

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften**

Nr. 0213-04 „VEP Mühlweg“

Begründung

Stand 13.02.2025



Inhaltsverzeichnis

1	Überblick zur Planung	2
2	Geltungsbereich / Bestand	5
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
4	Städtebauliches Konzept	9
5	Fachplanungen	12
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
7	Örtliche Bauvorschriften	20
8	Flächenbedarfsnachweis & Alternativenprüfung	16
9	Anlagen	24

1 Überblick zur Planung

Allgemeines

Die Stadt Schwäbisch Hall liegt im südlichen Teil des gleichnamigen Landkreises Schwäbisch Hall. Landschaftlich im mittleren Kochertal situiert und 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 über 42.200 Einwohnern (Stand Juni 2023) ist die Kreisstadt Schwäbisch Hall die zweitgrößte Stadt in der Region Heilbronn-Franken. Sie liegt rund 50 Kilometer östlich von Heilbronn, ist Hochschulstandort und im Bereich der Kultur und Freizeit weit über die regionalen Grenzen hinaus bekannt.

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, Würzburg und Nürnberg gut angebunden. Weitere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen tragen zu einer sehr guten Verflechtung der Stadt mit dem näheren und fernerem Umland bei.

Standort

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Steinbach, welcher sich am Fuße der Comburg zunächst als Burgweiler im Mittelalter gegründet und als eigenständige Siedlung im Laufe der Jahrhunderte weiterentwickelt hat. Steinbach und die Comburg wurden 1930 in die Stadt Schwäbisch Hall eingemeindet. Der Stadtteil, befindet sich im Kochertal an der Mündung des Waschbachs in den Kocher und hat sich im Laufe der Zeit sowohl auf die linke Kocherseite, als auch entlang der Hessentaler Straße und der Südseite des Kocherufers weiter entwickelt. Im Vergleich zu anderen Stadtteilen von Schwäbisch Hall ist die Siedlungsentwicklung, auch bedingt durch die topographische Situation, allerdings relativ moderat ausgefallen. Das Plangebiet selbst wird derzeit noch als Autohaus und Kfz-Werkstatt genutzt und wirkt in Bezug auf die umgebende historische Bebauung eher wie ein städtebaulicher Fremdkörper. Der Geltungsbereich liegt zwischen dem Mühlweg im Westen und Süden, welcher teilweise im Plangebiet aufgenommen ist, den privaten Gartenflächen auf der Nordseite

sowie der Bebauung auf der Westseite der Neustetterstraße im Osten. Die Flächen des Geltungsbereichs sind daher derzeit bereits überwiegend mit baulichen Anlagen bestanden und entsprechend genutzt.

Das Plangebiet liegt zentral im historischen Siedlungsbereich von Steinbach in einem nur schwach nach Nordwesten geneigten Gelände.

Der geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten des Unteren Keupers gebildet. Dabei handelt es sich in der Regel um Schichten des Lettenkeupers mit Mergel-, Dolomit- und Kalksteinen. Darüber stehen skeletthaltige, meist mittel- bis tiefgründige Lehm Böden an. Die Böden sind überwiegend durch Rendzina, Terra fusca-Rendzina, Pararendzina und Rigosol aus Hangschutt gebildet. Der Baugrund ist in der Regel gut.



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 78/3, 82 und Teilflächen des Flurstücks 75 der Flur 2 der Gemarkung Schwäbisch Hall mit einer Fläche von ca. 0,2 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	0,2 ha
Bestand		
Gewerbeflächen	ca.	0,11 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,09 ha
Planung		
Wohngebietsflächen	ca.	0,11 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,09 ha

Erfordernis der Planung

Ziel der aktuellen Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der erforderlichen Wohnbauflächen für die Stadt Schwäbisch Hall und den Stadtteil Steinbach im Rahmen einer Nachverdichtung bzw. Nachnutzung mit verdichteten Wohnformen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Areals.

Im Hinblick auf aktuelle Anforderungen einer wachsenden Stadt sowie des flächensparenden Bauens sollen die bisher als Autohaus und Kfz-Werkstatt genutzten Gebäude abgerissen und durch zwei moderne Wohnhäuser ersetzt werden, die einerseits die Gemengelage in diesem Bereich entzerren und sich andererseits städtebaulich und architektonisch harmonischer in die historische Umgebungsstruktur einfügen. Gleichzeitig kann hier im Stadtteil neuer Wohnraum geschaffen werden, was in Innenbereichslagen immer seltener der Fall ist.

Aufgrund der Nähe und der sehr guten Anbindung an die Innenstadt von Schwäbisch Hall mit den dortigen Arbeitsplatz-, Bildungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Sportangeboten sowie der relativ ruhigen Lage innerhalb eines historischen Bauensembles hat der Stadtteil grundsätzlich eine hohe Standortqualität für Wohnansiedlungen. Durch die in Schwäbisch Hall zahlreich vorhandenen Betriebe mit teilweise hohem Bedarf an qualifizierten Fachkräften und der steigenden Zahl an Studierenden ergibt sich zudem eine hohe Nachfrage nach stadtnahem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Deutschland gilt dies natürlich auch für ältere Menschen, die in Innenstadtnähe geeigneten Wohnraum suchen.

Dies belegt auch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall mit einem großen Einwohnerzuwachs zwischen 2011 und 2023. So kamen in diesen 12 Jahren ca. 5.500 neue Einwohner hinzu. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 15%. Diese auch weiterhin steigende Zahl an Einwohnern führt parallel zu einer Nachfrage nach Wohnraum und einem größer werdenden Wohnungsdruck. Daher ist die Ausweisung von neuem Wohnraum grundsätzlich weiterhin erforderlich und begründet.

Ziel ist es hier nun durch Aktivierung bzw. Nachverdichtung der Flächen vor allem Wohnraum in sehr gut integrierter Lage und großer Nähe zum Stadtzentrum von Schwäbisch Hall zu schaffen, um hier den schon vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Charakter der Umgebung weiter zu entwickeln. Die Stadt ist dabei grundsätzlich bestrebt innenstadtnahe Potenzialflächen zu nutzen oder nachzuverdichten, um dem wichtigen im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung zu tragen. Diesem Anspruch trägt die Planung vollumfänglich Rechnung, da einerseits eine bereits vollständig versiegelte Fläche für die Neubebauung genutzt wird und zum anderen im Siedlungskontext neuer und verdichteter Wohnraum mit insgesamt 11 Wohneinheiten geschaffen wird. Gleichzeitig wird großer Wert auf die doppelte Nachverdichtung mit grünordnerischen Belangen, wie der Erhaltung angrenzender Baumbestände und Gärten und Pflanzung neuer Gehölze im Gebiet sowie, wo möglich, der Anlage von Dachbegrünungen gelegt.

Hinsichtlich der architektonischen Formensprache und der äußeren Gestaltung der Gebäude war es zudem ein wesentliches Anliegen der Stadt das historische Ensemble um das denkmalgeschützte ehemalige Konvertitenhaus in diesem Bereich zu stärken und den Neubau unter den genannten Aspekten harmonisch in dieses Gefüge einzubinden sowie die Gemengelage an Nutzungen zu entzerren.

Durch die integrierte Lage ist auch die Erreichbarkeit des ÖPNV sehr gut, die Anbindung an die Innenstadt von Schwäbisch Hall sowie zum Bahnhof ist über eine Haltestelle in der Hessentaler Straße fußläufig erreichbar.

Das grundlegende Planungskonzept für den Bebauungsplan ergibt sich aus den konkreten Objektplanungen der Bauherren, welche auch den Vorhabenbezug des Bebauungsplanes rechtfertigen und die im Rahmen städtebaulicher Überlegungen mit Verwaltung und Gemeinderat abgestimmt wurden. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Umsetzung der Objektplanungen im städtebaulichen Kontext der vorhandenen Bebauung im Stadtteil. An der Umsetzung dieses Ziels besteht im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum auch ein hohes öffentliches Interesse.

2 Geltungsbereich / Bestand

Das Plangebiet ist Teil des historischen Bereichs des ersten Burgweilers Steinbach, welches sich hier ohne städtebauliche Vorgaben oder gar eine Bauleitplanung vom Mittelalter bis heute entwickelt hat. Daraus resultiert ein Stück weit auch die derzeitige Gemengelage an Nutzungen und die Etablierung des Autohauses als städtebaulicher Fremdkörper in seinem historischen Umfeld. Die Hessentaler Straße, welche Steinbach sowohl mit Hessental, als auch mit der Innenstadt von Schwäbisch Hall verbindet, stellt den wesentlichen lokalen verkehrlichen Anschluss für Steinbach dar. In Schwäbisch Hall selbst bestehen dann weitere Anschlüsse in Richtung Backnang und Stuttgart bzw. zur Autobahn A 6. Im Siedlungsbereich von Steinbach ist dabei entlang des Mühlwegs und der Neustetterstraße bzw. an der Straße „Im Stöckle“ vorwiegend Wohnbebauung etabliert, entlang der Hessentaler Straße hat sich eine gemischte Nutzung ergeben.

Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch die Nutzung als Autohaus mit angegliederter KfZ-Werkstatt und begleitenden Nutzungen wie Hofflächen, Stellplätzen, Nebengebäuden usw. Das Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss und Flachdach wird aktuell nur noch sehr untergeordnet für Fahrzeugreparaturen und Fahrzeugvermietungen genutzt, wobei die Gebäudehöhe durch einen Abluftkamin deutlich überschritten wird. Das Gebäude ist an den Fassaden verputzt, jedoch ziehen sich größere Fensterbänder oder Tore durch alle Fassadenseiten und es bestehen am Gebäude mehrere größere Werbeschilder. Die Hofflächen sind zum Mühlweg hin sowie in einer Umfahrt um das Gebäude vollständig versiegelt und gehen nahtlos in die Verkehrsflächen des Mühlweges über. Weitere Stellplatzflächen für Fahrzeuge sind geschottert und somit teilversiegelt, im südlichen Bereich bestehen zwei Fahnenmasten. Im rückwärtigen Bereich liegen zudem noch Garagen mit leicht geneigtem Pultdach. Insgesamt sind im Plangebiet keine unversiegelten Flächen zu finden. Der Mühlweg selbst ist eine gemischte Verkehrsfläche ohne baulich ausgeprägten Gehweg und ist sowohl im Bereich der Straßenflächen, als auch bei der Vorfläche des Dükers unter dem Kocher als asphaltierte Fläche versiegelt. Ledigliche im Einmündungsbereich der Hessentaler Straße sind einige Stellplätze geschottert.

Bestand außerhalb des Plangebiets

In der Umgebung befinden sich sehr viele historische und teilweise denkmalgeschützte Gebäude, die sich über die Jahrhunderte hinweg ohne bauleitplanerische Steuerung als Burgweiler Steinbach etabliert haben. Entsprechend ist die Comburg natürlich die städtebauliche Dominante des Umfeldes, wobei im Nahbereich auch das Gebäude Neustetter Straße 7, das ehemalige Konvertitenhaus eine hohe Prägnanz aufweist, insbesondere im Hinblick auf die gestalterische Ausprägung der Gebäude. Das ehemalige Konvertitenhaus ist dabei 4-geschossig, wobei das oberste Geschoss

bereits Teil des steilen Krüppel-Walmdachs ist. Entsprechend sind in diesem Geschoss mehrere Dachgauben für die Belichtung integriert. Die Dachdeckung erfolgt mit Biberschanz-Ziegeln. Die unteren Geschosse weisen verputzte Fassaden auf, wobei die Gebäudeecken und die Geschossdecken jeweils aus Naturstein verkleidet sind.

Sämtliche Gebäude der Umgebung sind in ihrer Höhe niedriger ausgeprägt, als das ehemalige Konvertitenhaus und weisen im Regelfall entweder Sattel- oder Walmdächer auf. Die Gebäude sind insgesamt in unterschiedlichen Zeiträumen entstanden und weisen auch einen unterschiedlichen Sanierungsstand auf. Neben einer überwiegenden Wohnnutzung sind vereinzelt auch Dienstleister oder freiberufliche Nutzungen in der Umgebung vorhanden. Zentral im Quartier liegt eine größere Grünfläche, die sich allerdings in verschiedene private Gärten aufteilt. Der Mühlweg und die Neustetterstraße sind die historischen Erschließungswege des Areals und daher eher schmal ausgeprägt, was jedoch auch zu einer Verkehrsberuhigung beiträgt. Die Hessentaler Straße wurde entsprechend ihrer Bedeutung als Verbindungsstraße zwischen Innenstadt und Hessental ausgebaut und schafft die Anbindung des Quartiers an die übrigen Stadtteile.

Etwas westlich des Plangebiets verläuft der Kocher als Gewässer I. Ordnung mit begleitendem Auwaldstreifen. Sowohl die Hessentaler Straße, als auch ein Fuß- und Radweg queren den Kocher im unmittelbaren Umgriff durch Brücken, wodurch auch eine fußläufige Anbindung des Plangebiets gewährleistet wird.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohnnutzungen, jedoch entlang der Hessentaler Straße auch gemischte Nutzungen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung / Flächennutzungsplan

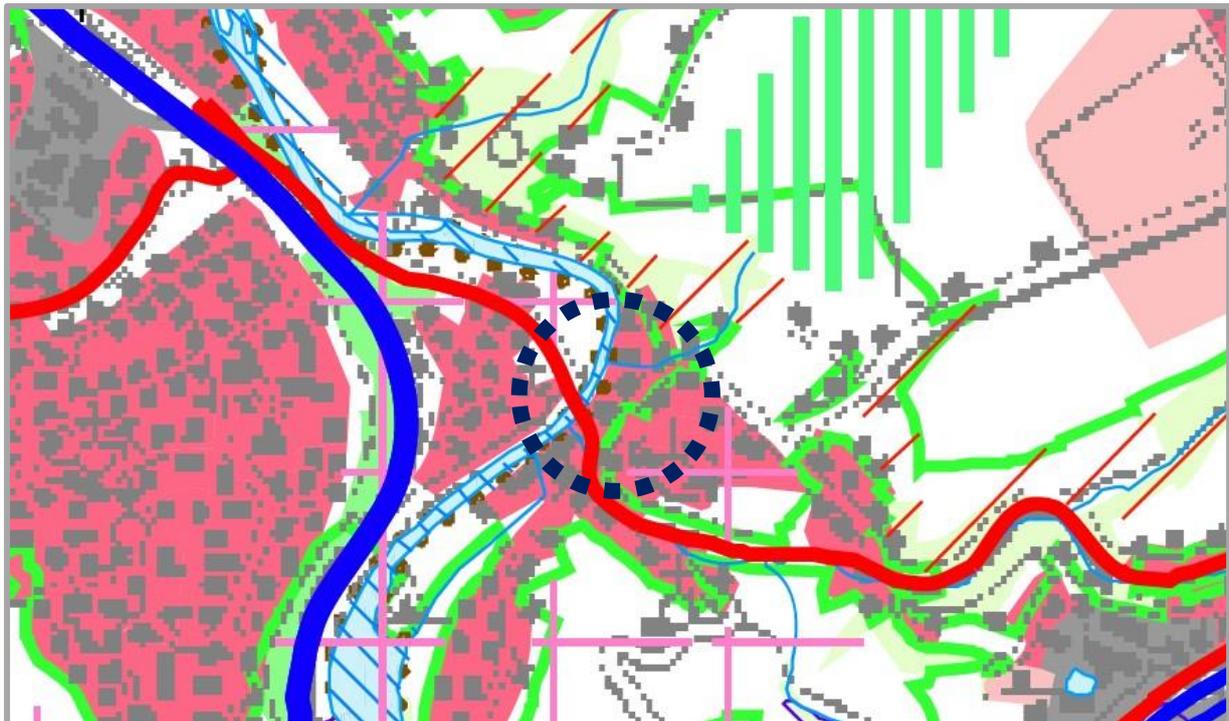


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt

der Landesentwicklungsachsen von Stuttgart bzw. Heilbronn nach Würzburg und Nürnberg. Die Stadt ist Teil des Verdichtungsbereichs im Ländlichen Raum und als Siedlungsschwerpunkt definiert. Der Stadtteil Steinbach ist dabei bereits als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt und auch das Plangebiet zählt zum bereits besiedelten Bereich. Angrenzend an das Plangebiet am ansteigenden Hang zur Comburg beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Talhänge um Schwäbisch Hall“, welches sich über den gesamten Hangbereich zwischen Steinbach und Hessental erstreckt. Der Kocher ist als FFH- und Vogelschutzgebiet sowie als Wasserfläche ausgewiesen. Die Hessentaler Straße ist als wichtige Verkehrsachse eingetragen. Siehe dazu auch Abbildung 2

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall, rechtskräftig seit dem 19.11.2015, weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) aus. Allseitig um das Plangebiet sind zunächst weitere Wohngebiete dargestellt, südwestlich der Hessentaler Straße ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Anlagen der Stadtwerke und der Festplatz westlich des Kochers sowie die Comburg sind als Sondergebiete ausgewiesen, das Umfeld der Comburg als Grünfläche und LSG aufgenommen. Die Überschwemmungsgebiete des Kochers sind ebenfalls dargestellt (siehe Abbildung 3), wobei diese nicht mehr mit den aktuell gemäß Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg festzustellenden Überschwemmungsflächen übereinstimmen, diese fallen geringer aus. Die geplante Ausweisung als Wohngebiet fügt sich somit in die städtebauliche Situation ein und ist auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind ebenfalls gegeben, da das Plangebiet vollständig baulich überprägt ist und die neu auszuweisende Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt. Dies schon allein deshalb, weil die Wohngebietsfläche nur eine Größe von ca. 0,11 ha aufweist. Aufgrund des entwickelten Bebauungsplanes ist für den Flächennutzungsplan kein gesondertes Verfahren erforderlich.

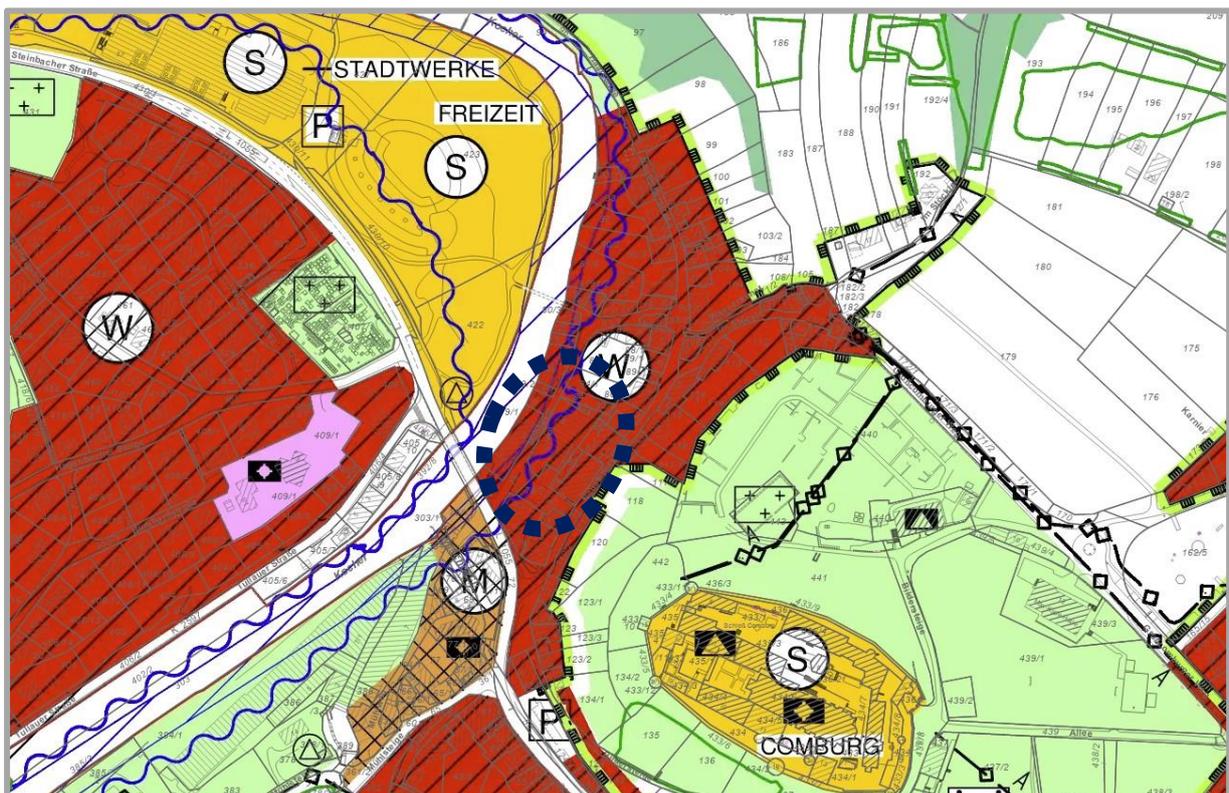


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Bauleitpläne (siehe Abbildung 4). Im Plangebiet gelten aber sowohl die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Schwäbisch Hall, rechtsverbindlich seit dem 05.11.1981 sowie die in Fortschreibung befindlichen örtlichen Bauvorschriften zum Erhalt der Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach, rechtsverbindlich seit dem 20.11.2009. Die Fortschreibung der letztgenannten Satzung bezieht sich insbesondere auf die Vereinbarkeit von Photovoltaikanlagen und der historischen Struktur der Dachlandschaft in Schwäbisch Hall und Steinbach. Beide Satzungen dienen dazu das einmalige, historisch gewachsene Erscheinungsbild von Schwäbisch Hall und Steinbach zu erhalten und dessen Erlebbarkeit auch für zukünftige Generationen zu bewahren. Die Satzungen stellen hier zwar keine qualifizierte Bauleitplanung dar, geben aber klare Vorgaben zur Einfügung von Bauvorhaben in das historische Umfeld.

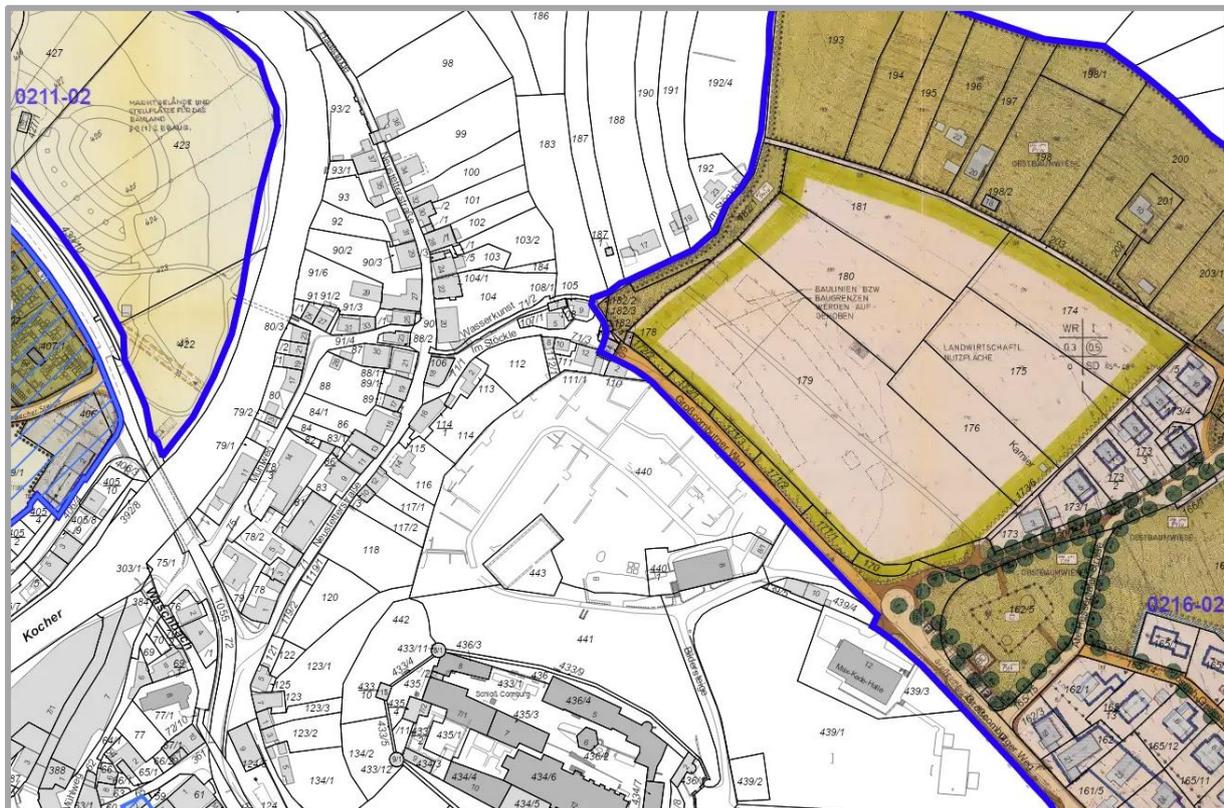


Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne, unmaßstäblich

Auf der Westseite des Kochers befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0211-02 „Steinbach 1964“, rechtsverbindlich seit dem 05.09.1969, welcher dort ein Sondergebiet für ein Marktgebäude mit Marktflächen und Stellplätzen festsetzt. Die überbaubare Fläche ist auf einen kleineren Teil des Geltungsbereichs beschränkt und dort sind eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 sowie eine Zahl von maximal zwei Vollgeschossen definiert. Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig und es wird eine besondere Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung vorgegeben. Die überbaubare Teilfläche des Plangebiets wurde 2010 für ein Sondergebiet zugunsten der Stadtwerke Schwäbisch Hall mit Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Dachform geändert.

Nordöstlich des Plangebiets entlang des Großcomburger Weges besteht zudem der Bebauungsplan Nr. 0216-02 „Grosscomburger Weg“, rechtskräftig seit dem 09.10.1989. Dort wurden über die damalige Bestandsbebauung sowie zur Erweiterung dieser Allgemeine (WA) und Reine Wohngebietsflächen (WR) sowie großzügige private und öffentliche Grünflächen und eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft erfolgte zudem eine Aufhebung von Baulinien. Innerhalb der Wohngebietsflächen ist eine GRZ von 0,3 im WR und 0,4 im WA sowie eine GFZ von 0,5 im WR und von 0,8 im WA festgesetzt. Im WR ist zudem verbindlich ein Vollgeschoss im WA sind zwei Vollgeschosse definiert, wobei überall einheitlich als Dachform Satteldächer mit Dachneigungen zwischen DN 45 und 48° vorgegeben sind. Ferner sind dort nur Einzelhäuser zulässig und die Gebäudestellungen sind vorgegeben.

Sonstige Fachplanungen

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ebenso wenig betroffen, wie FFH-Gebiete oder der landesweite Biotopverbund mit Generalwildwegeplan. Der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald beginnt erst südlich von Steinbach, bzgl. des angrenzenden LSG wird auf die Ausführungen oben verwiesen.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiet sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch befindet sich westlich der Kocher in relativer Nähe, dessen Einstauhöhen bei einem 100-jährigen Hochwasser jedoch nicht bis ans Plangebiet heran reichen. Hinsichtlich der Aspekte des Eintritts von Oberflächenwasser bei Starkregen wird auf das entsprechende Gutachten als Anlage 2 zum Bebauungsplan verwiesen.

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Boden- oder Kulturdenkmal, wie auch archäologische Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt mitten im historischen Teil des Stadtteils Steinbach im Kochertal und am Fuße der Comburg. Der Siedlungsbereich von Steinbach, der südöstlich der Altstadt und am Prallhang einer Kocherschleife liegt, ist landschaftlich und städtebaulich schön eingebettet in ein historisches Umfeld und kann durch die integrierte Lage sehr gute Wohn- und Lebensverhältnisse anbieten. Durch die erstmalige bauleitplanerische Steuerung des Gebiets mit der teilweisen Auflösung einer Gemengelage kann die bereits vorhandene Baustruktur weiterentwickelt und der Fremdkörper des Autohauses aus dem historischen Umfeld in eine neue, zukunftsfähige und städtebaulich angepasste Nutzung und Gestaltung überführt werden. Im Umfeld hat sich die Bebauung historisch entwickelt und weist eine sehr unterschiedliche bauliche Dichte auf. Dominant ist im Nahbereich natürlich das ehemalige Konvertitenhaus, aber auch weitere Gebäude weisen nach heutigen Maßstäben drei Vollgeschosse auf. Der überwiegende Teil der Gebäude hat jedoch zwei Vollgeschosse und steile Sattel- oder Walmdächer, wobei die Dachgeschosse aber ebenfalls als Wohnräume genutzt werden. Mit der geplanten Geschossigkeit, Gestaltung und Dachform schafft die Bebauung im Plangebiet zukünftig eine modern interpretierte Ergänzung der historischen Bau-

struktur, die sich in das Quartier einfügt und den städtebaulichen Zielen zur Weiterentwicklung der Nutzung und Bebauung entspricht.

Bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, wie auch bei der Gestaltung orientiert sich die Planung daher einerseits am Bestand, andererseits aber auch an der städtebaulichen Zielsetzung diesen historischen Siedlungsteil von Steinbach als Gesamtenseble vorwiegend, aber nicht ausschließlich, für Wohnzwecke zu nutzen und den Gebäudetypus in Größe und Formensprache an die Struktur des Quartiers anzupassen, um ein einheitliches Gesamtbild zu erzeugen.

Die Nachnutzung dieses bereits bebauten und intensiv versiegelten Areals entspricht darüber hinaus natürlich auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Daher wird das Vorhaben zukünftig 3 Vollgeschosse aufweisen, wobei zusätzlich im Untergeschoss eine Tiefgarage mit Kellerräumen entstehen wird.

Hinsichtlich eines unter dem Plangebiet verlaufenden Kanals, der nicht verlegt werden kann, ergeben sich Zwangspunkte der Höhenabwicklung, die dazu führen, dass das Untergeschoss teilweise aus dem Gelände heraus kommt, sich jedoch kein Vollgeschoss ergibt. Darüber sind drei weitere Geschosse geplant. Das Dachgeschoss ist aber bereits in das mit 65° Dachneigung sehr steil gestaltete Krüppel-Walmdach integriert. Es entstehen zwei Baukörper mit diesem Krüppel-Walmdach und einmal sechs und einmal fünf Wohneinheiten, die durch einen verglasten Mittelbau mit Flachdach erschlossen und verbunden werden. Es sind dabei unterschiedliche Wohnungsgrößen vorgesehen, so dass insgesamt ein breites Spektrum an Wohnformen im Gebiet entsteht. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist auf der Nordseite vorgesehen, wobei die eigentliche Rampe erst auf der Ostseite beginnt. Oberirdisch sind fünf weitere Stellplätze angedacht, die teilweise auch über Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge verfügen. Durch die Ausrichtungen der Gebäude kann auf der Süd- und auf der Ostseite ein zusammenhängender Gartenbereich entstehen, der für alle Bewohner der Gebäude zur Nutzung vorgesehen ist. Dadurch kann diese bisher voll- bzw. teilversiegelte Fläche zumindest teilweise entsiegelt und begrünt werden und durch einige Baum- und Gehölzpflanzungen kann auch eine grünordnerische Nachverdichtung entstehen.

Die Erschließung des Plangebiets mit allen Ver- und Versorgungssträngen erfolgt wie bisher auch über den Mühlweg, der zudem die Zufahrt zum Gebiet ist und einen entsprechenden Ausbauzustand aufweist. Die erforderlichen Stellplätze werden, wie erwähnt, zum größten Teil unterirdisch in einer Tiefgarage und anteilig oberirdisch nachgewiesen.

Die genannten Randbedingungen und die geplanten Nutzungen und Ziele sowie die weitere Entwicklung des Quartiers sind in die Planungen und Abstimmungen eingeflossen.

Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Schaffung notwendigen Wohnraums,
- Eingliederung in das Umfeld des Quartiers,
- Sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung einer bisher als Gemengelage zu sehenden Fläche im Siedlungskontext,
- Förderung alternativer Mobilitätsformen zur Minderung der Nutzung des MIV

- Anbindung des Gebiets auch für den Fußgänger- und Radverkehr sowie Möglichkeiten der Nutzung des ÖPNV und von Carsharing-Angeboten,
- Beachtung der beengten und aktuell gut ausgelasteten verkehrlichen Situation unter Einbeziehung der Zufahrtssituation und der gesamten Verkehrslage im Quartier,
- Sinnvolles Regenwassermanagement, unter anderem durch die Errichtung einer Zisterne für die Bewässerung sowie zur separaten Ableitung des Dachflächenwassers und Herstellung von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen mit Puffervolumina,
- Berücksichtigung der Aspekte des Starkregenrisikomanagements durch Verbesserung der Abflusssituation bei Starkregen und hochwasserangepasster Bauweise,
- Beachtung der städtebaulichen Gegebenheiten und Ziele mit gegliederten Gebäudekubaturen, Krüppel-Walmdach, modern-klassischer Gestaltung und Anlage von Gartenflächen,
- Schaffung von angemessenen Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange,
- Neupflanzung von Gehölzen und Begrünung von bisher bebauten und im Gebiet versiegelten Flächen für eine angemessene Durchgrünung.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher die Bebauung mit verdichteten Bauformen zwingend vorgesehen und im engen rechtlichen Rahmen gefasst.





Abbildung 5+6: Ansichten und Visualisierung, unmaßstäblich

Auf der Grundlage der genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das Plangebiet die erläuterten städtebaulichen Grundzüge durch Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

5 Fachplanungen

Erschließung

Wie bereits im städtebaulichen Entwurf erwähnt dient der Mühlweg als Haupteerschließung für das Gebiet. Die Straße ist bereits im Bestand die Zufahrt zum Autohaus und ist mit unterschiedlichen Straßenbreiten, je nach Grundstücksverfügbarkeit, von ca. 5,00 m Durchfahrtsbreite als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Die asphaltierten Flächen reichen dabei in der Regel direkt bis an den baulichen Bestand der privaten Grundstücke heran. Der Mühlweg ist ein reiner Wohnweg und erschließt die Baugrundstücke zwischen der Hessentaler Straße im Süden und der Neustetterstraße im Norden. Von der Innenstadt kommend führt ein Radweg über den Kocher und den Mühlweg sowie die Straße „Im Stöckle“ zur Comburg und weiter nach Hessental. An der Einmündung des Mühlwegs zur Hessentaler Straße sowie im Bereich des Technikgebäudes des Dükers unter dem Kocher befinden sich nicht öffentlich gewidmete, aber als solche genutzte Stellplätze auf öffentlichen Flächen.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Innenstadt und der Comburg bleiben unverändert und verlaufen über die Mischverkehrsflächen des Mühlwegs und der Straße „Im Stöckle“. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch das vorhandene Leitungsnetz im Mühlweg gewährleistet werden. Ein Regenwasserkanal, der von der Neustetterstraße zum Düker am Kocher verläuft wird durch ein ausreichendes Leitungsrecht gesichert und erhalten.

Die erforderlichen Anlagen des ruhenden Verkehrs werden zukünftig vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen 11 neue Wohneinheiten, von denen sechs Wohneinheiten eine Größe von über 75 m² Wohnfläche haben und für die ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit anzusetzen ist sowie fünf Wohneinheiten mit weniger als 75 m² Wohnfläche mit einem Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen. Für die Bewohner des Quartiers sind somit insgesamt 14 Stellplätze zu erstellen. Hinzu kommen noch 10 % Besucherstellplätze, sprich es muss noch ein weiterer Stellplatz für Besucher des Quartiers auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Dies erfolgt über 10 Stellplätze in einer Tief-

garage sowie über weitere oberirdische Stellplätze entlang des Mühlwegs sowie im hinterliegenden Teil des Grundstücks.

Umweltauswirkungen

Bezüglich der Lage im Innenbereich und des Verfahrens nach § 13a BauGB (zur Verfahrenswahl siehe auch Ziff. 3) ist darauf hinzuweisen, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden kann 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.

Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gute Durchgrünung und die Schaffung einer doppelten Nachverdichtung, also durch eine Entsiedgelung und Begrünung auch in grünordnerischer Hinsicht, gewährleisten sollen. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 7.

In Bezug auf die im Baugesetzbuch definierten Schutzgüter, welche im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, ist ebenfalls anzuführen, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut und versiegelt oder teilversiegelt ist und Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vor langer Zeit erfolgt sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind dort für die Schutzgüter also nicht zu erwarten. Die Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser und Klima / Luft sind entsprechend aufgrund dieser bereits erfolgten Eingriffe stark vorbelastet, da das natürliche Bodengefüge bereits gestört ist und durch Versiegelungen der Grundwasserzufluss lokal reduziert wurde. Weiterhin können bereits versiegelte Flächen nicht mehr der Produktion von Kaltluft dienen. Erhebliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter können somit von vorne herein ausgeschlossen werden.

Beim Schutzgut Landschaftsbild und Naherholung, dass hier primär durch das Ortsbild ersetzt wird, kann auf die Ausführungen zum städtebaulichen Konzept verwiesen werden, was bereits eine Einfügung in die Umgebungsstruktur vorgibt. Somit sind auch hier keine erheblich negativen Effekte zu erwarten.

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sind neben den Belangen des Artenschutzes, die im Folgenden noch erläutert werden, auch die Aspekte der Biotopstrukturen im Gebiet zu berücksichtigen. Hier im Plangebiet sind sämtliche Hof- und Verkehrsflächen voll- oder teilversiegelt und die Gebäude weisen keine Dachbegrünungen auf, so dass hier bereits im Bestand keine ökologisch nennenswerten Strukturen bestehen, die es zu schützen gälte. Die Schaffung neuer Strukturelemente durch Anlage von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen, von Gartenflächen und der Pflanzung von Bäumen zur Durchgrünung dient dem grünordnerischen Ziel der Aufwertung dieses Bereichs und der Erweiterung der nördlich des Gebiets bestehenden Gartenflächen. In Verbindung mit den bestehenden Gärten kann hier im Quartier eine ökologisch wertvollere Grüninsel geschaffen werden, die auch zur Verbesserung der Regenrückhaltung, zur Entsiegelung und zur Aufwertung des Kleinklimas beiträgt. Durch die Umsetzung der Planung können etwa 350 m² bisher versiegelte oder teilversiegelte Fläche entsiegelt werden, was sich positiv auf alle

oben genannten Schutzgüter, wie auch auf den Oberflächenwasserabfluss auswirkt.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich tendenziell positive Effekte, da dem Bedürfnis nach Wohnen Rechnung getragen wird und im Hinblick auf die bisherige Gemengelage Konflikte hinsichtlich Lärm und Emissionen sowie bezüglich der städtebaulichen Wirkung auf das Ortsbild gelöst bzw. entzerrt werden.

Artenschutz

Die durchgeführte Relevanzprüfung zum Untersuchungsumfang des Artenschutzes (Anlage 1) zeigt für das Plangebiet keine relevanten Habitatstrukturen für seltene oder geschützte Tierarten auf. An den Fassaden der Gebäude bestehen keine Hohlräume oder Spalten und Nistplätze für Brutvögel sind ebenfalls nicht vorhanden. Durch die derzeit noch bestehende permanente Nutzung des Gebiets sind mögliche Habitate auch sehr regelmäßig gestört, so dass eine Nutzung für Tiere mit hohen Habitatansprüchen nicht möglich ist.

Für andere Tiergruppen, wie Säugetiere, Reptilien, Amphibien oder Insekten wurden ebenfalls keine Habitatstrukturen gefunden, die für streng geschützte Arten in Frage kommen, ein Vorkommen solcher Arten kann somit ausgeschlossen werden.

Bei Einhaltung der Ruhezeiten beim Abbruch der Gebäude können durch diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

Aufgrund der Lage und der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung wurde keine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt, da dies nicht erforderlich ist.

Baugrund

Nach den Angaben der Geologischen Karte von Baden Württemberg ist das Plangebiet durch langfristige Siedlungstätigkeit im natürlichen Bodenaufbau gestört. Natürlicherweise wären in den Uferbereichen des Kocher aber das Bodenmosaik der Gäulandschaften zu erwarten, welches sich aus Braunerde, Pelosol, Rendzina, Pararendzina, Pseudogley, Gley und Kolluvium aus Keuperfließerden zusammensetzt. Diese Bodenschichten werden von einer Deckschicht aus Altwasserablagerungen mit schluffigen Boden und fehlender Porendurchlässigkeit überlagert.

Die Erdarbeiten sind bei Bedarf hierauf abzustellen und die mechanische Beanspruchung der empfindlichen Böden z. B. durch kleinräumiges Freilegen der Aushubsohle, Arbeiten vor Kopf und das Anlegen von Baustraßen zu minimieren. Durch die bestehenden Nutzungen und Bebauungen ist davon auszugehen, dass der Boden als Baugrund geeignet ist. Diese Einschätzung ersetzt jedoch kein spezifisches geologisches Gutachten mit entsprechender Gründungsempfehlung, abgestimmt auf das konkrete Vorhaben.

Verkehr

In der direkten Umgebung des Plangebiets bestehen aufgrund der verkehrlichen Infrastrukturen und der überwiegenden Wohnnutzungen nur

allgemein übliche Belastungen hinsichtlich der Verkehrsmengen und den daraus abzuleitenden Emissionen. Die Hessentaler Straße ist zwar deutlich stärker befahren, hat jedoch einen Abstand von etwa 50 m zur Baugrenze des Plangebiets. Ggf. ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen, dass schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (z.B. Schallschutzfenster oder fensterunabhängige Lüftungen) ausreichend gegen Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es aufgrund der Umnutzung des Gebiets nicht zu einem nennenswerten Mehrverkehr kommen, da einerseits nur 11 Wohneinheiten geschaffen werden und andererseits der Liefer- und Kundenverkehr des Autohauses bzw. der Werkstatt entfällt. Gleichzeitig wird auch der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs zukünftig in die Tiefgarage oder auf die oberirdischen privaten Stellplätze und damit aus dem öffentlich einsehbaren Bereich in die privaten Flächen verlagert. Dadurch wird sich auch weiterhin keine verkehrliche Situation ergeben, die für die Umgebung oder das Plangebiet selbst unzumutbare Verhältnisse bzw. Belastungen schafft. Die Verkehrsanlagen im Umfeld sind so ausgebaut, dass sie die Verkehrsströme abführen können. Konflikte hinsichtlich verkehrlicher Belange bzw. den daraus resultierenden Emissionen sind nicht zu erwarten.

Hochwasser

Durch die unmittelbare Nähe des Vorhabens zum Kocher bzw. im Hinblick auf die Gefahren durch eintretendes Oberflächenwasser in das Gebiet wurde eine gutachterliche Untersuchung zu diesen Themen durchgeführt, deren Ergebnisse dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigelegt sind. Dort wurde festgestellt, dass für das Plangebiet ausreichender Schutz gegen Hochwasser aus dem Kocher besteht, da die Flächen außerhalb der Überflutungsbereiche eines hundertjährigen Hochwassers liegen. Für eintretendes Oberflächenwasser bei Starkregen, welches im vorliegenden Fall von Süden und Norden über die entsprechenden Verkehrsflächen zum Plangebiet laufen würde, sind Vorschläge für eine hochwasserangepasste Bauweise vorgegeben, die darauf abzielen einen möglichen Einstau des Wassers bis zu einer Höhe von 0,7 m über dem bestehenden Gelände schadlos abzufangen. Zusätzlich soll der öffentliche Raum auf einer Teilfläche so umgestaltet werden, dass von der Hessentaler Straße aus gesehen eine zweite Abflussebene entsteht und Teile des anfallenden Oberflächenwassers bei Starkregen über eine Mulde direkt zum Kocher geleitet werden. Damit wird auch ein öffentlicher Beitrag zur Verbesserung der Entwässerungssituation geleistet.

Denkmalschutz

Aufgrund der historischen Bedeutung und des öffentlichen Interesses an einer Sicherung des baukulturellen Erbes gelten in Steinbach die Satzung der Stadt Schwäbisch Hall über die Erhaltung baulicher Anlagen, rechtsverbindlich seit dem 05.11.1981 sowie die Satzung der Stadt Schwäbisch Hall über die örtlichen Bauvorschriften zum Erhalt der historischen Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach, rechtsverbindlich seit dem 08.08.2024.

Grundsätzlich sind diese Satzungen bei der baulichen Entwicklung sowie bei der äußeren Gestaltung von Gebäuden zu berücksichtigen.

6 Flächenbedarfsnachweis & Alternativenprüfung

Die Stadt Schwäbisch Hall entwickelt sich seit Jahren als attraktiver Wohnstandort weiter und weist einen über alle Prognosen hinausgehenden Einwohnerzuwachs auf. So hat die Stadt Schwäbisch Hall die vom statistischen Landesamt für das Jahr 2034 vorausberechnete Bevölkerungszahl (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020, Variante oberer Rand von 42.065 EW), bereits im Oktober 2022 erreicht (42.023 EW). Auch die Annahmen des Flächennutzungsplans von 39.433 EW im Zielhorizont 2023 wurden bereits um über 2.500 EW überschritten, ohne dabei jedoch alle Flächenpotentiale des FNP ausgeschöpft zu haben. Die Stadt hat die vorhandenen Flächenpotentiale somit sehr effizient genutzt. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadt in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen innerstädtische Flächen zu aktivieren. So werden beispielsweise auf den ca. 4 ha umfassenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Schwäbisch Hall Mischbauflächen mit Geschossbau und einer Brutto-Wohndichte von deutlich über 60 EW/ha entwickelt.

Weitere Beispiele sind die in der Entwicklung befindlichen Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums (Gebiet „Im Lehen“) mit Geschosswohnungsbau mit 160-170 WE und einer Brutto-Wohndichte von ca. 180 EW/ha oder das Krone-Areal in Hessental mit Geschosswohnungsbau und einer Brutto-Wohndichte von ca. 116 EW/ha. Auch die vorliegende Planung reiht sich in diese Liste aus positiven Beispielen der Innententwicklung ein. Die in der Vergangenheit untergenutzten bzw. in städtebaulicher Hinsicht als Fremdkörper in einer Gemengelage anzusehenden Gebäude und Flächen werden einer nachhaltigen Nutzung zugeführt und gleichzeitig werden auf den Flächen des Plangebiets neue verdichtete Wohnformen geschaffen. Mit der angestrebten Dichte und Geschossigkeit können im Plangebiet somit 12 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Durch die Wohnungszuschnitte und Größen kann eine realistische Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit (WE) abgeleitet werden, wodurch zukünftig ca. 30 Einwohner im Plangebiet leben werden. Bei einer Flächengröße des für Wohnzwecke nutzbaren Teils des Gebiets von ca. 0,11 ha ergäbe sich hochgerechnet eine Brutto-Einwohnerdichte von ca. 270 EW / ha.

Da das Plangebiet bereits bebaut, genutzt und zu größeren Teilen versiegelt ist und eine städtebaulich abgestimmte konkrete Nutzung bzw. Bebauung angestrebt wird untersützt das Vorhaben die Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorbildlich. Hinsichtlich des beschriebenen Wohnungsdrucks in Schwäbisch Hall ist die Ausweisung weiterer verdichteter Wohnbauflächen und deren Bedarf nachvollziehbar.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen sowie den umgebenden Strukturen und Nutzungen wird die geplante Siedlungsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Da das Quartier primär zu Wohnzwecken genutzt werden soll, jedoch auch ergänzende Nutzungen zur urbanen Ausgestaltung und zur Erreichung des städtebaulichen Ziels einer Stadt der kurzen Wege ermöglicht werden sollen und gleichzeitig das konkrete Vorhaben in der Art der baulichen Nutzung widergespiegelt sein soll, sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO, sofern sie diesen Zwecken dienen, möglich. Zulässig sind entsprechend Wohngebäude, die

der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig, da sie den genannten städtebaulichen Zielen nicht dienen, sind dagegen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaftlichen, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke. Im Hinblick auf die Nutzungen des Umfelds und deren touristischen Wert sowie auf die Zuordnung der Nutzungen im Stadtteil sind darüber hinaus als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO noch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gem § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Damit kann im Plangebiet dem vorrangigen Ziel der Entwicklung von Wohnnutzung in Verbindung mit untergeordneten ergänzenden Nutzungen, die das Quartier stärken die höchste Priorität eingeräumt werden, wodurch sich das Gebiet auch in die umgebenden Nutzungen einfügt bzw. diese fortsetzt. Ferner tragen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum gewünschten städtebaulichen Charakter des Quartiers bei und schaffen im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier ein moderat verdichtetes Stadtquartier mit einer Stärkung der Wohnnutzung im Stadtteil.

Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet im Zusammenhang mit den vorgesehenen Höhen der baulichen Anlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften definiert. Die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs und schaffen einerseits verdichtete Baumöglichkeiten und andererseits in Verbindung mit den Dachformen eine abwechslungsreiche Höhenabwicklung und Gebäudegestaltung mit adäquatem Übergang der Gebäudehöhen zu den sich anschließenden und schon bestehenden Bebauungen.

Als zulässige Grundfläche ist für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 festgesetzt, was bei den geplanten Nutzungen sowie der Grundstücksgröße eine angemessene Grundfläche ermöglicht, gleichzeitig aber auch einer doppelten Nachverdichtung in dem Sinne Rechnung trägt, dass übermäßige Vollversiegelungen im Gebiet vermieden werden bzw. aufgrund der Vorbelastungen sogar Entsiegelungen erforderlich werden. Für eine aufgrund der Verdichtung und der erforderlichen Stellplätze gewünschten Tiefgarage sowie für Zufahrten und Zugänge zu den Gebäuden und in geringem Umfang auch für oberirdische Stellplätze darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO aber auf bis zu 0,85 überschritten werden, wenn entsprechende Vorgaben zur Begrünung sowie zur Reduzierung des Versiegelungsgrades umgesetzt werden.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die Zahl der Vollgeschosse mit einem ergänzenden Höhenbereich zwingend festgesetzt. Damit werden die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs in Bezug auf die verdichtete, aber abwechslungsreich gestaltete Quartiersbebauung umgesetzt. Dazu sind hier drei Vollgeschosse definiert, die im Zusammenhang mit den in den örtlichen Bauvorschriften vorgegebenen Gebäudehöhen die gewünschten städtebaulichen Grundzüge sehr gut berücksichtigen können.

Zusätzlich zu den bereits im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzungen wird für das Quartier unter Berücksichtigung der Dachformen ein einheitlicher Höhenbereich mit minimalen und maximalen Gebäudehöhen definiert. Damit kann die gewünschte Gestaltung der Hochbauten nochmals präziser gefasst und es können im Sinne des Vorhabensbezugs die Gebäudehöhen abschließend ausgeformt werden. Die minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen dabei 9,50 m Mindesthöhe und 11,75 m als Höchstgrenze. Die jeweiligen Gebäudehöhen beziehen sich dann immer auf den festgesetzten Unteren Maßbezugspunkt (UMBP) und gelten bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten (z.B. Schornsteine) kann aber ausnahmsweise auch noch eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung bauliche Anlagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung Gebäude bis maximal 50 m Länge. Um die Belange einer verdichteten Bebauung zu berücksichtigen sind diese Vorgaben erforderlich und zweckdienlich. Auch in der Umgebung sind bereits größere Gebäudelängen und aneinander gebaute Gebäude realisiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die sich an den Vorgaben des konkreten Vorhabens, wie auch an den Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Die Baugrenzen sind insbesondere zur Fassung der Raumkanten sowie zur Schaffung eines Vorgartenbereichs zum Mühlweg definiert, um deren jeweilige Ausgestaltung zu sichern. Gleichzeitig soll das konkrete Vorhaben innerhalb dieser Grenzen ermöglicht werden und zumindest in gewissem Umfang sollen noch kleinere Verschiebungen, Anpassungen oder ergänzende Ausgestaltungen, die ggf. erste im Zuge der Baugenehmigung konkretisiert werden können, als Gestaltungsfreiheit zugelassen werden. Dennoch wird für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, vorgegeben, dass diese nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, um einer verunstaltenden Wirkung solcher Anlagen auf den öffentlichen Raum vorzubeugen.

Ergänzend sind zur Wahrung der städtebaulichen Ziele die Hauptfirst- und Traufrichtungen für die Gebäude vorgegeben. Diese sind parallel zu den im Lageplan angegebenen Richtungspfeilen auszurichten. Damit wird einerseits wiederum das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig kann das städtebauliche Ziel zur Einfügung des Vorhabens in das historische Umfeld besser gewährleistet werden.

Die erforderliche Zahl der Stellplätze soll weitgehend über eine innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit „Tga“ gekennzeichneten Flächen zulässigen Tiefgarage nachgewiesen werden. Ergänzend können oberirdisch auf den mit „Ga“, „St“ oder „GSt“ gekennzeichneten Flächen noch offene Stellplätze hergestellt werden. Auf den mit „GSt“ als Gemeinschaftsstellplätzen ausgewiesenen Flächen dürfen diese Stellplätze in Verbindung mit der Stellplatzverpflichtung aus den örtlichen Bauvorschriften nur für Fahrzeuge eines Car-Sharings für die Bewohner des Quartiers genutzt werden oder sie sind für Besucher des Quartiers vorzuhalten. Ergänzend dürfen im mit „Ga“ bezeichneten Bereich auch Garagen und

überdachte Stellplätze errichtet werden, da sich diese im hinterliegenden Teil des Grundstücks befinden und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nur bedingt einsehbar sind. Der ruhende Verkehr kann dadurch insgesamt auf den privaten Flächen des Geltungsbereichs untergebracht werden, was die relativ restriktiven Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen sowie auch zu deren Zufahrtsmöglichkeiten erfordert. Dadurch wird gewährleistet, dass aufgrund der zu erwartenden Zahl an erforderlichen Stellplätzen das Quartier nicht durch Parkplatzflächen und parkende Fahrzeuge dominiert wird. Die Tiefgarage muss zudem eine ausreichende Begrünung aufweisen und die Umsetzung vorgegebener Bepflanzungen des Planteils ist dabei zu berücksichtigen.

Verkehrsflächen, Zufahrtsverbote und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im Lageplan ausgewiesen ist der Mühlweg als bestehende öffentliche Verkehrsfläche, welche entsprechend ihres Ausbauzustandes und der geplanten Nutzung als Mischverkehrsfläche bzw. in einem Teilbereich als öffentliche Parkierungsfläche definiert ist. Hinzu kommt eine Verkehrsgrünfläche, die jedoch in Verbindung mit den Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses insgesamt als Oberflächenwassermulde zu gestalten ist. Schließlich ist noch eine kleine Teilfläche als Fuß- und Radweg definiert. Dies in Vorbereitung auf eine mögliche zukünftige Brücke für Fuß- und Radverkehr über den Kocher, parallel zur Hessentaler Straße.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um private Erschließungsflächen zu minimieren ist die Grundstückszufahrt vom Mühlweg bzw. zum Geh- und Fahrrecht 1 auf einen konkreten Bereich, der auch mit der Objektplanung übereinstimmt, beschränkt.

Leitungs-, Geh- und Fahrrechte, Vorkehrungen zum Lärmschutz

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Diese Verlegungsart ist heute auch nicht mehr Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

Für die Sicherung eines bestehenden Mischwasserkanals auf dem Baugrundstück mit Anschluss an den Düker unter dem Kocher ist ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung des Kanals definiert. Ferner ist ein privates Geh- und Fahrrecht für die Durchwegung der angrenzenden Gebäude und der dortigen Hofflächen zu Gunsten der entsprechenden Grundstücke festgesetzt, wodurch auch die bestehende Situation planungsrechtlich gesichert werden kann.

Im Hinblick auf die zukünftige Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sind zur Wahrung gesunder Lebens- und Wohnumfeldverhältnisse auch die Belange des Lärmschutzes, hier insbesondere gegenüber der Hessentaler Straße und dem Festplatz Kocherwiesen zu berücksichtigen. Zur Prüfung dieser Aspekte wurde eine Geräuschemissionsprognose erstellt, welche dem Bebauungsplan als Anlage 3 beiliegt. Dort sind für den Aspekt Verkehrslärm Vorgaben zum passiven Lärmschutz vorgegeben, die einen angemessenen Innenschallpegel in ruhebedürftigen Räumen gewährleisten. Für Veranstaltungen im Bereich des Festplatzes Kocherwiesen wurden nur für die Veranstaltung des

Jakobimarktes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie festgestellt. Diese begrenzen sich auf Überschreitungen in der ersten Nachtstunde zwischen 0 und 1 Uhr, jeweils an den vier Veranstaltungstagen. Unter Berücksichtigung der hohen Standortgebundenheit der Veranstaltung sowie der hohen sozialen Akzeptanz wird diese Überschreitung als vertretbar angesehen, da diese als zumutbar im Sinne der einschlägigen Regelwerke eingestuft wird.

Pflanzgebote

Wesentliche Elemente der Durchgrünung des Quartiers, welches im Rahmen der Innenentwicklung nachverdichtet wird, sind als Pflanzgebote in Lageplan und Textteil definiert. Dabei sind entlang des Mühlweges aus gestalterischen Gründen konkrete Baumquartiere definiert, die im Sinne einer doppelten Nachverdichtung den vom Verkehrsraum einsehbaren privaten Verkehrsflächenbereich gliedern und zusätzliche Gehölzelemente schaffen. Dies spiegelt sich auch durch Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich in Ergänzung zur Oberflächenwassermulde wider.

Im Übergang zwischen den Gebäudefronten und dem Mühlweg sind außerhalb der zulässigen Stellplatznutzungen die Vorgaben der Informationsbroschüre der Stadt Schwäbisch Hall zur Anlage der „Haller Vorgärten“ vom März 2021 umzusetzen, was planerisch durch ein Pflanzgebot gesichert wird.

Zusätzlich sind neben den planerisch verorteten Bäumen zur weiteren Durchgrünung Bäume entsprechend den Grundstücksgrößen zu pflanzen, deren Standort aber frei gewählt werden darf.

Schließlich ist zu gewährleisten, dass im Plangebiet keine Nadelgehölze oder Koniferen gepflanzt werden, die nicht heimisch sind. Dies unter dem Gesichtspunkt, dass solche Arten, insbesondere Thuja-Hecken und Ähnliches für die Tierwelt nahezu ohne Bedeutung sind und ökologisch somit keinen Mehrwert schaffen. Alternativ bestehen diverse Möglichkeiten zur Pflanzung von Laubgehölzen, die ebenfalls dem Anspruch eines Sichtschutzes genügen können und gleichzeitig einen besseren Beitrag zur Artenvielfalt liefern.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude ist ein Unterer Maßbezugspunkt (UMBP) definiert. Der UMBP bezieht sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebene Fertigfußbodenhöhe der Bauvorhaben. Damit kann gewährleistet werden, dass sich die Gebäude am Straßenniveau bzw. an den bestehenden Höhen orientieren und somit auch die dann zulässigen Gebäudehöhen auf das städtebauliche Konzept abgestimmt sind.

8 Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Generell sind die Fassaden der Gebäude zu verputzen oder mit Holzverkleidungen zu versehen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug oder Keramik sind nicht zulässig. Bei der Farbgebung der Putzfassaden

sind nur abgetönte Farben mit einem definierten Hellbezugswert zulässig. Gleichzeitig dürfen glänzende oder reflektierende Materialien nur in Ausnahmefällen für eine passive Energienutzung vorgesehen werden. Die endgültige Gestaltung der Fassaden ist mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

Dächer

Dächer sind grundsätzlich sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik und der Einfügung in die Umgebung. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der historisch besonderen Situation in Steinbach und der planerischen Ziele des städtebaulichen Konzepts sowie der gewünschten verdichteten Bebauung nur als Krüppel-Walmdächer zwischen 25 und 65° Dachneigung zulässig. Für Zwischenbauten sind zudem Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Diese Dächer sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen. Die steiler geneigten Hauptdächer sind mit Dachziegeln aus Biberschwänzen oder mit Doppelmuldenpfalzziegeln zu belegen. Auch hier ist die endgültige Gestaltung der Dächer mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

Für Dachaufbauten sind Festsetzungen bezüglich Solaranlagen und deren Höhe und Abstand zur Attika getroffen. Alle anderen Arten von Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen mit Ausnahme der technisch notwendigen Anlagen damit nicht zulässig. Generell müssen aber auch technische Aufbauten und Solaranlagen mit den in Steinbach geltenden Satzungen zur Dachlandschaft und zur Erhaltung des historischen Ensembles koform sein. Dadurch kann die Dachlandschaft im Plangebiet weiterhin homogen gestaltet werden.

Gebäudehöhen

Aufgrund der gewünschten Nutzungsmöglichkeiten sowie den städtebaulichen Zielen mit Schaffung einer in das Umfeld passenden baulichen Dichte und Gestaltung ist hier nur ein Höhenbereich, der sich auch an der verbindlichen Zahl der Vollgeschosse orientiert, mit Mindest- und Maximalgebäudehöhen erforderlich, siehe dazu auch die Ausführungen oben. In Verbindung mit den verpflichtenden 3 Vollgeschossen beträgt die Mindestgebäudehöhe 9,50 m und die maximale Gebäudehöhe 11,75 m, jeweils gemessen ab dem Unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) von 281,80 m ü. NN. Durch diese Vorgaben können die Baukörper und deren Gestaltung noch konkreter definiert und eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert werden.

Gestaltung von Stellplätzen und Tiefgaragen

Bei der Gestaltung der privaten Verkehrsflächen spielen neben den Aspekten eines ansprechenden Stadtbildes und der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze insbesondere auch die Themen Versiegelung und Kleinklima eine wichtige Rolle. Daher sind private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig herzustellen, um Versiegelungen oder zumindest den Versiegelungsgrad dieser Anlagen zu reduzieren. Weiterhin dürfen offene Stellplätze aus gestalterischen Gründen im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen nur auf maximal 2/3 der Grundstückslänge erstellt werden.

Hinsichtlich der hier vorgesehenen Tiefgarage ist deren obere Abschlussfläche, die nicht durch Gebäude überbaut ist, intensiv zu begrünen und mit mindestens 60 cm Substrat zu überdecken. Ferner

sind Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinaus ragen, zu begrünen oder anderweitig ins Gelände gestalterisch zu integrieren. Damit wird nicht nur die optische Wahrnehmung der Anlagen aufgewertet, sondern es können auf diesen Flächen auch kleinklimatische Aspekte berücksichtigt werden, da die Begrünungen zur Verschattung und Kaltluftproduktion sowie als Puffer für Niederschläge dienen können.

Gestaltung von unbebauten Flächen der Grundstücke

Geländeänderungen sind grundsätzlich in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 7.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit und von Natur und Umwelt besser gewährleistet werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen ebenfalls zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen, ebenso wie bei den privaten Verkehrsflächen auch, ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der weitgehend ebenen Topographie nur bis 1,00 m Höhe bzw. Tiefe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Damit können noch geringfügige Anpassungen des Geländes für den neuen Bebauungszustand ermöglicht werden, ohne dass zu große Geländeingriffe möglich sind. Einzige Ausnahme sind höhere Abgrabungen zur Anlegung der notwendigen Tiefgaragenzufahrt bzw. deren fußläufiger Zugang, allerdings auch hier nur auf der Ostseite der Gebäude. An den jeweiligen Grundstücksgrenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen. Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen sind wiederum nicht zulässig.

Analog verhält es sich mit Stützmauern, welche aufgrund der Topographie kaum erforderlich sind. Diese sind zur Überwindung kleinerer Höhenunterschiede nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Einzige Ausnahme ist auch hier die Tiefgaragenzufahrt. Im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Gestaltung mit der Abteilung Stadtplanung der Stadt Schwäbisch Hall abzustimmen.

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabenbezugs und der Nutzungen für Wohnzwecke im Allgemeinen durch das Nachbarrecht berücksichtigt. Hinsichtlich der Aspekte der Verkehrssicherheit und der gestalterischen Wertigkeit der vom öffentlichen Raum einsehbaren Freiflächen sind jedoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Einfriedungen als einheimische Laubgehölzhecken bzw. als Holz- oder Metallzäune bis 0,80 m Höhe zulässig und sie müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Die oben genannten Grundsätze rechtfertigen hier gewisse Einschränkungen bei der Gestaltung der Einfriedungen im Übergang zu den öffentlichen Flächen.

Zusammenfassend können so gestalterische Standards für die unbebauten Flächen der Grundstücke definiert werden, die für eine

ansprechende Wirkung gegenüber dem öffentlichen Raum sorgen, die eine gute Qualität der Freiflächengestaltung gewährleisten und die auch eine ausreichende Flexibilität bei der Nutzung der unbebauten Flächen zulassen.

Stellplatzverpflichtung

Um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im Gebiet zu gewährleisten wird eine Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Dabei ist für Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche je 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen über 75 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dies ergibt im Plangebiet aufgrund der geplanten Wohnungsgrößen eine Zahl von 14 erforderlichen Stellplätzen. Zusätzlich soll ein weiterer Stellplatz für Besucher vorgehalten werden, was hier 10% der erforderlichen Bewohnerstellplätze darstellt. Alle diese Stellplätze können auf den privaten Flächen des Plangebiets nachgewiesen werden. Darüber hinaus werden aber zusätzlich ausreichende und gut zugängliche Fahrradstellplätze vorgehalten und die Gestaltung der Abstellmöglichkeiten wird eine attraktive Nutzung von unterschiedlichen Fahrradtypen (z.B. Lastenräder, E-Bikes, Fahrradanhänger) sicherstellen. Zudem sollen im Quartier die Voraussetzungen geschaffen werden, Mobilitätsangebote gemeinsam zu nutzen (z.B. Car-Sharing, Bike-Sharing usw.).

9 Anlagen

- Anlage 1** Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutz- vom 27.11.2023
rechtlichen Untersuchungen
gefertigt: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina
Jüttner
Kupferhof 1, 74582 Gerabronn
- Anlage 2** Einschätzung der Starkregen- und Hochwasser- vom 23.02.2024
gefährdung im Ist-Zustand für das "Hirsch-
areal", Mühlweg 14 in Steinbach
gefertigt: M.Sc Gerrit Kappes und Dr. Dominic
Demand
Darmstädter Straße 63, 64404 Bickenbach
- Anlage 3** Geräuschemissionsprognose vom 25.10.2024
gefertigt: RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft
mbH & Co. KG, Dipl.-Ing. Oliver Rudolph, Dipl.-
Geogr.Zusatz Liv Slunitschek
Im Weiler 5-7, 74523 Schwäbisch Hall

Stadt Schwäbisch Hall, den
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen