

ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 23.10.2019

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden,
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

öffentlichen Auslegung vom 12.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019

(§ 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

und der

**Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange vom 12.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019**

(§ 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

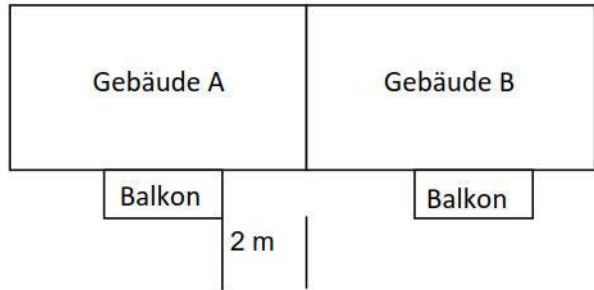
zum geänderten Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„Sonnenhof – 1. Änderung“, Entwurf vom 23.10.2019

der Stadt Schwäbisch Hall

Nr.	Name	Schreiben vom
1.	Stadt Schwäbisch Hall - Baurechtsamt/Denkmalschutz	31.07.2019
2.	Stadt Schwäbisch Hall - Klimaschutzbeauftragter	-----
3.	Stadt Schwäbisch Hall - Dezernat II	-----
4.	Stadt Schwäbisch Hall - FB Bürgerdienste & Ordnung	26.07.2019
5.	Stadt Schwäbisch Hall - Feuerwehr	15.07.2019
6.	Stadt Schwäbisch Hall - FB Planen und Bauen, Abt. Tiefbau	-----
7.	Stadt Schwäbisch Hall - FB Planen und Bauen, Leitung	-----
8.	Stadt Schwäbisch Hall - FB Planen und Bauen, Abt. Stadtplanung	-----
9.	Stadt Schwäbisch Hall - FB Wirtschaftsförderung u. Liegenschaften	-----
10.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	11.07.2019
11.	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken	18.07.2019
12.	Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde Amt 33.4	16.08.2019
13.	Landratsamt - Vermessungsamt	-----
14.	Netze BW GmbH Region Neckar-Franken	13.08.2019
15.	NOW Zweckverband Wasserversorgung, Nordostwürttemberg	23.07.2019
16.	Regierungspräsidium Freiburg - Abtl. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14.08.2019
17.1	Regierungspräsidium Stuttgart – höhere Raumordnungsbehörde sowie Abt. 5 - Umwelt	06.08.2019
17.2	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 42	16.09.2019
18.	Regionalverband Heilbronn Franken	31.07.2019
19.	Stadtbetriebe Schwäbisch Hall EB Abwasser	11.07.2019
20.	Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH	-----
21.	terranets bw GmbH	11.07.2019
22.	TransnetBW GmbH, Bauleitplanung	18.07.2019
23.	Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e.V.	08.10.2019
24.	Unitymedia BW GmbH	14.08.2019
25.	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.09.2019

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Nr.	Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Vorschlag Behandlung/Wertung
1.	Stadt Schwäbisch Hall – Baurechtsamt/Denkmalschutz (Eingang am 31.07.2019)	Textteil Nr. 3: Wie wird ein seitliches Eckgrundstück bei der abweichenden Bauweise definiert? Textteil Nr. 4 e: Warum bezieht sich die Regelung zu Vorbauten etc. auf die Parzelle und nicht auf Gebäude? Der geregelte Mindestabstand von 2 m zu Gebäuden ist nicht schlüssig, Abstände beziehen sich i.d.R. immer auf Grenzen, im übrigen besteht hier aus unserer Sicht kein Regelungsbedarf, da hier § 5 Abs. 6 LBO zutreffend ist.	Kenntnisnahme und fachliche Klarstellung durch Übernahme des folgenden Textbausteins. a abweisende Bauweise: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) muss an die Grundstücksgrenzen gebaut werden, die Länge der Hausformen wird nicht beschränkt, im Übrigen im Sinne der offenen Bauweise. Kenntnisnahme und fachliche Klarstellung Nr. 4 e: Der Begriff „Parzelle“ wird durch „Gebäude“ ersetzt. Zudem regelt Nr.4 e der textlichen Festsetzungen den Abstand, den ein Balkon mindestens zu den angrenzenden Gebäuden einhalten muss. Dieser Abstand beträgt mindestens 2 m und dient dazu, eine klar gliederte Fassade zu erhalten und auch geschützte Freibereiche zu ermöglichen. In der Begründung wird dies durch nachfolgende Skizze klargestellt. 

Textteil Nr. 4 f: Diese Regelung dürfte in der Praxis bautechnisch nur schwierig umzusetzen sein (Abdichtung, Dämmung usw.), da das Maß von 30 cm sehr gering ist. Hier sind zahlreiche Befreiungsanträge zu erwarten.

Allgemein: Es ist keine Regelung zu der erforderlichen Anzahl der Stellplätze enthalten, üblicherweise werden ab Wohnungen > 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze gefordert (entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplänen), d.h., dass hier pro WE max. 1 Stellplatz als ausreichend betrachtet wird, unabhängig von der Wohnfläche.

Ein Regelungsbedarf ist gegeben, da unter Nr. 4d Balkone an den, den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugewandten Fassadenseiten eine maximale Tiefe von 2,00 m haben dürfen. Dies überschreitet die Regelungen gemäß § 5 Abs.6 LBO.

Kenntnisnahme und fachliche Präzisierung der textlichen Festsetzung.

Nr. 4f: Aus konstruktiver Sicht wird das Zurücksetzen des obersten Vollgeschosses auf „min. 50 cm“ geändert.

Nr. 4g: Aus konstruktiver Sicht wird das Zurücksetzen für Staffelgeschosse an mind. 3 Gebäudeseiten auf „min. 50 cm“ geändert.

Kenntnisnahme. Keine Planänderung.

Analog zum Bebauungsplan „Bahnhofsareal Teil Süd“ wird auch im Bebauungsplan „Sonnenhof -1.Änderung“ der Stellplatzschlüssel mit max. 1 Stellplatz pro Wohneinheit als ausreichend betrachtet. Durch die möglichen Tiefgaragen in den verdichteten Hofstrukturen sowie den oberirdischen, teilweise privaten Stellplätzen können ausreichend Stellplätze hergestellt werden.

Der urbane Charakter des Quartiers, die weitgehende soziale Mischung, die Mischung mit unterschiedlichsten Nutzungen sowie der Nähe zu Einzelhandelsstandorten, Bushaltestellen und Bildungseinrichtungen erlauben es, einen Stellplatzschlüssel von 1 pro WE als ausreichend anzusehen. Die Idee des autoreduzier-

			ten Quartiers wird dadurch hervorgehoben.
4.	Stadt Schwäbisch Hall – FB Bürgerdienste & Ord- nung (Eingang am 26.07.2019)	Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben. Wir bitten darauf zu achten, dass genügend Stellplätze vorhanden sind. Der Parkplatz gegenüber ist für Schule und Sport vorgesehen, es sollte zu keiner konkurrierenden Nutzung kommen.	Keine Einwände Durch Tiefgaragen unter den Wohnhöfen und einer ausreichend dimensionierten Parkplatzecke mit öffentlichen und privaten Stellplätzen im nördlichen Bereich des Plangebiets wird es im Normalbetrieb zu keiner konkurrierenden Nutzung des Schul- und Sportparkplatzes kommen.
5.	Stadt Schwäbisch Hall – Feuerwehr (Eingang am 15.07.2019)	Stellungnahme der Feuerwehr zum o.g. Bebauungsplan 1. Der Löschwasserbedarf beträgt, anhand der vorliegenden Pläne und nach dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ mindestens 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden. 2. Fenster die als Rettungswege nach § 15 Abs. 5 LBO dienen müssen eine Größe im Lichten von mind. 0,9 m x 1,2 m haben, da das Rettungsgerät der Feuerwehr (tragbare Leitern) die Öffnung einschränkt. 3. Der nach § 15 Abs. 3 LBO erforderliche unabhängige zweite Rettungsweg kann nach § 15 Abs. 5 LBO über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. Sind tragbare Leitern als Rettungsgeräte vorgesehen, so sind die nach § 2 LBOAVO notwendigen Zu- und Durchgänge und die nach Abschnitt 4.3 erforderlichen Stellflächen vorzusehen und ständig freizuhalten. Sind Hubrettungsfahrzeuge als Rettungsgeräte erforderlich, so sind die	Nicht betroffen. Keine Planänderung Die angesprochenen Punkte können im Bebauungsplan nicht behandelt werden und sind daher nicht Bestandteil.

		nach § 2 LBOAVO notwendigen Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.	
10.	Handwerkskammer Heilbronn Franken (Eingang am 17.07.2019)	gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Keine Einwände
11.	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken (Eingang am 22.07.2019)	unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 10. Juli 2019 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Keine Einwände
12.	Landratsamt – untere Naturschutzbehörde (Eingang am 16.08.2019)		
	<u>Untere Naturschutzbehörde:</u>	Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann der Planung grundsätzlich zugestimmt werden. Sollten sich CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes befinden, ist der unteren Naturschutzbehörde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vorzulegen.	Keine Einwände Es befinden sich keine CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.
	<u>Untere Immissions-schutzbehörde:</u>	Wir empfehlen im SO die Lärmwerte eines MU festzusetzen (tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A)). Falls Wohnnutzung statt Bolzplatz- oder Spielplatz im SO entlang der Neuen Reifensteige geplant ist, empfehlen wir dort dieselben passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen wie bereits in den geplanten MU1 und MU2.	Keine Einwände Für Sondergebiete können nicht die Lärmwerte aus dem MU festgesetzt werden, da Sondergebiete im Einzelfall entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen sind. Es besteht daher keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Lärmwerten im Sondergebiet (SO).

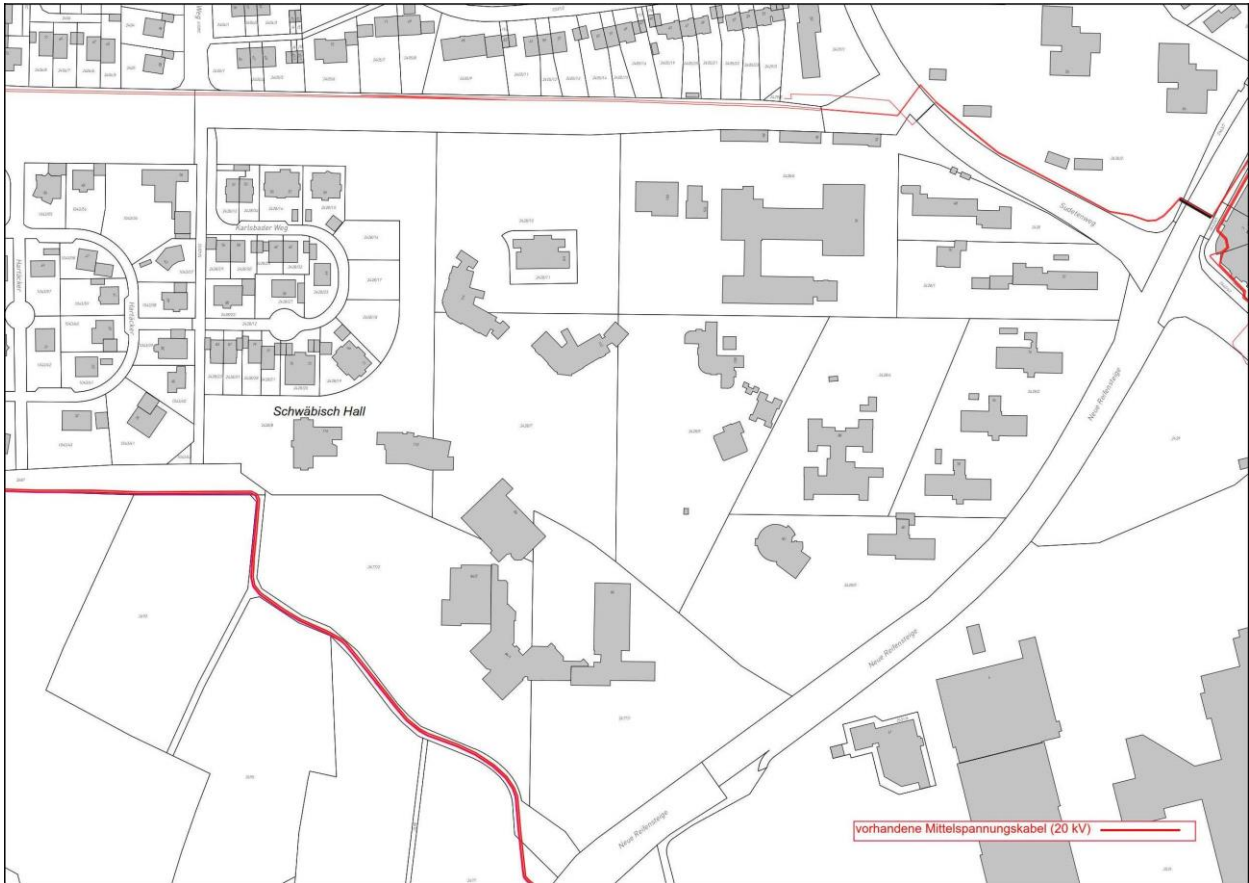
	<u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Grundwasser</u>	Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird, wird empfohlen, Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Baugbiet einzuholen und eine Fertigung dem Landratsamt, FB 33.3, zuzuleiten. Darin sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden. Dieses geotechnische Gutachten sollte insbesondere Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten. Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Die Antragsunterlagen sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn der Aushubarbeiten Baugrube) einzureichen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.	Kenntnisnahme Unter C. Hinweise Ziff. 4 wird bereits darauf verwiesen, dass eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen wird.
	<u>Bodenschutz</u>	Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur	Kenntnisnahme und redaktionelle Ergänzung der Hinweise Unter C. Hinweise wird ein neuer Hinweis zu „Bodenschutz“ aufgenommen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202

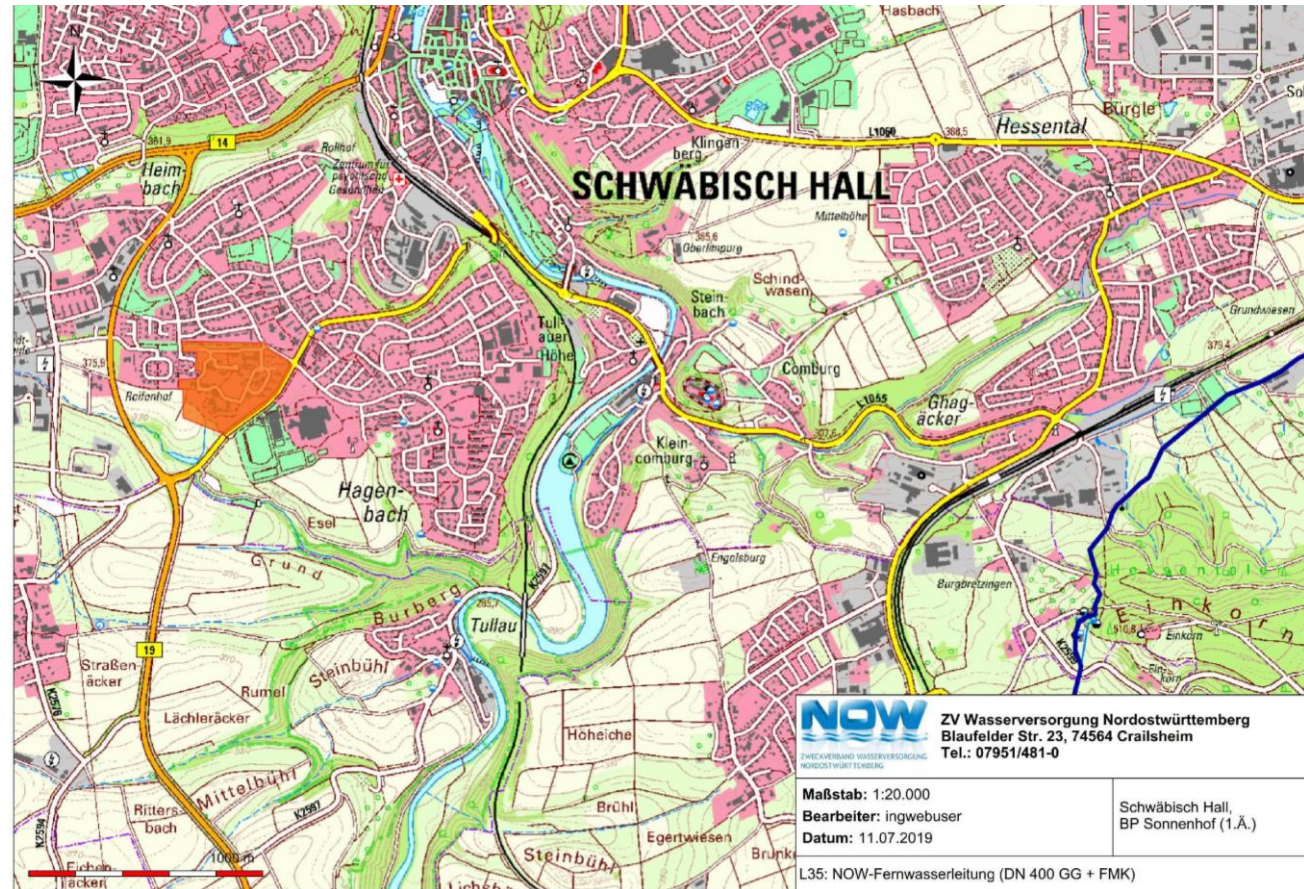
		Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. Es wird dringend empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.	BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten zu schützen und wieder zu verwenden.
	<u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u>	Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Bebauungsplan erhoben. Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen – falls die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beansprucht werden -, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, werden ansonsten keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt. Wir regen an, natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet zu beschränken; z.B. als Anlage von Mageren Flachlandmähwiesen, Magerrasen, Streuobst, Hecken, Trockenmauern, Steinriegel, Wildbienenhotels auf Rest- oder Randflächen als flächenverbrauchsschonende Maßnahmen die dem o.g. natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen und den Flä-	Keine Planänderung Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden im bauplanungsrechtlichen Sinne die Flst. 2695, 2697, 2698 und 2677 wieder ihrer Nutzung als landwirtschaftliche Flächen zugeführt. Alle notwendigen Maßnahmen werden planintern durchgeführt.

		chenverbrauch minimieren. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BnatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.	Es sind keine Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen notwendig.
	<u>Regierungspräsidium Stuttgart:</u>	Wir haben unsere Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan dem Regierungspräsidium in Stuttgart, Referat 42 – Steuerung und Bau Finanzen, Vertrags- und Verdingungswesen – bzw. Referat 21 zugeleitet. Nachfolgend zu Ihrer Kenntnis die Stellungnahme des Baureferats Ost: <i>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhof“ soll die Neuentwicklung des Sonnenhofgeländes auf Grundlage des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs ermöglicht werden. Dabei werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sonnenhof“ und Teile des Bebauungsplans „Hartäcker“ überplant. Das bisherige Sondergebiet „Sonnenhof“ wird in verschiedenen Abschnitten zu einem Allgemeinen Wohngebiet, einem Urbanen Gebiet und einer Sonderfläche umgewandelt. Die Erschließung des Gesamtareals soll wie bisher über die Anschlüsse zum Sudetenweg erfolgen. Die</i>	Keine Einwände

		<i>vorhandene Fußwegverbindung zur L 1055 soll zur bestehenden Fußgängersignalanlage verlegt werden.</i> <i>Das Plangebiet befindet sich an der L 1055 und bis auf 50 m im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Schwäbisch Hall. Die Straßenbaulast an Landesstraßen und somit die Einhaltung der straßenrechtlichen Vorgaben (z.B. Bauverbot 20 m) in der Ortsdurchfahrt (OD/E und OD/V) von Schwäbisch Hall und seinen Teilorten obliegt der Stadt Schwäbisch Hall.</i> <i>Zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 23. 04. 2019 bestehen für den südwestlichen Teil des Bebauungsplans der sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart, Baureferat Ost, keine Einwände.</i> Redaktioneller Hinweis: Bei der Landesstraße handelt es sich um die L 1055 nicht L 1053.	Redaktionelle Änderung der Begründung auf S. 19 (Geh-,Fahr- und Leitungsrechte). Hier wurde die Landesstraße nicht korrekt bezeichnet.
14.	Netze BW (Eingang am 13.08.2019)	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Stromleitungen der Netze BW GmbH. Die ungefähre Lage der Leitungen ist dem beigefügten Plan zu entnehmen. Die Leitungen im südlichen Bereich entlang des Fußwegs (Flurstücke 2687 und 2699) sind in Betrieb und werden weiterhin für die Stromversorgung benötigt. Die Kabel im nördlichen Teil (Flurstücke 1043/33, 2366 und 2428/6) sind außer Betrieb und können bei Notwendigkeit entfernt werden. Sollte eine Umlegung unserer Bestandskabel erforderlich werden, bitten wir um frühzeitige Abstimmung. Eine Leitungsauskunft mit dxf-/dwg-Dateien zu Planungszwecken kann über das E-Mail-Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de oder über unser Online-Portal angefordert werden:	Kenntnisnahme und nachrichtliche Ergänzung der Planzeichnung Die Stromleitungen der Netze BW GmbH im südlichen Bereich entlang des öffentlichen Fußweges (Flurstücke 2687 und 2699) sowie im nördlichen Bereich entlang der öffentlichen Grünfläche werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

		https://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft. Bei Arbeiten in der Nähe von Stromleitungen ist für die Abstimmung von Sicherungsmaßnahmen unser Auftragszentrum mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu kontaktieren. Auftragszentrum Ettlingen: Tel.: +49 7243 180-475 Fax: +49 7243 180-460 E-Mail: az.nord-hoh@netze-bw.de. Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren.	
--	--	--	--

	Anlage Netze BW	
15.	NOW Zweckverband Wasserversorgung, Nordostwürttemberg (Eingang am 23.07.2019)	im Schreiben vom 10.07.2019 wurde der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) gebeten, zum Bebauungsplan „Sonnenhof – 1. Änderung“ der Stadt Schwäbisch Hall, Stellung zu nehmen. Im betreffenden Plangebiet in Schwäbisch Hall befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt. Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren! Nicht betroffen

Anlage NOW

**16. Regierungspräsidium
Freiburg – Abtl. 9 Landes-
amt für Geologie, Roh-
stoffe und Bergbau**
(Eingang 14.08.2019)

3. Hinweise, Anregungen

	oder Bedenken Geotechnik	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper), die im nördlichen Teil des Plangebiets von pleistozänem Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des Lösslehms ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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. 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,	Kenntnisnahme und redaktionelle Ergänzung Die empfohlenen geotechnischen Hinweise werden im Textteil unter „C. Hinweise“ mit der Überschrift „Geotechnik“ redaktionell ergänzt.
--	--	--	--

		zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
	Boden	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Keine Einwände
	Mineralische Rohstoffe	Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	Keine Einwände
	Grundwasser	Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Keine Einwände
	Bergbau	Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Keine Einwände
	Geotopschutz	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Keine Einwände
	Allgemeine Hinweise	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver	Kenntnisnahme

		Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
17.1	Regierungspräsidium Stuttgart – höhere Raum- ordnungsbehörde sowie Abt. 5 – Umwelt (Eingang 06.08.2019)		
	<u>Raumordnung</u>	Nachdem das Plangebiet zum größten Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sind noch weitere Angaben zum Bedarf für die geplanten Wohnbauflächen zu machen. Hierbei können die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung (Plausibilitätshinweisen), herangezogen werden. Bei jeder Bauleitplanung ist die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB im Sinne einer Bedarfsbegründung der Planung darzustellen und zu prüfen. Des Weiteren bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Kenntnisnahme und Ergänzung in der Begründung Von einem klassischen Bauflächenbedarfsnachweis wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB abgesehen. Die Begründung wird unter „1. Erfordernis der Planaufstellung“ jedoch um folgenden Absatz zur erwarteten Belegungsdichte und zur Siedlungsentwicklung ergänzt. Die Stadt Schwäbisch Hall hat in seinem Stadtleitbild 2025 unter anderem Oberziele und Flächenbedarfe für das Wohnen definiert. Diese werden im Grundsatz im Quartier Sonnenhof umgesetzt. So wird das Teilziel 1 (Förderung eines attraktiven und vielfältigen Wohnungsangebots mit Blick auf verschiedene Nutzergruppen und Wohnformen) und das Teilziel 4 (Vielfalt der Betreuungsangebote) sowie die Ziele des Oberziels 2 (Leben und alt werden in Schwäbisch Hall) im Quartier Sonnenhof als Voraussetzung für eine gute soziale Mischung angesehen. Durch den weiterhin starke Wachstumstrend in Schwäbisch Hall ist es von großer Bedeutung Wohnbauflächen auszuweisen. Allerdings ist zu beachten, dass das Quartier Sonnenhof in

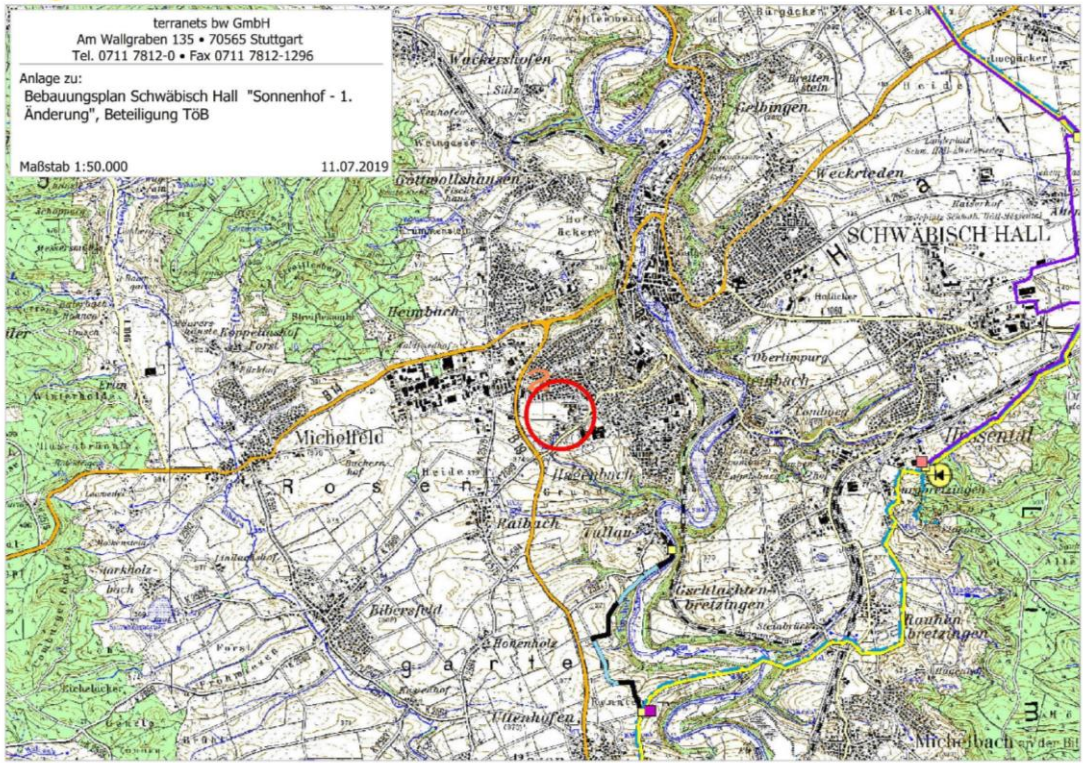
			Bauabschnitten realisiert werden soll und der erste Bauabschnitt zum Großteil aus einem „Urbanen Gebiet“ mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und sozialen Einrichtungen realisiert werden soll. Zudem werden die Deckblätter des Bebauungsplans um den Zusatz „beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB“ ergänzt.
	<u>Umwelt</u>	Naturschutz: Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Kommune Schwäbisch Hall hat im Beteiligungsformblatt des Regierungspräsidiums Stuttgart angekreuzt, dass Ausnahmen/Befreiungen im Artenschutz erforderlich seien. Aus dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten (Freiraumplanung Sigmund, 24.04.17) geht jedoch keine Erforderlichkeit hervor. Insoweit wird angeregt, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt und die CEF-Maßnahmen erfolgreich realisiert werden, die Erforderlichkeit etwaiger artenschutzrechtlicher Ausnahmen/Befreiungen zunächst mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Rückfragen stehen Ihnen Herr Schmitz 0711/904-15502, andreas.schmitz@rps.bwl.de Frau Zipper -15632, sabine.zipper@rps.bwl.de zur Verfügung.	Keine Einwände

	<u>Abt. 8 Denkmalpflege</u>	Abteilung 8 –Denkmalpflege– meldet Fehlanzeige.	Nicht betroffen
	<u>Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr</u>	Die Stellungnahme erfolgt separat → Diese erfolgte mit der Stellungnahme des Landratsamtes – untere Naturschutzbehörde – Eingang am 16.08.2019 (Siehe Ziff. 12 dieser Abwägungstabelle)	Abwägung der Stellungnahme siehe Seite 9 f. der vorliegenden Abwägungstabelle.
17.2	Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 42 (Eingang 16.09.2019)	Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhof“ soll die Neuentwicklung des Sonnenhofgeländes auf Grundlage des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs ermöglicht werden. Dabei werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sonnenhof“ und Teile des Bebauungsplans „Hartäcker“ überplant. Das bisherige Sondergebiet „Sonnenhof“ wird in verschiedenen Abschnitten zu einem Allgemeinen Wohngebiet, einem Urbanen Gebiet und einer Sonderfläche umgewandelt. Die Erschließung des Gesamtareals soll wie bisher über die Anschlüsse zum Sudetenweg erfolgen. Die vorhandene Fußwegverbindung zur Landesstraße L 1055 soll zur bestehenden Fußgängersignalanlage verlegt werden. Das Plangebiet befindet sich an der Landesstraße L 1055 und bis auf 50 m im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Schwäbisch Hall. Die Straßenbaulast an Landesstraßen und somit die Einhaltung der straßenrechtlichen Vorgaben (z.B. Bauverbot 20 m) in der Ortsdurchfahrt (OD/E und OD/V) von Schwäbisch Hall und seinen Teilorten obliegt der Stadt Schwäbisch Hall. Zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 23. 04. 2019 bestehen für den südwestlichen Teil des Bebauungsplans der sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart, Baureferat Ost, keine	Keine Einwände

		Einwände.	
18.	Regionalverband Heilbronn Franken (Eingang 31.07.2019)	wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir begrüßen das vorausschauende Freihalten einer Fläche für eine der Intention der Gesamtplanung angemessene Einzelhandelsnutzung an einer im Plangebiet zentralen Stelle. Darüber hinaus regen wir an, in der Begründung Ausführungen zum Bedarf zu ergänzen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Nicht betroffen In der Begründung können die Bedarfe nicht dezidiert aufgeführt werden. Die zur Verfügung stehenden Einzelhandelsflächen sind in ihrer Größe zu klein, um negative Auswirkungen auf umgebende Zentren zu haben. Die Einzelhandelsflächen im Plangebiet sollen viel mehr den Bedarf für das entstehende Quartier in Teilen abdecken. Hierzu zählen aus planerischer Sicht auch Büroflächen, (soziale) Dienstleister, Verwaltungen oder Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Ansiedelung von Einzelhändler ist nicht das planerische Ziel.

19.	Stadtbetriebe Schwäbisch Hall EB Abwasser (Eingang am 17.07.2019)	zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Die Herstellung eines Trennsystems in den überplanten Neubaubereichen im Nordosten wurde zwischen dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung und dem Büro Reik abgestimmt. Hier soll die Variante 2 vom 06.09.2018 umgesetzt werden. 2. Es ist noch zu klären wer die neuen Kanäle baut bzw. in wessen Eigentum/Unterhalt diese später übergehen. 3. In den Erschließungsstraßen zwischen den Quartieren sollte auf eine Bepflanzung gänzlich verzichtet werden da dadurch der Raum für Ver- und Entsorgungsleitungen unnötig eingeschränkt wird. 4. Für den nordwestlichen Bereich gibt es von unserer Seite noch keine Untersuchungen wie die Entwässerung erfolgen kann. Hier könnten weitere Leitungsrechte nötig werden, sollten die dann neu zu bauen den Kanäle in unseren Unterhalt übergehen.	Kenntnisnahme, keine Planänderung. Zu 1 und 2. Die angesprochenen Punkte können im Bebauungsplan nicht behandelt werden und sind daher nicht Bestandteil. Kenntnisnahme, keine Planänderung. Zu 3. Keine Änderung. Auf Stadtbäume in den Erschließungsstraßen kann nicht verzichtet werden. Diese stellen einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima, der Frischluftfunktion, als Schattenspende und aber auch als wichtiges Element in der Gliederung des öffentlichen Raumes. Ein möglicher Regelquerschnitt der Erschließungsstraßen wurde bereits im Vorlauf des Bebauungsplanverfahrens erstellt und mit der Stadtverwaltung und den Stadtwerken abgestimmt. Die Straßenbreiten im Bebauungsplan wurden darauf angepasst. Kenntnisnahme, keine Planänderung. Zu 4. Keine Änderung. Im nordwestlichen Bereich sind zum einen die Erschließungsstraßen als auch die Fußwege mit Verkehrsgrün zwischen den Wohnhöfen als öffentliche Flächen festgesetzt. Dadurch können bei der zukünftigen Entwicklung und Erschließung die Leitungen zur Entwässerung auf öffentlichen Flächen gebaut werden, so dass keine weiteren Leitungsrechte notwendig sein werden.
-----	---	--	--

		5. Auf ein Pflanzgebot bzw. -bindung entlang des Leitungsrechts für den städtischen Hauptsammler ist zu verzichten. Die Trasse ist frei zu halten und höchstens mit Sträuchern zu bepflanzen.	Kenntnisnahme und redaktionelle sowie fachliche Änderung. Zu 5. Fachliche Änderungen, die jedoch die Planungsziele nicht verändert und dadurch keine erneute Auslegung notwendig macht. In der Planzeichnung wird das von den Gebäude Sudetenweg 88 in Richtung Süden eingetragene Gehrecht und das parallel dazu verlaufende Leitungsrecht zu einem gemeinsamen und in der Breite gleichbleibenden Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versorgungsträger für die Leitungsversorgung und -unterhaltung sowie der Allgemeinheit geändert und mit den anderen Geh- und Leitungsrechten im südlichen Plangebiet verknüpft. Dadurch ist man bei Änderungen, Neuverlegungen o.ä. von Leitungen oder bei der Neugestaltung der Wege flexibler und kann auf vorhandene Vegetation und die raumbildende, identitätsstiftende und ökologische wertvolle Allee entsprechend Rücksicht nehmen.
21.	terranets bw GmbH (Eingang am 11.07.2019)	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Nicht betroffen

	terranets bw GmbH: Anlage	 terranets bw terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart Tel. 0711 7812-0 • Fax 0711 7812-1296 Anlage zu: Bebauungsplan Schwäbisch Hall "Sonnenhof - 1. Änderung", Beteiligung TöB Maßstab 1:50.000 11.07.2019  Leitung mit 50 in mm (DIN) Hauptarmatur mit Nr. Abzweigarmatur fernbedienbare Armatur Mellkontakt mit Nr. Planungsstrasse gemeinschaftlich genutzte Leitung technische Dienstleistung durch terranets bw Betriebsführung u. Wartung durch Fremdunternehmen Korrosionsschutzanlage Bezugstation Verdichteranlage Regelanlage Übergabestation LWL-Technik LWL-Kabel Spleiss Abzweigmuße Kabelschutzhohr Systemtechnikstandort -standort geplant Kupfertechnik Kupfer-Kabel Pupinspule mit Nr. Repeater (ZWR) Mulle KV-Schrank Fernmeldekabine Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.	
22.	TransnetBW GmbH (Eingang am 18.07.2019)	Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenhof – 1. Änderung“ in Schwäbisch Hall betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Nicht betroffen

23.	Umweltzentrum Schwäbisch Hall (Eingang am 08.10.2019)	Grundsätzlich sehen wir ein erhebliches Problem mit Ihrem Ansatz für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Sie schreiben auf Seite 18 (und daraus abgeleitet noch an vielen anderen Stellen): <i>"Grundlegend für die Eingriffsbilanzierung ist somit hier ein Vergleich dessen, was nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist mit dem, was der neue Bebauungsplan festsetzt."</i> Das gipfelt in der Aussage auf S.24: <i>Die bestehenden Bäume, die durch den neuen Bebauungsplan durch Pflanzbindungen planungsrechtlich gesichert werden (nach altem Planrecht hätten keine Bäume gepflanzt werden müssen), sowie neu hinzukommende Pflanzgebote von Einzelbäumen werten das Untersuchungsgebiet zusätzlich erheblich auf."</i> Aus unserer fachlichen Sicht muss sich ein Eingriff jedoch immer am aktuellen Bestand und ökologischen Wert orientieren, also wie ein Biotop von den Arten angenommen ist und dann infolge der Planänderung ggf. gefährdet ist. Man kann nie und nimmer den fachlichen Standard aus dem Jahr 1972 (!!!) anlegen und damit die unter der heutigen ökologischen Situation nötigen Erfordernisse gegen - und somit schönrechnen. Das lehnen wir mit Entschiedenheit ab. Wir fordern Sie auf, die Bilanz mittels dem realen aktuellen ökologischen Wert vorzunehmen.	Kenntnisnahme. Keine Planänderung Es besteht Planungsrecht; der bestehende Bebauungsplan ist seit 1972 rechtskräftig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich war aufgrund der damaligen Rechtslage nicht notwendig. Die Rechtskraft des Bebauungsplans wird dadurch jedoch nicht berührt. Dies kann aus naturschutzfachlicher Sicht durchaus kritisch betrachtet werden, dadurch ändert sich jedoch nichts an den rechtlichen Verhältnissen. Gemäß §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist „ein Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Da der Eingriff, mit einer vollen Ausschöpfung der Möglichkeiten des bestehenden Baurechts (inkl. einer völligen Unterlassung von Baumpflanzungen bzw. eine Rodung aller vorhandenen Bäume) bereits zulässig war, ist bei einer Änderung auf Basis des bestehenden Bebauungsplans zu bilanzieren. Dennoch wurde in der Bilanzierung im Rahmen des rechtlich Möglichen der aktuelle Bestand berücksichtigt. In den Bereichen der Sondergebietsfläche ohne ausreichende Angaben im bestehenden Bebauungsplan wird von einem Durchschnittswert ausgegangen, der aus dem tatsächlich vorhandenen Bestand abgeleitet wird, ebenso im Bereich der öffentli-
-------------------	--	--	---

chen Grünfläche im Norden. Hier hätte man nach der bestehenden Rechtslage theoretisch von einer Nutzung der gesamten Freiflächen als Zierrasen ausgehen können, da der rechtskräftige Bebauungsplan für die Gestaltung der Freiflächen keinerlei Anforderungen stellt.

Dies hätte rechnerisch zwar eine noch höhere „Aufwertung“ ergeben. Diese wurde in der Bilanzierung jedoch nicht berücksichtigt, um eine weitere „Aufwertung“ des Planungsgebietes zu vermeiden.

Zusätzlich wurden anhand des vorliegenden, sehr detaillierten Baumkatasters alle diejenigen Bäume die nicht innerhalb von Bauferstern liegen und gleichzeitig erhaltenswürdig (z.B. nicht absterbend oder sehr jung) sind als Pflanzbindung in den Bebauungsplan aufgenommen

Neu hinzukommende Pflanzbindungen und Pflanzgebote stellen, wie im Textteil des vorliegenden Gutachtens mehrfach betont, eine Aufwertung **gegenüber dem bestehenden Planrecht** und nicht gegenüber dem tatsächlichen Bestand dar: Das bestehende Planrecht sieht keine Bäume vor, das geänderte Planrecht jedoch schon.

Anders sieht die rechtliche Lage im Artenschutzrecht aus: Hier wird der tatsächliche Bestand zur Beurteilung herangezogen. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung liegt in Form einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) von FREIRAUMPLANUNG SIGMUND (2017) vor.

Des weiteren hegen wir Zweifel, ob man die UVP-Pflicht wirklich mittels der von Ihnen vorgenommenen Vorprüfung verneinen kann. Wir sind der Ansicht, dass der Umfang an Baumverlusten, der allein infolge der konkreten Bauabschnitte verursacht wird, zu einer erheblichen Veränderung des dortigen Kleinklimas und somit der Lebensqualität der Anwohner und beschäftigten führen wird. Wir sprechen uns dafür aus, dass von Ihnen konkrete Zahlen vorgelegt werden, wieviel kleinklimatisch wirksame Bäume (Brusthöhendurchmesser > 25 cm) + Quadratmeter an Gehölz dort laut Planung beseitigt werden sollen. Dies ist dann den Pflanzgeboten und der Pflanzbindung (Tabelle 3 S. 28) gegenüberzustellen. Daran ließe sich dann die tatsächliche Eingriffswirkung ersehen.

Kenntnisnahme. Keine Planänderung

UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist):

§9

3) Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so wird für das Änderungsvorhaben eine Vorprüfung durchgeführt, wenn für das Vorhaben nach Anlage 1

1.eine UVP-Pflicht besteht und dafür keine Größen- oder Leistungswerte vorgeschrieben sind oder

2. eine Vorprüfung, aber keine Prüfwerte vorgeschrieben sind.

Der vorliegende Bebauungsplan muss im Zusammenhang mit der Vorprüfung nach § 13a BauGB einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG unterzogen werden. Dabei ist eine mögliche Kumulationswirkung im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des südlich angrenzenden Teilbereichs berücksichtigt. Der Bebauungsplan fällt unter Vorhaben Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG.

Im Anschluss an die Allgemeine Vorprüfung muss eine UVP nur dann durchgeführt werden, wenn nach Einschätzung der zuständigen Behörden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 25 (2) UVPG zu berücksichtigen wären. Dies wird nach § 7 (1) UVPG durch eine überschlägige

Auch bei Bewertung der Biotoptypen sind uns Defizite aufgefallen: In der Biotoptypentabelle auf S. 22 fehlt der Biotoptyp Magerweide (als Schafweide genutzt, siehe unten), der schon im Bauabschnitt 1 zu einem erheblichen Teil überbaut werden soll.

Prüfung festgestellt, die die in Anlage 3 des Gesetzes aufgeführten Kriterien berücksichtigt.

Auch hier gilt: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem bestehenden Planrecht zu erwarten (s. Begründung oben) und somit auch keine erheblich Umweltauswirkungen durch das Änderungsverfahren.

Die Entscheidung über die UVP-Pflicht liegt bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Das Gutachten stellt nur die Kriterien dar und spricht eine Empfehlung aus.

Da für das Plangebiet (Bebauungsplan ist als Angebotsbebauungsplan konzipiert) noch keine Entwurfsplanung der Erschließung vorliegt, kann nicht abschließend im Detail gesagt werden, welche Bäume tatsächlich gefällt werden müssen.

Eine Gegenüberstellung der zu fällenden Bäume und der Pflanzgebote ist in einem Bebauungsplanverfahren in dieser Tiefe zudem nicht vorgesehen.

Kenntnisnahme. Keine Planänderung

Die in der Tabelle auf Seite 22 des Gutachtens aufgelisteten Biotoptypen stellen, wie in der Tabellenüberschrift beschrieben, die Biotoptypen und Flächenanteile im Planungsgebiet nach dem **bestehenden Planungsrecht** dar. Dieses sieht genannten Biotoptypen nicht vor. Es werden, wie oben beschrieben, lediglich für einige Abschnitte des Planungsgebiets die Biotoptypen aus dem Bestand zur Bildung eines Durchschnittswertes herangezogen. Details hierzu können dem Textteil der Bilanzie-



ebenso fehlt der Biototyp Streuobstwiese (aktuell extensiv beweidet) für die unten markierte Fläche, die im Bauabschnitt 3 überbaut werden soll:

rung entnommen werden.

Die genannte Tabelle stellt, wie im Textteil der Bilanzierung beschrieben, somit keineswegs eine Auflistung der tatsächlich vorhandenen Biototypen dar, sondern eine Zusammenstellung von nach dem bestehenden Planrecht möglichen Biototypen, sowie eines Teils der tatsächlich vorhandenen Biotope.

Die hier aufgeführte Grafik zeigt nicht den Bebauungsplanentwurf.

Die dort geplante Bebauung wird auf Grundlage des aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenhof“ geplant und durchgeführt. Die Baugenehmigung hierzu wurde bereits erteilt.

Die südlich daran angrenzenden Grünflächen sind im Bebauungsplanentwurf als private Grünfläche mit flächigem Pflanzgebot (Pfg 4), der CEF-Maßnahme 5 belegt sowie als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) gesichert.

Kenntnisnahme. Keine Planänderung

Die in der Tabelle auf Seite 22 des Gutachtens aufgelisteten Biototypen stellen, wie in der



Diese fehlenden Elemente sind nachzutragen und die Bilanzierung zu ändern.

Tabellenüberschrift beschrieben, die Biotoptypen und Flächenanteile im Planungsgebiet nach dem **bestehenden Planungsrecht** dar. Dieses sieht genannten Biotoptypen nicht vor. Es werden, wie oben beschrieben, lediglich für einige Abschnitte des Planungsgebiets die Biotoptypen aus dem Bestand zur Bildung eines Durchschnittswertes herangezogen. Details hierzu können dem Textteil der Bilanzierung entnommen werden.

Die genannte Tabelle stellt, wie im Textteil der Bilanzierung beschrieben, somit keineswegs eine Auflistung der tatsächlich vorhandenen Biotoptypen dar, sondern eine Zusammenstellung von nach dem bestehenden Planrecht möglichen Biotoptypen, sowie eines Teils der tatsächlich vorhandenen Biotope.

Die hier aufgeführte Grafik zeigt nicht den Bebauungsplanentwurf.

Die Fläche ist im Bebauungsplanentwurf als Sondergebiet SO „Sonnenhof: Förderung und Pflege von Menschen mit Unterstützungsbedarf und Sonderschule“ belegt und dient dem Sonnenhof e.V. als notwendige, potenzielle Entwicklungsfläche. Die Eingriffe sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

Kenntnisnahme. Keine Planänderung

Die Bilanzierung entspricht sowohl den fachlichen als auch den rechtlichen Standards. Eine Änderung der Bilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon sprechen wir uns für den Erhalt dieser im Areal überdurchschnittlich wertvollen Flächen aus.

Folgende hochwertige Flächen (rot markiert) sollten im Bebauungsplan noch als private Grünflächen festgesetzt werden:



Unabhängig davon, dass aus fachlicher Sicht die derzeitigen Regelungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kritisch gesehen werden, ist die Bilanzierung gemäß geltendem Recht durchzuführen.

Mit der Entwicklung und teilweise Nachverdichtung des Stammgeländes am Sudetenweg wird der Vorrang durch Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Mit Grund und Boden wird im Bebauungsplan sparsam umgegangen und es werden hochwertige Grünflächen durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Durch die Innenentwicklung werden bereits erschlossene und zum Teil untergenutzte Flächen, einer neuen Nutzung zugeführt und tragen dadurch zu einer flächensparenden Stadtentwicklung bei.

Die gekennzeichneten Flächen können nicht als private Grünflächen festgesetzt werden, dass sie als Entwicklungsflächen für den Sonnenhof e.V. notwendig sind. Durch private Grünflächen an diesen Stellen, würden bebaute Bereiche zerschnitten werden. Ein Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es jedoch, eine Ortsrandarrondierung durchzuführen und zusammenhängende bebaute Bereiche mit kurzen Wegen zu schaffen. Im südlichen Bereich wird durch festgesetzte Grünflächen der Abschluss der bebauten Umgebung definiert.



Auf die artenschutzrechtliche Prüfung gehen wir aus Zeitgründen nicht weiters ein.

Bitte informieren Sie uns über die Behandlung unserer Eingaben.

Die gekennzeichnete Fläche ist im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da sie zum einen zur Erschließung benötigt wird und zum anderen in diesem Bereich der zentrale Quartiersplatz des inklusiven Quartiers Sonnenhof hergestellt werden soll.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Festsetzungen zu Pflanzbindungen, Pflanzgeboten und öffentlichen bzw. privaten Grünflächen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Sicherung wichtiger Grünstrukturen und den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Sonnenhofes darstellt. Eine kleinteilige Ausweisung von Grünstrukturen innerhalb der Sonderbauflächen setzt bereits einen genauen Entwurf der künftigen Entwicklung des Betriebes Sonnenhof voraus, welcher aufgrund der vielfältigen Herausforderungen jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegen kann.

Es ist davon auszugehen, dass dem Sonnenhof e.V. als Grundstückseigentümer wie in den vergangenen Jahren sehr daran gelegen ist, in den Sonderbauflächen wertvolle Grünstrukturen auch bei einer weiteren baulichen Entwicklung zu erhalten und diese zu stärken.

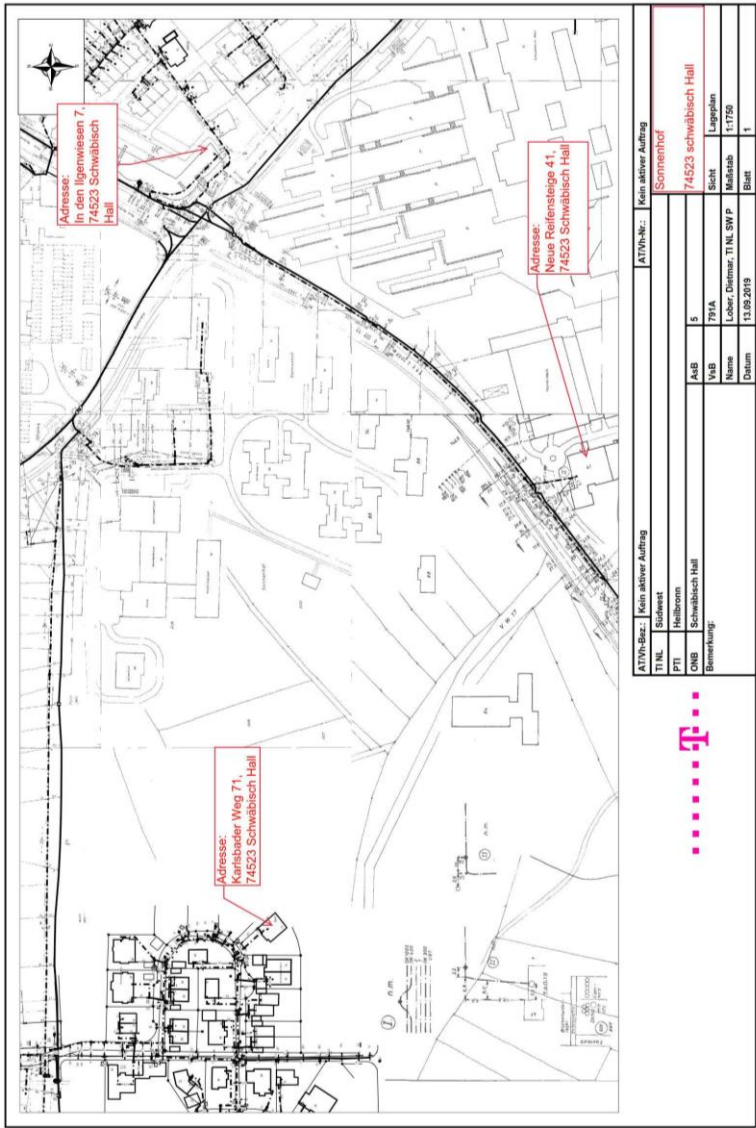
Die Bedeutung der vom Umweltzentrum dargestellten Flächen wird dem Baureferat des Sonnenhofes übermittelt und soll als Planungsgrundlage bei künftigen Entwicklungen herangezogen werden.

24.	Unitymedia BW GmbH (Eingang 14.08.2019)	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an. (Vorgangsnummer: EG-3166)	Keine Einwände
25.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Eingang 16.09.2019)	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: In dem Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Siehe Anlage Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben. Diese Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Wir bitten Sie daher, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikation	Kenntnisnahme, keine Planänderung Die Verkehrswege und die neugeplante Bebauung sind das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Eine Änderung der Verkehrswege ist, auch in Anbetracht des Projekt-

		tionsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen. Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos	fortschritts nicht möglich. Bezogen auf Anlage 1 sind nur die Telekomleitungen östlich des Veranstaltungsgebäudes „Arche“ betroffen. Die weiteren Leitungen müssen nicht verlegt werden. Daher ist der zu erwartende Kosten- und Zeitaufwand überschaubar. Eine koordinierte Erschließungsplanung ist für die Planungsphase und die Erschließungsmaßnahme vorgesehen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren. Ein möglicher Regelquerschnitt der Erschließungsstraßen wurde bereits im Vorlauf des Bebauungsplanverfahrens erstellt und mit der Stadtverwaltung und den Stadtwerken abgestimmt. Die Straßenbreiten im Bebauungsplan wurden darauf angepasst. Daher sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen bereits vorgesehen. Die Ausführungen zur Ausschreibung und Vergabe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
--	--	--	---

		verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
--	--	---	--

Deutsche Telekom Technik GmbH: Anlage 1



Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen:

Nr.	Privater	Stellungnahmen	Vorschlag Behandlung/Wertung
1.	Bürger 1 (Eingang am 30.07.2019)	nach Einsichtnahme in den B-Plan im Baurechtsamt. stelle ich nachstehende Mängelpunkte fest und erheben daher Einspruch. 1. Der B-Plan zeigt nicht die Auswirkungen des geplanten Kreisels auf Gebäude und Fußwege. Auch die Baufelder sind somit an dieser Ecke nicht ordnungsgemäß dargestellt. <i>Einspruch: Der B-Plan ist nicht korrekt dargestellt.</i> 2. Der Sonnenhof hat im Moment drei Parkplätze, einen an der Arche für Besucher und zwei für Mitarbeiter des Sonnenhofes. Diese Parkplätze sind überplant mit Baufelder. Ein Ersatz dafür ist nicht erkennbar bzw. ausgewiesen. <i>Einspruch: Die erforderlichen Parkplätze für die Arche (Veranstaltungsraum, Konzerte...) und die Sonnenhof-Mitarbeiter fehlen.</i> 3. lt. Nutzungsbeschreibung kann es im EG. auch Läden geben (ähnlich Ilgenwiese gegenüber). Es sind aber keine Park-	Kenntnisnahme. Keine Planänderung Zu 1. Die Bedenken werden nicht aufgenommen, da der Umbau des Kreisverkehrs nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist und zudem außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die festgesetzten Baufenster und Fußwege korrespondieren mit dem aktuellen Planungsstand des Kreisverkehrs, welcher dem Planverfasser vorlag. Zu 2. Die Bedenken werden nicht aufgenommen, da im Laufe der langjährigen Transformation des Stammgeländes es auch zur Verlagerung von Arbeitsplätzen kommen wird. Der Sonnenhof e.V. geht nicht davon aus, dass die gleiche Anzahl an Parkplätzen in der Zukunft benötigt wird. Im Bereich der in Ost-West verlaufenden Erschließungsspanne wird jedoch eine ausreichende Zahl an privaten und öffentlichen Stellplätzen für die Arche, Mitarbeiter und auch zukünftige Bewohner bereitgestellt. Zudem erlaubt der Bebauungsplan die Herstellung von privaten Tiefgaragen unter den Wohnhöfen. Zu 3 Die Bedenken werden nicht aufgenommen. Den Erdgeschosszonen sind keine vorgelagerten Stellplätze zugewiesen, da das

		platzflächen dafür im Plan ersichtlich. <i>Einspruch: Für die Ladennutzungen im EG. fehlen die erforderlichen Parkplätze.</i>	Quartier Sonnenhof möglichst autoreduziert und in Bereichen auch autofrei sein soll. Die Besucher der Nicht-Wohnnutzungen finden Parkmöglichkeiten in der unter „2.“ beschriebenen Erschließungsspanne oder auch je nach Nutzungsart in den Tiefgaragen.
--	--	---	---