgrund der urbanen Gestaltung des Gebietes sind Einfriedungen in ihrer Höhe und Ausgestaltung beschränkt.

Die Festsetzung zur Höhenlage sichert, dass die Sockelgeschosse zur Crailsheimer Straße nicht über Straßenniveau liegen.

9.4 Antennenanlagen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

9.5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Leitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

9.5.1 Abstandsflächen

Die gewünschte urbane verdichtete Wohnbebauung erfordert die Reduzierung der Abstandsflächen. Die Reduzierung auf 0,2 der Wandhöhe entspricht der Abstandsregelung im Urbanen Gebiet welches ebenfalls unter anderem dem Wohnen dient. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Besonnung können im Plangebiet durch die Gebäudestellung und Grundrissgestaltung im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden. Die Belange des Brandschutzes sowie nachbarrechtliche Belange stehen den verminderten Abstandsflächen nicht entgegen. Siehe auch Begründung Ziffer 8.5.

9.5.2 Stellplatzverpflichtung für Kraftfahrzeuge

Gem. § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht. Gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung ist zu erwarten, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden sind. Die öffentliche Nahverkehrsversorgung nur zum Teil gegeben. Die Festsetzung sichert somit die Gewährleistung ausreichender Stellplatzflächen.

10. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen des ca. 1,82 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>ca. 13.060 qm</i>
<i>Verkehrsfläche:</i>	<i>ca. 4.250 qm</i>
<i>Private Grünfläche:</i>	<i>ca. 840 qm</i>

Schwäbisch Hall, den

Holger Göttler, Fachbereich Planen und Bauen