

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zeilwiesen - Sondergebiet Hotel, Nr. 2015-02“

**Vorlage zum Bau- und Planungsausschuss am 30.01.2019
 zur Gemeinderatssitzung am 13.02.2019
 Ortschaftsrat: Beteiligung im Umlaufverfahren**

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung vom 04.12.2017 - 12.01.2018:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 30.11.2017	Gegen die im Betreff angegebene Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30,00 m über Grund, keine Bedenken. Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber bei Einhaltung der geplanten Bauhöhen nicht beeinträchtigt. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weiterhin zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
2. Gemeinde Michelfeld ZV Biberwasserversorgungsgruppe vom 01.12.2017	Der Zweckverband Biberwasserversorgungsgruppe hat im angefragten Gebiet keine Leitungen.	Kenntnisnahme.
3. Terranets BW GmbH vom 04.12.2017	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.	Kenntnisnahme.
4. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 04.12.2018	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer Heilbronn-Franken keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
5. Stadt Schwäbisch Hall STADTBETRIEBE Abwasserbeseitigung vom 06.12.2017	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.11.2016. Diese hat weiter Gültigkeit.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
6. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 11.12.2017	Durch den Bebauungsplan "Zeilwiesen - Sondergebiet Hotel, Nr. 2015-02" in Schwäbisch Hall Veinau sind keine Belange des Zweckverbands Wasserversorgung Nordostwürttemberg betroffen.	Kenntnisnahme.
7. Landratsamt Schwäbisch Hall vom 11.12.2017	Die fachliche Prüfung in unserem Hause hat ergeben, dass derzeit keine Gründe gegen die in den Unterlagen zum B-Plan geschilderten Vorhaben sprechen und diesbezüglich Änderungen des Entwurfs nicht erforderlich sind.	Kenntnisnahme.
8. Stadt Schwäbisch Hall FINANZEN Sachgebiet Gebühren und Beiträge vom 13.12.2017	<p>Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Zeilwiesen - Sondergebiet Hotel“ (Nr. 2015-02) der Abwasserbeitrag für die im Bebauungsplan liegenden Grundstücke entsteht.</p> <p>Wie in unserer e-mail vom 24.11.2016 bereits erwähnt gehören die auf einem Grundstück liegenden privaten Grünflächen zur Veranlagungsfläche dazu und unterliegen auch der Beitragspflicht.</p> <p>Nach der Begründung zum Bebauungsplan umfasst die Gesamtfläche des Plangebiets ca. 25100 m².</p> <p>Bereits veranlagt ist eine Fläche von [REDACTED] m². Grob geschätzt würde sich bei einer zu veranlagenden Fläche mit [REDACTED] m² und einem Nutzungsfaktor von 1,25 ein Abwasserbeitrag in Höhe von [REDACTED] € ergeben.</p> <p>Für die genaue Beitragsberechnung muss bei Inkrafttreten des Bebauungsplans ermittelt werden, mit welchem Flächeninhalt die einzelnen Buchgrundstücke innerhalb des Bebauungsplans liegen, welche maximale bauliche Nutzung festgelegt ist und welche Fläche bereits veranlagt wurde.</p> <p>Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gesamtfläche des Plangebiets wurde verringert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
9. Regierungspräsidium Freiburg vom 14.12.2017	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 21.11.2016 (Az. 2511 // 16-10335) sowie die Punkte d.) und e.) der Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan (Stand 28.08.2017) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Stadt Schwäbisch Hall FACHBEREICH BÜRGERDIENSTE & ORDNUNG - Gewerbe- und Polizeibehörde - vom 20.12.2017</p>	<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH vom 22.12.2017</p>	<p>Im Planungsgebiet Zeilwiesen in SHA-Veinau befindet sich eine Bushaltestelle der Schnellbuslinie S1 Crailsheim - Schwäbisch Hall (Verkehrsunternehmen Friedrich Müller Omnibusunternehmen GmbH) in Fahrtrichtung Schwäbisch Hall ZOB. Diese Haltestelle muss erhalten bleiben.</p> <p>Aus diesem Grund sind wir von den Planungen betroffen und möchten im weiteren Verfahren beteiligt werden.</p> <p>Eigentümerin der Haltestelle ist die Stadt Schwäbisch Hall, das Haltestellenschild vor dem Gebäude gehört dem Verkehrsunternehmen.</p> <p>Sollte die Haltestelle umgebaut werden ist darauf zu achten, dass dies barrierefrei ausgeführt wird, weil bis 2022 die Anforderungen des barrierefreien ÖPNV zu erfüllen sind. Unser Vorschlag wäre der Wegfall der Haltebucht sowie ein Kassler Hochbord entlang der Fahrbahn, sodass die Busse zum Aus- und Einsteigen nicht in eine Bucht einfahren müssen, sondern auf der Fahrbahn halten können, parallel zum Hochbord. Bei einer Bucht wäre eine lange Einfahrt nötig, um den Bus parallel zu stellen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Ein Umbau der Bushaltestelle ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anregungen betreffen den Fall eines Umbaus der Bushaltestelle. Dies ist nicht beabsichtigt (siehe oben).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>12. Stadt Schwäbisch Hall FREIWILLIGE FEUERWEHR vom 30.12.2017</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Löschwasserbedarf beträgt, aufgrund des Mischgebietes, nach dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ mindestens 96m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden. 2. Sollte die Belegung pro Etage größer 30 Personen mit mehr als 2 Etagen geplant werden, erhöht sich die Anforderung der Löschwasserversorgung auf 192 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden. 3. 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. 4. 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 nach § 2 LBOAVO notwendigen Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. 	<p>Kenntnisnahme. Die Vorgaben der Löschwasserversorgung betreffen die Ebene des Bauantrags und sind dort zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Baugesuch.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Baugesuch.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Baugesuch.</p>
<p>13. Unitymedia NRW GmbH vom 04.01.2018</p>	<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 26.10.16 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH vom 08.01.2018</p>	<p>Vorhandene und geplante Anlagen liegen im Baubereich und sind in beiliegendem Lageplan dargestellt.</p> <p>Erläuterungen und Hinweise</p> <p><u>Besondere Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall bestehen bezüglich des Bebauungsplans „Zeilwiesen - Sondergebiet Hotel, Nummer 2015-02“ keine Bedenken. 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Wasserleitung ist mit einem Leitungsrecht gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>2. Die bestehenden Gebäude sind derzeit mit Strom und Wasser voll erschlossen. Wir bitten um Rücksprache, falls Anschlussänderungen oder Leistungserhöhungen geplant sind. Als Ansprechpartner von Seiten der Stadtwerke Schwäbisch Hall benennen wir Herrn Häfele, Telefon 0791/401-706 (Wasser) und Herrn Wagner, Telefon 0791/401-312 (Strom).</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
<p>15. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 09.01.2018</p>	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 27. November 2017 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen zu o. g. Bebauungsplan liegen uns zurzeit nicht vor.</p> <p>Bei Fragen können Sie mich gerne anrufen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>16. Regierungspräsidium Stuttgart ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR vom 10.01.2018</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Denkmalpflege</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen haben die zu dem genannten Bebauungsplanverfahren mitgeteilten Belange der Abt. 8/ Archäologie im Umweltbericht, Textteil und Begründung ausreichende Berücksichtigung gefunden. Aus unserer Sicht sind daher keine weiteren Bedenken und Anregungen zu äußern.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Dr. Imke Ritzmann, ☎ 0711/904-45170, ✉ Imke.Ritzmann@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-württemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	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.	
17. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.01.2018	Zur o. a, Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI vom 28. Oktober 2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt. Unser heutiges Schreiben ergänzt unsere damalige Stellungnahme. Sollte an dem betreffenden Standort ein neuer Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir dies zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) uns mitzuteilen (Tel. 0800 3301903, E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de).	Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
18. Bauernverband Schwäbisch Hall - Hohenlohe - Rems e. V. vom 12.01.2018	In der vorbezeichneten Angelegenheit bedanken wir uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme und teilen Ihnen gleichzeitig mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 19.01.2018/28.11.2018

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung