

**STADT SCHWÄBISCH HALL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1611-07 "ELTERSHÖFER STEIGE GELBINGEN"**

Erneuter Entwurf vom 18.03.2015      Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.10.2015

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> (Eingang 06.07.2015)</p>	<p><b>Raumordnung</b> Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Bruttowohndichte gemäß Plansatz 2.4.0 (Z) Abs. 5 im Mittelzentrum Schwäbisch Hall 60 EW/ha betragen muss. Im vorliegenden Bebauungsplan wird diese mit 21 EW/ha deutlich unterschritten. Die Zahl ergibt sich aus folgender Rechnung: 5 Häuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen pro Wohnung (nach Erhebungen des Statistischen Landesamtes BW) ergeben 21 Einwohner im Plangebiet mit 0,4 ha.</p> <p>Die festgelegten Mindest-Bruttowohndichten sind nach der Begründung zu Plansatz 2.4.0. als Durchschnittswerte für die Gemeinden aufzufassen. Sofern die Mindest-Bruttowohndichte nicht erreicht wird, ist an anderer Stelle bei der bauleitplanerischen Ausweisung der Stadt in Form entsprechender Festsetzungen ein Ausgleich erforderlich. Wir regen an, in der Begründung zu ergänzen, an welcher Stelle in Schwäbisch Hall eine Bruttowohndichte von deutlich über 60 EW/ha erreicht wird, die die Unterschreitung der Mindest-Bruttowohndichte im vorliegenden Bebauungsplan ausgleicht.</p> <p><u>Allgemeines:</u> Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind lediglich als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Referat 83.2 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> <i>Hinweis: Es ergeben sich 21 Einwohner im Plangebiet mit 0,4 ha. Rechnet man mit einem Dreisatz diesen Wert auf 0,1 ha herunter entspricht dies 5,25 EW / 0,1 ha. Hochgerechnet auf 1,0 ha entspricht dies 52,5 EW / ha.</i></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</b> Siehe Abwägungsvorschlag oben.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p>



**STADT SCHWÄBISCH HALL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1611-07 "ELTERSHÖFER STEIGE GELBINGEN"**

Erneuter Entwurf vom 18.03.2015      Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.10.2015

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Sollte dennoch weiterhin ein WA ausgewiesen werden, sind die im o.g. Schallschutzgutachten, in der Fassung vom 24.10.2011, unter Ziffer 5 angegebenen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zwingend in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die Formulierung im Entwurf vom 18.03.2015 unter C) VII Schall ist entsprechend zu korrigieren.</p> <p><b><u>Untere Wasserbehörde:</u></b></p> <p>Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><b><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u></b></p> <p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben. Landwirtschaftliche Belange sind nicht beeinträchtigt.</p> <p><b><u>Untere Vermessungsbehörde:</u></b></p> <p>zum Bebauungsplan "Eltershöfer Steige Gelbingen", Stadt Schwäbisch Hall, Ortsteil Gelbingen hat das Vermessungsamt keine Einwände oder Anregungen.</p> <p><b><u>Amt für Straßenbau und Nahverkehr:</u></b></p> <p>Das Planungsgebiet entlang der Eltershöfer Straße ist fußläufig gut an den vorhandenen ÖPNV (Haltestelle "Gelbingen Mitte") angeschlossen. Hier bestehen zahlreiche Busverbindungen in Richtung Innenstadt und zurück, sowie in Richtung Untermünkheim, mit den Linien 6, 26, 28, 29, 30, 31, 71 sowie der RufBus-Linie R26.</p> <p>Im Plan ist nicht genau erkennbar, ob und in welcher Qualität eine direkt Fußwegeverbindung von der Eltershöfer Straße (im Bereich der Kurve im Süden) zur</p>	<p><b>Die Anregung wird aufgenommen.</b> Die im Gutachten beschriebenen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden für die betroffenen Baugrundstücke (mit Ausnahme des nicht betroffenen Baufelds ganz im Süden) als besondere Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in die Bebauungsplan Satzung unter Ziffer A) I Nr. 9 aufgenommen.</p> <p>Die Formulierung in der Begründung unter C) VII Schall wird entsprechend den aufgenommenen Festsetzungen korrigiert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</b> Es besteht eine Fußwegeverbindung, deren Barriere-</p>

**STADT SCHWÄBISCH HALL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1611-07 "ELTERSHÖFER STEIGE GELBINGEN"**

Erneuter Entwurf vom 18.03.2015      Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.10.2015

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Haltestelle "Gelbingen Mitte" vorhanden ist. Falls hier keine brauchbare Verbindung für Fußgänger besteht, möchten wir diese hiermit anregen, wenn möglich barrierefrei.</p> <p><b><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></b></p> <p>Die Inhalte unserer Stellungnahme zur „Sonderuntersuchung zum Artenschutz“ vom 08.10.2012 werden aufrechterhalten:</p> <p><b><u>Fledermäuse:</u></b> Alle vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung der Verwirklichung von Verbotsbeständen müssen strikt befolgt werden.</p> <p>Vor Abriss der Gebäude muss der konkrete Ersatz für dieses Habitat in Form einer dafür hergerichteten Scheune oder Dachstuhls und die zivilrechtliche Verfügbarkeit (am besten durch Vertrag, wenn nicht im Eigentum der Stadt) nachgewiesen werden.</p> <p>Dies ist, wie 4.3 der Fledermausuntersuchung aussagt, eine CEF-Maßnahme, im Gegensatz zu den Aussagen in 3.4.3. des Ergebnisberichts, der die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen verneint.</p> <p>Auch muss der B-Plan konkrete Aussagen enthalten, wie viele Ersatzkästen und wo diese an den neuen Gebäuden angebracht werden.</p> <p><b><u>Vögel (Höhlenbrüter):</u></b> Die in 3.3.2 des Ergebnisberichts gemachten Vorschläge (und in 3.4.1) der Anbringung von 8 Vogelnistkästen unterschiedlicher Ausprägung müssen konkret unter Angabe der Art des Nistkastens und des Ortes der Anbringung umgesetzt werden. Sie müssen in der nächsten Brutsaison zur Verfügung stehen. Es sind zudem konkrete Regelungen über Wartung und ggf. Ersatz der Kästen zu treffen.</p>	<p>refreier Ausbau jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Maßnahmen werden sowohl in einem städtebaulichen als auch öffentlich-rechtlichen Vertrag vor in Kraft treten des Bebauungsplans geregelt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Maßnahme wird sowohl in einem städtebaulichen als auch öffentlich-rechtlichen Vertrag vor in Kraft treten des Bebauungsplans geregelt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Maßnahme wird sowohl in einem städtebaulichen als auch öffentlich-rechtlichen Vertrag vor in Kraft treten des Bebauungsplans geregelt.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahmen ist erst vor dem tatsächlichen Eingriff erforderlich und wird sowohl in einem städtebaulichen als auch öffentlich-rechtlichen Vertrag vor in Kraft treten des Bebauungsplans geregelt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Maßnahmen sind vor einem Eingriff umzusetzen und werden sowohl in einem städtebaulichen als auch öffentlich-rechtlichen Vertrag vor in Kraft treten des Bebauungsplans geregelt. Festsetzungen im Be-</p>

**STADT SCHWÄBISCH HALL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1611-07 "ELTERSHÖFER STEIGE GELBINGEN"**

Erneuter Entwurf vom 18.03.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.10.2015

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Zauneidechsen:</u> Die Aussagen des Untersuchungsberichts werden akzeptiert.</p> <p>Die konkreten Regelungen hinsichtlich Zahl der Ersatzkästen, deren Standort und deren Unterhalt sind nicht dargestellt.</p> <p>Ebenso ist das Ersatzgebäude für Fledermäuse nicht aufgeführt.</p> <p>Diese Forderungen müssen umgesetzt werden.</p>	<p>bauungsplan erfolgen jedoch nicht. (s. o.)</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Siehe Behandlung der obigen Stellungnahmen. Konkrete Regelungen werden sowohl in den vor in Kraft treten des Bebauungsplans zu schließenden städtebaulichen sowie in den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Siehe Behandlung der Stellungnahme im Abschnitt Fledermäuse. Das Ersatzgebäude wird sowohl in einem städtebaulichen als auch öffentlich-rechtlichen Vertrag vor in Kraft treten des Bebauungsplans gesichert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Maßnahmen werden sowohl in einem städtebaulichen als auch öffentlich-rechtlichen Vertrag vor in Kraft treten des Bebauungsplans gesichert.</p>
4.	<p><b>Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH</b> (Eingang 29.06.2015)</p>	<p>Bezüglich des Bebauungsplanentwurfs bestehen seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall keine Bedenken. Die Stadtwerke Schwäbisch Hall haben für den Planbereich eine Erschließung mit Strom, Gas und Wasser vorgesehen.</p> <p>Zur Gewährleistung einer sicheren Stromversorgung ist an der im beiliegenden Plan gekennzeichneten Stelle ein Standort für einen Kabelverteiler vorzusehen und grundbuchrechtlich zu Gunsten der Stadtwerke Schwäbisch Hall zu sichern.</p> <p>Im Teilbereich unserer bestehenden bzw. für das Baugebiet erforderlichen neuen Leitungstrasse (Hofsteige, Eltershöfer Straße) ist gemäß Bebauungsplanentwurf eine Bepflanzung vorgesehen. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Beeinträchtigung der im Erdreich vorhandenen Leitungen bzw. Kabelverteiler ausgeschlossen ist.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der konkrete Standort wird mit den Stadtwerken abgestimmt, jedoch ohne eine Festlegung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die bestehende Leitungstrasse befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Leitungsrechts.</p>

**STADT SCHWÄBISCH HALL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1611-07 "ELTERSHÖFER STEIGE GELBINGEN"**

Erneuter Entwurf vom 18.03.2015      Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.10.2015

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
5.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (Eingang 09.06.2015)	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>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 Abzweiggästen 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.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

**STADT SCHWÄBISCH HALL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1611-07 "ELTERSHÖFER STEIGE GELBINGEN"**

Erneuter Entwurf vom 18.03.2015      Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.10.2015

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<p><b>Siegfried und Lydia Schuhmacher</b></p> <p><b>Uwe und Simone Nassen</b></p> <p><b>Harry und Gerlinde Laitenberger</b> (Eingang 08.07.2015)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen die Eintragung des Leitungsrechts für den Abwasserkanal für die Grundstücke Hofacker 3, 5 und 7 auf der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 281.</p>	<p><b>Die Anregung wird aufgenommen.</b> Das im Entwurf des Bebauungsplanes bereits eingetragene Leitungsrecht wird erweitert, so dass es nunmehr auch den Abwasserkanal der Grundstücke Hofacker 3,5 und 7 abdeckt.</p>
2.	<p><b>Siegfried Schuhmacher</b> (Eingang 08.07.2015)</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1611-07; hier: Erinnerung an mein Schreiben vom 02.02.2012 wegen der Abwasserleitung auf dem Nachbargrundstück 122</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, bei meiner Anfrage 1995 wegen dem Verlauf der Leitung erklärte man mir, dass alle Pläne beim Rathausbrand während des Weltkrieges verbrannt seien.</p> <p>Von Herrn Kochendörfer erfuhr ich, dass die Gemeinde Gelbingen die Abwasserrohre neu verlegt hatte als die Klärgruben Ende der 50 Anfang der 60 Jahre stillgelegt wurden. Aufgrund dieser Tatsache müssten Unterlagen bezüglich des Abwassersystems vorhanden sein was jedoch angeblich nicht der Fall ist.</p> <p>Ich bitte Sie um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1611-07 und um Bestandsschutz zum Abwassersystem für die angrenzenden Grundstücke.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Abwägung siehe unter Punkt 1.</p>

**STADT SCHWÄBISCH HALL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1611-07 "ELTERSHÖFER STEIGE GELBINGEN"**

Erneuter Entwurf vom 18.03.2015      Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.10.2015

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Schreiben vom 02.12.2012</u> Hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Nr. 1611-07.</p> <p>Im Mai 1995 hatte ich einen Besichtigungstermin für das Einfamilienhaus Hofacker 3, 74523 Schwäbisch Hall-Gelbingen, Grundstück 123/5. Ich traf mich dort mit Herrn Brenner von der Erbengemeinschaft.</p> <p>Preislich war das Gebäude zu teuer angesetzt. Herr Brenner verwies aber auf die sonnige Lage und die unterhalb liegende denkmalgeschützte Gebäude. Weiterhin erfuhr ich, dass das Abwasser auf das anschließende Nachbargrundstück 122 abläuft. Daraufhin sprach ich auf dem Bezirksamt Gelbingen und Baurechtsamt Schwäbisch Hall vor und erkundigte mich wegen der Bebauung des angrenzenden Grundstückes und der verlaufenden Abwasserkanalisation. Auf dem Bezirksamt bekam ich einen Plan ausgehändigt und man sagt mir, dass unterhalb liegende Grundstück ist eine Grünfläche und das alte Lagergebäude steht unter Denkmalschutz. Da gibt es keine Bedenken, keine Bebauung und keine Probleme mit dem Abwasser. Ich könnte mich aber nochmals beim Baurechtsamt erkundigen. Beim Baurechtsamt erhielt ich nochmals einen Plan. Es hieß wieder, dass auf dem Grundstück nicht gebaut wird. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz und der Rest ist eine innerörtliche Grünstreifenzone mit Altbstbaumbestand.</p> <p>Aufgrund dieser Aussagen hatte ich 1995 mein Haus gekauft. Wenn diese ganzen Aussagen auf einmal nicht mehr stimmen sollten, war die Aussage damals falsch und diente einzig und alleine dem Verkäufer zu einem höheren Verkaufspreis. Man hätte mir schon damals sagen müssen, dass einmal gebaut werden kann.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Stellungnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Schwäbisch Hall, den 07.10.2015

---

Hermann-Josef Pelgrim  
Oberbürgermeister