

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0174-05  
„Bahnhofsareal Unterführung“-

vom 17. 09. 2019

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

## Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung mit
- Umweltbericht nach §2 Abs. 4 BauGB, G.i.V. Gesellschaft für interdisziplinäres Verfahrensmanagement mbH & Co KG, Offenburg, 01.07.2019
- Altlasten- und Baugrundmanagement – Untergrunderkundung, Bahnhofsareal Schwäbisch Hall Bebauungsplan 0174-04, BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, Heilbronn 05.01.2018, incl. Anlagen
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Bahnhofsareal der Stadt Schwäbisch Hall, rw bauphysik, Schwäbisch Hall 17.04.2018
- Schalltechnische Stellungnahme 18739\_Nahverkehrsknoten SHA, rw bauphysik, Schwäbisch Hall 01.07.2019

---

## Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)  
Entsprechend Planeinschrieb ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über N.N. festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen für Absturzsicherungen sowie Aufzugsanlagen ist bis zu einer Höhe von 309,50 m ü. NN zulässig.

2. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung / Ausgleich“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

3.2 Kontrolle Höhlenbäume und Bauzeitenbeschränkung/ Fledermäuse

Zur Verhinderung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen müssen Bäume mit Höhlungen vor der Fällung im Herbst auf Besatz von baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen kontrolliert und bei Nichtbesatz verschlossen werden. Bei Funden muss die Rodung zeitlich verschoben und ein Ersatzquartier hergestellt werden.

3.3 Bauzeitenbeschränkung / Vögel

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen wird die Gehölzentfernung auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar beschränkt.

3.4 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung/ Reptilien

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen wird der Eingriff in den Boden zur erstmaligen Abtragen der Deckschichten und Substrate im Bereich der bisherigen Bahnflächen auf den Zeitraum zwischen 1. März und 31. Oktober beschränkt.

3.5 Ökologische Baubegleitung / -überwachung

Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) bzw. umweltfachliche Bauüberwachung (UBÜ), ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu leisten.

4. **Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf den Flächen mit bedingten Festsetzungen ist die festgesetzte Nutzung erst zulässig, nachdem die bahnrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden (fachplanerische Zulässigkeit des Überführungsbauwerks bzw. Freistellung).

## Hinweise

### **Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

### **Baugrund / Geologie**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die von holozänen Abschwemmmassen und anthropogenen Ablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf den Bericht Altlasten- und Baugrundmanagement von BIG Heilbronn 05.01.2018, der Anlage zum Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

### **Altlasten**

Die im Plangebiet vorhandene Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Schuppens ist im Bericht Altlasten- und Baugrundmanagement von BIG

Heilbronn 05.01.2018 dargestellt. Die Untersuchungsbefunde aus den durchgeführten Proben zeigten keine Hinweise auf abfalltechnische relevante Bodenschadstoffgehalte auf. Hinweise auf Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie Boden – Grundwasser liegen im Bereich der Bohrungen ebenfalls nicht vor.

Auf den Bericht, der Anlage des Bebauungsplans ist, wird verwiesen.

### **Auswirkungen durch die Bahnstrecke**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können.

### **Grundwasser**

Falls für die Baumaßnahme eine Wasserhaltung notwendig ist, muss diese wasserrechtlich zugelassen werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit den benötigten Unterlagen beim Landratsamt, Bau- und Umweltamt, zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich im näheren Einzugsgebiet der Brunnen II, III und IV der Fa. Wildbadquelle, Schwäbisch Hall.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öl, Abwasser, usw.) ist besondere Vorsicht walten zu lassen.

Tiefere Gründungen (Tiefgaragen, Abwasserleitungen, ...) sollten vorab mit dem Mineralwasserunternehmen abgestimmt werden.

### **Fernwärme**

Für das Plangebiet wird eine Fernwärmevorrangsetzung erlassen.

### **Artenschutz**

Neben den innerhalb des Geltungsbereichs zu beachtenden, im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz sind weitere externe, im Umweltbericht beschriebene Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz bei der Bauphase zu berücksichtigen. Zu erwähnen sind der Stammschutz bei Bäumen in der Nähe der Baugrube, Vermeidung von Mobilisierung eventuell vorhandener Altlasten durch Ausbau des Substrats oder Abdeckung, Schutz von angrenzender Flächen, sowie die Bauüberwachung und den baubegleitenden Bodenschutz. Auf die ausführlichen Darlegungen des Umweltberichts wird verwiesen.

### **Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle sonstigen bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen unwirksam.

Schwäbisch Hall, den .....

Gef. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Peter Klink  
Erster Bürgermeister