

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 0192-01/10 „Teuershof I, Änderung Sulmeisterweg“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Stand 07.08.2023

Stand 05.03.2024

Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Anregungen
-----	--------------------------------------	------------

1.	Bauernverband	Ja
2.	Biberwasserversorgungsgruppe	-
3.	Bundesnetzagentur	-
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Ja
9.	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH	-
10.	Landratsamt	Ja
11.	Netze BW GmbH	Nein
12.	Regierungspräsidium Freiburg	Ja
13.	Regierungspräsidium Stuttgart	Ja
15.	Regionalverband Heilbronn-Franken	Nein
16.	terranets bw GmbH	-
17.	TransnetBW GmbH	Nein
18.	Umweltzentrum	-
19.	Vodafone BW GmbH	Nein

Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Anregungen
-----	--------------------------------------	------------

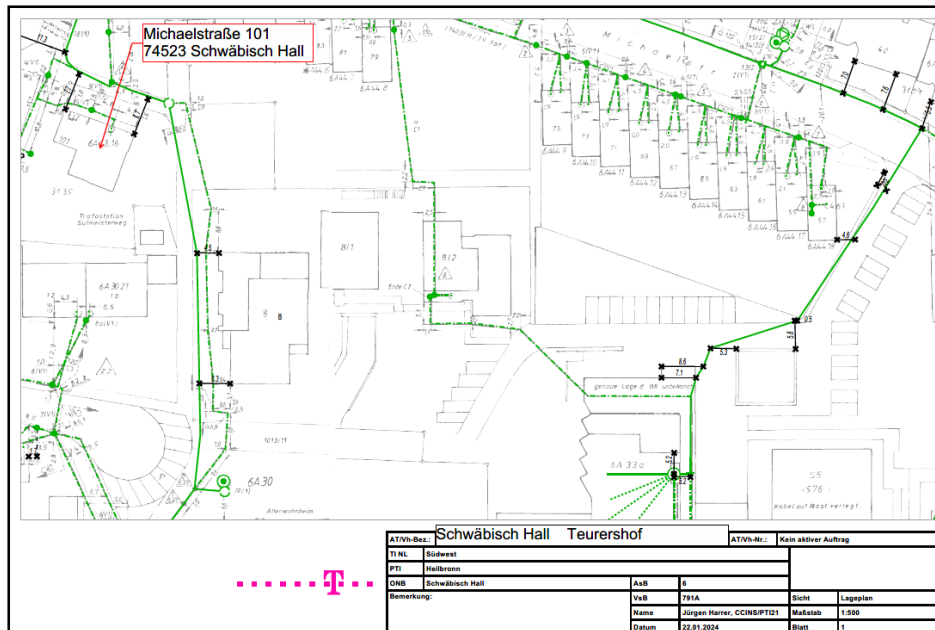
20.	Zweckverband Wasserversorgung NOW	Nein
Stadt Schwäbisch Hall		
21.	Baurechtsamt/ Denkmalschutz	-
22.	Energiebeauftragter	-
23.	FB Bürgerdienste & Ordnung	-
24.	FB Bürgerdienste & Ordnung	-
25.	FB Finanzen	-
27.	FB Planen und Bauen	-
29.	FB Wirtschaftsförderung & Liegenschaften	Nein
30.	Klimaschutzbeauftragte	-
32.	Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH	Ja
Sonstige		
49.	Finanzamt	-
51.	Polizeipräsidium Aalen	Nein

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen
-----	----------------	------------

1.	Öffentlichkeit 1	Ja
----	------------------	----

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme		Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
1.	Bauernverband SHA-Hohenlohe-Rems e.V. / 10.01.2024	
	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zum derzeitigen Stand der Planungen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir begrüßen die Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung, die Umnutzung vorhandener Bausubstanz und den damit verbundenen sparsamen Umgang mit dem Verbrauch von Flächen.	<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
	Zuletzt bitten wir um weitere Verfahrensbeteiligung.	<u>Verfahrensbeteiligung</u> Kenntnisnahme. Der Bauernverband SHA-Hohenlohe-Rems wird ggf. am weiteren Verfahren beteiligt.
2.	Biberwasserversorgungsgruppe	<i>Keine Stellungnahme</i>
3.	Bundesnetzagentur	<i>Keine Stellungnahme</i>
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH / 22.01. 2024	
	Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten:	<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.	<u>Sicherung vorhandener Leitungsbestand</u> Kenntnisnahme.
	Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.	<u>Ggf. zusätzliche Leitungen erforderlich</u> Kenntnisnahme.

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.	
Eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.	
Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes	
Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass sich außerdem Telekommunikationsleitungen von Unitymedia auf diesem Grundstückabschnitt befinden.	
Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten	<u>Beachtung von Hinweisen zum Leitungsschutz</u> Kenntnisnahme.



Anhang - Plan Schwäbisch Hall Teurershof I

9. Kreisverkehr Schwäbisch Hall

Keine Stellungnahme

10. Landratsamt SHA / 24.01.2024

Untere Naturschutzbehörde:

Der Vorhabenbereich mit innerstädtischer Lage besitzt neben Wohngebäuden einen umgebenden Grünbestand mit 20 bis 25 Bäumen, der lediglich für Kleinvögel Habitatpotenzial besitzt, aber dennoch artenschutzrechtlich relevant. Höhlen- und Spaltenbäume sind nicht vorhanden.

Eingriffe in die Gehölze sind daher nur außerhalb der Brutvogelzeit zwischen 01.10. und 28./29.02. durchzuführen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, so ist eine vorherige fachgutachterliche Überprüfung erforderlich, damit es nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommt. Es kann aber davon

Gehölzrodung nur innerhalb der gesetzlichen Zeitfenster
Kenntnisnahme.

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
ausgegangen werden, dass wie fachgutachterlich ausgeführt, die vorkommenden Arten Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang finden, so dass deren Lebensstätten funktional erhalten bleiben.	
Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten und umzusetzen.	
Nach Durchführung der Planung werden nur einige der vorhandenen Bäume erhalten. Für die neu anzupflanzenden Bäume auf den PFG1-Flächen sind gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.	
Fassadenbegrünen sind aufgrund ihrer kühlenden und ausgleichenden Wirkung auf die Umgebungstemperatur für sommerliche Hitzephasen zu empfehlen.	<u>Empfehlung von Fassadenbegrünung</u> Kenntnisnahme.
<u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.	<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
<u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u> Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
<u>Amt für Mobilität:</u> Wir bitten die angehängten Ausführungen der KreisVerkehr GmbH im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Das Mobilitätskonzept halten wir für vorbildlich.	<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
„Wir schließen uns in Rücksprache mit dem Stadtbus SHA den Ausführungen im als Anlage mitgesandten „A7-Mobilitätskonzept“ vollumfänglich an: ÖPNV UND INFRASTRUKTUR ÖPNV sowie Einrichtungen/Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Laufnähe. So sind in 270 m jeweils 2 Bushaltestellen jeweils der Linie 2 und Linie 7 in die Innenstadt, zum Bahnhof, etc. In selber Distanz befindet sich das Einkaufszentrum mit Apotheke, Lebensmittelgeschäft, Metzger und Co.“	
<u>Amt für Flurneuordnung und Vermessung:</u> Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Teurershof I, Änderung Sulmeisterweg“ in Schwäbisch Hall nicht berührt. Es werden hierzu keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	<u>Keine Anregungen oder Bedenken</u> Kenntnisnahme.
11. Netze BW GmbH / 04.01.2024	
Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	<u>Keine Anregungen oder Bedenken</u> Kenntnisnahme.
Abschließend bitten wir, uns <u>nicht</u> weiter am Verfahren zu beteiligen.	<u>Verfahrensbeteiligung</u> Kenntnisnahme. Die Netze BW GmbH wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.
12. Regierungspräsidium Freiburg / 09.01.2024 Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
<u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:	<u>Geotechnik</u> Kenntnisnahme.
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.	
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.	Die Untergrundverhältnisse sind bekannt und das Plangebiet ist bereits bebaut. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist derzeit nicht geplant. Das Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisterne usw.) zu puffern und gedrosselt in die Kanalisation im Sulmeisterweg abzuführen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
<u>Boden</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	<u>Boden</u> Kenntnisnahme.
<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	<u>Keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen</u> Kenntnisnahme.
<u>Grundwasser</u> 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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	<u>Grundwasser</u> Kenntnisnahme.
Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	
<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme		Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
13.	Regierungspräsidium Stuttgart / 12.01.2024	
Die derzeitige Planung kann aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden.		
<u>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</u> Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.		
Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.		<u>Bundesraumordnungsplan Hochwasservorsorge</u> Kenntnisnahme.
15.	Regionalverband Heilbronn-Franken / 09.01.2024	
Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.		<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
Wir begrüßen Planung und Nachverdichtung im Innenbereich, die unter anderem einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden leistet.		
Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich.		<u>Verfahrensbeteiligung</u> Kenntnisnahme. Der Regionalverband Heilbronn-Franken wird im weiteren Verfahren nicht erneut beteiligt.
Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um		<u>Mitteilung der Rechtskraft</u> Kenntnisnahme.

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme		Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.		Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wird dem Regionalverband Heilbronn-Franken nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.
16.	terrane ts bw GmbH	<i>Keine Stellungnahme</i>
17.	TransnetBW GmbH / 22.01.2024	
Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Teurershof I, Änderung Sulmeisterweg" in Schwäbisch Hall betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.		<u>Keine Leitungen und Anlagen</u> Kenntnisnahme.
Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen.		
Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.		<u>Verfahrensbeteiligung</u> Kenntnisnahme. Die Transnet BW GmbH wird im weiteren Verfahren nicht erneut beteiligt.
18.	Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e.V.	<i>Keine Stellungnahme</i>
19.	Vodafone BW GmbH / 16.01.2024	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.		<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.		

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
20. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg / 12.01.2024	
In Ihrem angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg.	<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
Wir verweisen auf Ver- und Entsorgungsleitungen der jeweiligen Gemeinde, Stadtwerke und den bekannten Flächenversorgern. Im Versorgungsgebiet des Zweckverbandes befinden sich weitere Fernwasserversorger, welche Versorgungsanlagen in dem Gebiet Ihrer Maßnahme betreiben könnten: · Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe · Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe · Zweckverband Bühlertal Wasserversorgung · Zweckverband Sulmwasserversorgung · Zweckverband Wasserversorgung Schmerachgruppe · Nassau Wasserversorgungsgruppe · Zweckverband Wasserversorgung Kochereckgruppe · Zweckverband Wasserversorgung Allmersbach im Tal · Zweckverband Wasserversorgung Jagsttalgruppe · Zweckverband Wasserversorgung Söllbachgruppe · Zweckverband Hardt Wasserversorgung · Zweckverband Wasserversorgung Menzlesmühle · Zweckverband Mutlanger Wasserversorgung · Zweckverband Wasserversorgung Rombachgruppe · Zweckverband Rieswasserversorgung · ... (keine Haftung auf Vollständigkeit)	



21.	Baurechtsamt/ Denkmalschutz	<i>Keine Stellungnahme</i>
22.	Energiebeauftragter	<i>Keine Stellungnahme</i>
23.	FB Bürgerdienste & Ordnung - Verkehrsbehörde	<i>Keine Stellungnahme</i>
24.	FB Bürgerdienste & Ordnung - Feuerwehr	<i>Keine Stellungnahme</i>
25.	FB Finanzen - Steuern	<i>Keine Stellungnahme</i>
27.	FB Planen und Bauen - Abt. Tiefbau	<i>Keine Stellungnahme</i>

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme		Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
29.	FB Wirtschaftsförderung & Liegenschaften / 04.01.2024	
Grundsätzlich hat die Abteilung Liegenschaften keine Hinweise / Bedenken gegen das Verfahren.		<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
Wir gehen davon aus, dass die Eintragungen in Abt. II der entsprechenden Grundbücher der Flurstücke 1013/11, 1013/12 und 1013/14 (Gem. Schwäbisch Hall) bekannt / beachtet sowie überprüft worden sind.		<u>Grundbucheintragungen</u> Kenntnisnahme.
30.	Klimaschutzbeauftragte	<i>Keine Stellungnahme</i>
32.	Stadtwerke SHA / 23.01.2024	
Bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Teurershof I, Änderung Sulmeisterweg“ bestehen seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall keine Bedenken.		<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
Wir bitten um Abstimmung bei den weiteren Planungen. Ansprechpartner von Seiten der Stadtwerke Schwäbisch Hall ist Herr Borris Peitl, Telefon 0791 401-202, oder borris.peitl@stadtwerke-hall.de.		<u>Planungsbeteiligung</u> Kenntnisnahme. Die Stadtwerke Schwäbisch Hall werden an den weiteren Planungen beteiligt.
Für den zu bebauenden Bereich steht eine Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz von 96m ³ /h zur Verfügung.		<u>Löschwassermenge</u> Kenntnisnahme.
49.	Finanzamt	<i>Keine Stellungnahme</i>
51.	Polizeipräsidium Aalen / 19.12.2023	
Das Polizeipräsidium Aalen äußert keine Bedenken aus verkehrsrechtlicher Sicht gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans.		<u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.
Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.		<u>Verfahrensbeteiligung</u> Kenntnisnahme. Das Polizeipräsidium Aalen wird ggf. am weiteren Verfahren beteiligt.

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
1. Öffentlichkeit 1 / Bei Bürgerinfoveranstaltung am 17.01.2024 als Stellungnahme offiziell eingereicht	
Bauvorhaben Sulmeisterweg Am Mittwoch, den 18.10.2023 trafen sich zahlreiche Bewohner des Sulmeisterwegs und der Damaschkestraße vor Ort, am geplanten Bauprojekt der Firma Röwisch. Durch Gespräche wurde bekannt, dass sich Bedenken bzgl. der Verkehrsführung und Parksituation ergeben werden. Zudem war vielen Bewohnern das Ausmaß des Bauprojekts bzw. der Bau an sich nicht bekannt. Hier hätten wir vorab eine Infoveranstaltung der Firma Röwisch erwartet.	<u>Wunsch nach Infoveranstaltung durch Vorhabenträger</u> Kenntnisnahme.
Generell bleibt zu erwähnen, dass hier nicht das Bauprojekt in Frage gestellt wird, sondern die damit einhergehenden Folgen, insbesondere auf den Verkehr und das Parken rund um den Sulmeisterweg.	
Aus dem Treffen und den daraus folgenden Gesprächen wurde die Initiative Sulmeisterweg gegründet.	
Die Bedenken begründen sich aus folgenden Tatsache:	<u>Bedenken bezüglich des entstehenden Verkehrs und der damit verbundenen Belästigungen durch Lärm und weitere Emissionen</u> Kenntnisnahme. Keine Planungsänderung erforderlich.
- Bei 44 Wohnung und ca. 90 Bewohnern ist mit mehr als 60 PKW zu rechnen. Die Außen- und Garagenstellplätze decken dies mit ca. 44 Abstellmöglichkeiten nicht ab. Deswegen ist damit zu rechnen, dass die PKW entlang des Sulmeisterwegs parken werden. Auch das geplante Car-Sharing wird hier keine spürbare Entlastung bringen.	Gemäß Ziff. 4.6 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt hier eine Stellplatzverpflichtung, die den im Stadtgebiet von Schwäbisch Hall üblichen Vorgaben entspricht, bei der für Wohneinheiten bis 75 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze und für Wohneinheiten über 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Durch den konkreten Vorhabenbezug ist gesichert, dass 17 Wohneinheiten mit über 75 m² Wohnfläche und 27 mit weniger als 75 m² Wohnfläche entstehen, wodurch sich eine erforderliche

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
	Stellplatzzahl von 53 Bewohnerstellplätzen ergibt. Zusätzlich sind 10% der erforderlichen Bewohnerstellplätze, hier also weitere 5 Stellplätze, für Besucher nachzuweisen. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan können oberirdisch und unterirdisch zusammen 3 Besucherstellplätze und 1 Stellplatz für ein Carsharing-Fahrzeug sowie 48 Bewohnerstellplätze nachgewiesen werden. Die bauplanungsrechtlich eingeforderten, aber nicht nachweisbaren 5 Bewohnerstellplätze sowie die aufgrund der Förderung alternativer Mobilitätsformen, die im Quartiersbezogenen Mobilitätskonzept (siehe Anlage 2 zum vorhabenbez. Bebauungsplan) ausführlich beschrieben sind, nicht erforderlichen 2 Besucherstellplätze müssen auf der Grundlage des Mobilitätskonzeptes nicht mehr nachgewiesen werden. Benannt sind in diesem Konzept neben einer sehr guten Anbindung des Quartiers an den ÖPNV und der fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Teurershof auch ein Carsharing-Angebot für die Bewohner des Quartiers sowie auch für die Nachbarschaft, als auch 102 Fahrrad-Stellplätze in gut zugänglichen, überdachten und sicher verschließbaren Abstellräumen, inklusive Abstellflächen für Lastenräder, einer Reparatur-Säule und einem Bikesharing-Angebot. In der Summe können die verschiedenen Maßnahmen und Angebote zur Nutzung alternativer Mobilitätsformen zum motorisierten Individualverkehr zu einer erwartbaren Reduzierung, sowohl des ruhenden, als auch des fahrenden Individualverkehrs beitragen, wodurch auf die 5 Bewohner- und 2 Besucherstellplätze verzichtet werden kann.
- Die Wendeplatte, die für LKWs die einzige Wendemöglichkeit ist, würde unweigerlich durch die zusätzlichen Autos zugeparkt werden.	Grundsätzlich gilt auf der Wendeanlage ein Halteverbot für Kraftfahrzeuge. Verstöße gegen dieses Verbot können beim Ordnungsamt der Stadt Schwäbisch Hall zur Anzeige gebracht werden. Somit besteht eine wirksame Möglichkeit unzulässiges Parkverhalten zu unterbinden. Die Baugesetzgebung sieht hier aber keine weiteren Regelungsmöglichkeiten vor.
- Während der Bauphase: Verstärkter Lärm und Abgase werden die Lebensqualität der Patienten im Altenheim, Bewohner des POPP-Heims und des Sulmeisterwegs beeinträchtigen.	Während der Bauphase wird es zwangsläufig zu einem erhöhten Schwerlastverkehr kommen, da sowohl Abbruchmaterial abgefahren, als auch neues Material angeliefert werden muss. Ferner sind natürlich auch die

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
	Bautätigkeiten während der üblichen Arbeitszeiten mit Lärm und weiteren Emissionen zu erwarten. Ziel des Vorhabenträgers ist es aber, diese Belastungen so gering wie möglich zu halten, um Konflikte mit der Nachbarschaft bestmöglich zu vermeiden. Dennoch lassen sich, wie bei allen Bauvorhaben, gewisse Beeinträchtigungen nicht vermeiden, die jedoch nur temporär sein werden und alle rechtlichen Vorgaben zum Lärm- und Emissionsschutz einhalten werden.
- Auch nach Bauende ergibt sich verstärkte Lärm- und Abgasbelästigung durch die zusätzlichen Autos. Außerdem eine zusätzliche Gefährdung der Kinder des Sulmeisterwegs durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.	Hinsichtlich des konkreten Vorhabenbezugs kann gewährleistet werden, dass insgesamt 44 Wohneinheiten entstehen. Bei einer realistischen Belegungsdichte von 2 EW pro Wohneinheit könnten dort zukünftig etwa 90 Bewohner leben. Nach gängigen Ansätzen der Verkehrsplanung ist mit 3,75 Wegen pro Einwohner und Tag zu rechnen, wobei zu erwarten ist, dass etwa 60% davon mit dem Auto zurückgelegt werden, was ca. 200 Fahrbewegungen pro Tag bedeutet. Hinzu kommen etwa 10% Besucherverkehr, also nochmals 20 Fahrten pro Tag, sprich insgesamt 220 oder 9,1 Fahrten pro Stunde. Der Sulmeisterweg ist mit einer Fahrbahnbreite von etwa 6,30 m und damit für den Begegnungsfall Lkw / Lkw ausgebaut, hat aber grundsätzlich gemäß RAST 06 die Funktion einer Wohnstraße, dient also nur dem Anwohnerverkehr. Durch diesen Ausbaustandard ist davon auszugehen, dass der Sulmeisterweg theoretisch etwa 400 Kfz / h problemlos abwickeln könnte. Durch das Vorhaben würden von dieser Gesamtkapazität bei 9,1 Fahrten pro Stunde etwa 2,25 % dieser Kapazität genutzt. Dadurch ist insgesamt davon auszugehen, dass durch das Vorhaben sowohl die Verkehrsbeziehungen problemlos aufrechterhalten werden können, als auch die Belastungen durch zusätzlichen Verkehr das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten. Auch die Verkehrssicherheit wird durch diese verhältnismäßig geringe Mehrbelastung nur unwesentlich verändert. Ein erhöhtes Gefährdungspotenzial lässt sich dadurch insgesamt nicht ableiten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bisher auf dem Gelände bereits 31 Wohneinheiten bestehen und bis vor einigen Jahren zusätzlich noch ein Schulungszentrum auf dem Grundstück bestand, was in Summe zu einer ähnlichen Frequen-

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
	tierung des Sulmeisterweges geführt hat, die aktuell nur temporär durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung geringer ausfällt.
- Die Verringerung der Grünflächen und das Abholzen des alten Baumbestandes bewirkt auch einen Eingriff in die bisher vorhandene Tier- und Pflanzenwelt. Dadurch ergibt sich auch eine vermehrte CO2-Belastung.	Bezüglich der möglichen Verluste von Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt wurde ein entsprechendes Artenschutzgutachten erstellt, welches dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt ist. Daraus geht hervor, dass bei Einhaltung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände für seltene oder gefährdete Arten zu erwarten sind. Durch Pflanzgebote und Maßnahmen zur Gestaltung (z.B. Vorgaben zur Dachbegrünung, Teilversiegelung privater Stellplätze und Hofflächen, Vorgaben zur Begrünung der unbebauten Flächen) kann zudem auch zukünftig eine gute Durchgrünung des Quartiers im Sinne einer doppelten Nachverdichtung gewährleistet werden.
- Die Hauptanfahrtsstraßen Richtung Michaelstraße und Stuttgarter Straße müssten bislang alle über den Sulmeisterweg befahren werden. Um auf die Michaelstraße zu kommen, wäre es aktuell notwendig, über den Sulmeisterweg – Damaschkestraße – Teurerweg zu fahren, was eine Entfernung von 1.000 Metern beträgt. Hier würde man stets an einem der größten Kindergärten (Damaschkestraße) vorbeifahren müssen. Da hier die Parkverhältnisse der Elterntaxis katastrophal sind (Parken im Einmündungsbereich), käme es vermehrt zu Engpässen. Ziel: Würde man den Verkehr zur Michaelstraße über den Parkplatz der Einfahrt zum Altenheim führen, wären es gerade mal 80 Meter (Einführung „Anlieger frei“). Dies würde das Verkehrsaufkommen minimieren und zu einer Entlastung des Sulmeisterwegs führen.	Grundsätzlich ist anzuführen, dass eine zweite Zuwegung für das Quartier zur Michaelstraße über private Grundstücksflächen erfolgen müsste. Bei diesen Flächen handelt es sich um Stellplatzflächen für den angrenzenden Pflegedienst, die aber auch als Zufahrts- und Aufstellfläche im Brandfall sowie zur Evakuierung bei sonstigen Notfällen dienen. Gleichzeitig ist dort die Lieferzone für die angrenzenden Pflegeneutzungen, so dass eine Freigabe für den öffentlichen Verkehr nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich wäre und dies die weiteren genannten Nutzungen dort deutlich einschränken würde. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer wird dort aufgrund der Rahmenbedingungen eine öffentliche Erschließung abgelehnt. Gleichzeitig bleibt es Ziel der Planung alternative Mobilitätsformen zu fördern und diese attraktiver zu machen. Wenn vom Sulmeisterweg aus nur ein fußläufiger Zugang zur Michaelstraße besteht und dieser deutlich kürzer ist, als der Weg mit dem Auto werden entsprechend mehr Menschen den Fußweg als sinnvolle Alternative wahrnehmen, wodurch entsprechend Autofahrten reduziert werden können. Mit solchen Maßnahmen (weitere sind im Quartiersbezogenen Mobilitätskonzept, Anlage 2, enthalten) trägt die Planung diesem Ziel Rechnung.

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
- Ebenso wäre eine Verkehrsführung über Sulmeisterweg – Hofmeisterweg (Anlieger frei) – Damaschkestraße zur Stuttgarter Straße möglich.	Annähernd die gleichen Voraussetzungen der verkehrlichen Vor- und Nachteile gelten auch bei dieser Variante, außer dass zu erwähnen ist, dass sich bei einer Freigabe des Verbindungsweges zwischen Sulmeisterweg und Hofmeisterweg für den Autoverkehr keine kürzeren Fahrverbindungen ergeben. Es wäre lediglich eine Verlagerung des Verkehrs zu Lasten des Hofmeisterweges zu erwarten.
Wir wünschen uns deshalb, dass die Firma Röwisch und die Stadt noch während der Auslegungsphase eine Infoveranstaltung vor Ort am Bauprojekt veranstaltet und sich den Bedenken der Bürger stellt, sowie eine nachhaltige bürgerverträgliche Lösung erarbeitet wird. Anlage - Unterschriftenliste mit 44 Unterzeichnenden	Eine Bürgerinformationsveranstaltung fand am 17. Januar 2024 in den Räumlichkeiten des Schulungszentrums im Plangebiet statt. Dabei wurden die wesentlichen Aspekte der Planung erläutert und welche Überlegungen bereits erfolgt sind, um die nachbarschaftlichen Belange bestmöglich zu berücksichtigen. Gleichzeitig bestand für die Bürgerschaft die Möglichkeit Fragen zu stellen und die Bedenken vorzutragen. Sowohl die Vertreter des Vorhabenträgers, als auch die Stadtverwaltung und die Bebauungsplaner haben die Fragen beantwortet und die Bürger aufgefordert, falls die Antworten nicht ausreichen eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, was mit Ausnahme der vorliegenden Stellungnahme nicht erfolgt ist. Zusammenfassend ist aus den obigen Erläuterungen festzustellen, dass die Planung auf die vorgebrachten Bedenken bereits umfassend reagiert hat und die zu erwartenden Belastungen nach einer temporär intensiveren Phase während des Baus anschließend ein für das Umfeld verträgliches Maß haben werden. Anpassungen der Planung sind somit nicht erforderlich.