

BEWERTUNG DER ANREGUNGEN

Bearbeitungsstand: 26.06.2017

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

Frühzeitigen Beteiligung vom 23.12.2016 bis 31.01.2017

(gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„**BAHNHOFSAREAL**“, Vorentwurf vom: 08.12.2016

der Stadt Schwäbisch-Hall

zur Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
„Bahnhofsareal Teil Süd“

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Antwort
1	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall	
1.1	FB Planen und Bauen	ja
1.2	FB Planen und Bauen Abt. Stadtplanung	
1.3	FB Planen und Bauen Abt. Tiefbau	
1.4	FB Finanzen	
1.5	FB Bürgerdienste & Ordnung	ja
1.6	FB Bürgerdienste & Ordnung Feuerwehr	ja
1.7	FB Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	
1.8	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung	ja
2	Landratsamt	ja
3	Landratsamt Vermessung	
4	Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl. 2, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	ja
5	Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenbaubüro SHA	
5b	Polizeipräsidium Aalen – Sachgebiet Verkehr	ja
6	Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl. 8, Landesamt für Denkmalpflege	ja
7	Regierungspräsidium Freiburg	ja
8	Regionalverband Heilbronn-Franken	ja
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	ja
10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	
11	DB Service Immobilien GmbH	ja
12	Eisenbahn-Bundesamt	ja
13	Handwerkskammer	ja
14	Industrie- und Handelskammer	
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	
16	Netze BW GmbH	ja

Nr.	Name	Antwort
17	Stadtwerke	
18	Terranets bw	ja
19	TransnetBW GmbH	
20	Unitymedia Kabel BW	ja
21	Umweltzentrum	ja
22	Kreisverkehr Schwäbisch Hall	

Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Name	Antwort
Ö 1		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1.1	20. Jan. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh  SchwäbischHall BAURECHTSAMT / DENKMALSCHUTZ Stadt Schwäbisch Hall, Postfach 100 180, 74501 Schwäbisch Hall Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Unser Zeichen 63.20.06 Ihre Ansprechperson Stefan Franz Durchwahl (07 91) 7 51- 4 23 e-mail ...@schwaebischhall.de stefan.franz Datum 17.01.2017 Bebauungsplan „Bahnhofsareal“ in Schwäbisch Hall, Schreiben vom 23.12.2016 Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung im Bauleitplanverfahren; als zuständige Genehmigungsbehörde bei der Realisierung des Bebauungsplanes haben wir zu den geplanten Festsetzungen folgende Anmerkungen bzw. Fragen: Allgemein: - Bei Ausnutzung der Baufenster bis zur Baugrenze hin können die landesrechtlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden, es entstehen Überdeckungen (betr. Die Gebäudezeile an Planstraße F mit einer GH max. von 19,50 m). - Ist für das Gebiet eine Fernwärmeversorgung geplant, wenn ja, sollte ein entsprechender Hinweis im Textteil erfolgen. - Hinsichtlich der baurechtlichen notwendigen Stellplätze ist keine spezielle Regelung getroffen worden, d.h. es gilt die LBO-Regelung: pro Wohneinheit ein baurechtlich notwendiger Stellplatz. Textliche Festsetzungen: - Balkone zu öffentlichen Flächen hin (Ziff. 4); ist es beabsichtigt, dass mit Balkonen nur die Baugrenze nicht aber die Baulinie überschritten werden darf ? - Soll die Unterführung der Bahnlinie befahrbar sein, oder ist diese nur für die fußläufige Erschließung gedacht ?	Zu Allgemein 1. Kenntnisnahme, die Einhaltung der Abstandsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zu Allgemein 2. Für das Plangebiet wird angestrebt eine Fernwärmeverrangsatzung zu erlassen. Dies wird unter Hinweise ergänzt. Zu Allgemein 3. Durch die zentrale Lage des Plangebietes kann abweichend von der sonstigen Handhabe in Schwäbisch Hall auf eine Stellplatzsatzung mit einer Erhöhung der Stellplatzzahlen pro Wohneinheit verzichtet werden. Zu textliche Festsetzungen 1: Anregung wird berücksichtigt. Ausnahmsweise Zulässigkeit der Balkone wird auch für Überschreitung der Baulinien gewährt. Zu 2.) Entsprechend den Erläuterungen in der Begründung Kap. 4.1 S. 10 ist die Unterführung für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Zur Verdeutlichung wird dies in die Festsetzung übernommen.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Kenntnisnahme Berücksichtigung Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 1.1	- 2 - 3. Im Bebauungsplan ist das städtebauliche Konzept hinterlegt, es wird davon ausgegangen, dass dies nur nachrichtliche Funktion hat. 4. Die Bezugshöhe (Ziff. 2.) ist noch nicht definiert. 5. In Ziff. 2 ist u.a. geregelt, dass die Gebäudehöhe bei geeigneten Dächern am First gemessen wird ? es sind aber ausschließlich Flachdächer festgesetzt. 6. Nach Ziff. 8 sind Flachdächer zu mind. 80 % zu begrünen, dies bedeutet, dass nur auf max. 20 % der Fläche noch Solaranlagen installiert werden können, ist dies so beabsichtigt ? <u>Örtliche Bauvorschriften:</u> 1. Zu Ziff. 1 besteht erheblicher Klärungsbedarf; was bedeutet Glasflächen ? Sind damit Terrassenüberdachungen u.ä gemeint ? 2. Ist es beabsichtigt, dass auf Gebäuden unter 13,50 m Höhe keine Solaranlagen zulässig sein sollen ? 3. Bzgl. der Werbeanlagen wird angeregt den Begriff der Großflächigkeit maßlich zu definieren. Soweit unsere Hinweis und Anmerkungen, für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen  Stefan Franz Mehrf.: 60,61 z.K	Zu 3.) Ja, das städtebauliche Konzept wurde nur nachrichtlich dargestellt und wird zur Offenlage herausgenommen. Zu 4.) Die Bezugshöhe folgt mit Festlegung der Straßenhöhen und wird zur Offenlage ergänzt. Zu 5.) Die Festsetzung wird entsprechend korrigiert. Zu 6.) Solaranlagen sind nur auf 20% der Dachflächen zulässig, da die Dachaufsicht durch die umliegenden Hänge einsehbar sind und hierdurch der vierten Dimension, der Dachaufsicht, eine besondere Gewichtung beikommt Zu Örtliche Bauvorschriften Nr. 1 Terrassenüberdachungen sind bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe nicht berücksichtigt und nicht gewünscht, um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen. Bei den genannten Glasflächen, die nun unter 8.1 Dachbegrünung enthalten sind handelt es sich z.B. um Dachflächenfenster zur Belichtung innenliegender Raumteile. Zu 2.) Ja, Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf den höchsten Gebäudeteilen zulässig. Somit wird die direkte Draufsicht von einem höher liegenden Geschoss vermieden. Siehe hierzu auch Erläuterung in der Begründung. Zu 3.) Der entsprechende Passus kann entfallen, da die sonstigen Regelungen die Zulässigkeit von „großflächigen Werbeanlagen“ bereits abschließen.	Berücksichtigung Berücksichtigung Berücksichtigung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1.5	Von: Manfred Gentner <Manfred.Gentner@schwaebischhall.de> Gesendet: Do 19.01.2017 An: Schäfer, Christiane (BAG) Cc: Betreff: Re: AW: BP Bahnhofsareal, Stadt Schwäbisch Hall, Frühzeitige Beteiligung Sehr geehrte Frau Schäfer, danke für die ausgedruckten Unterlagen. Ist die Polizei von Ihnen beteiligt worden? Wenn nicht, bitte ich Sie dies noch zu tun: "Moll, Klaus-Dieter" <Aalen.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de> Aus heutiger Sicht will ich von Seiten des Fachbereichs Bürgerdienste und Ordnung nur eine kurze Stellungnahme abgeben: 1. Die verkehrsplanerischen Aussagen bedürfen noch der Konkretisierung und müssen zu gegebener Zeit im Verkehrsgespräch mit allen Beteiligten abgestimmt werden. Dabei denke ich insbesondere an die öffentliche Tiefgarage, die Fußgänger- und Radfahrer Verbindung zur Altstadt, den angedachten Kreisverkehr bei der Kreuzung Neue Reifensteige/Steinbacher Straße und alle sich daraus ergebenden Fragestellungen. 2. Die innere Erschließung mit Einbahnstraßen halte ich für fragwürdig. Durch Einbahnstraßen wird immer zusätzlicher Verkehr verursacht, was in einem neuen Baugebiet auch aus ökologischen Gründen nicht angestrebt werden sollte. 3. Wie ist die Führung des Busverkehrs über den Bahnhof vorgesehen? Mit freundlichen Grüßen Manfred Gentner Fachbereich Bürgerdienste und Ordnung Stadt Schwäbisch Hall Gymnasiumstraße 2 74523 Schwäbisch Hall Tel. 0791-751-240 Fax -420	Anregung wurde berücksichtigt, die Polizei wurde noch beteiligt, siehe hierzu Stellungnahme Nr. 5b. Zu 1: Entsprechende Abstimmungen zur verkehrsplanerischen Ausgestaltung werden geführt und in das Verkehrsgespräch eingebracht. Zu 2: Die Einbahnstraßen sollen den Durchgangsverkehr vermeiden. Die Tiefgaragenstandorte sind zudem an den Rändern angeordnet, so dass möglichst wenig Verkehr im Gebiet erzeugt wird. Die verkehrsrechtliche Ausgestaltung der Straßen wird jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern wird Inhalt des Verkehrsgespräch und der Ausführungsplanung. Zu 3: Erforderliche Flächen für Bushaltestellen werden innerhalb der öffentlichen Flächen berücksichtigt. Zum Entwurf wurde das Gesamtgebiet Bahnhofsareal aufgeteilt. Im nun vorliegenden Verfahren für den Bereich Süd sind keine entsprechenden Flächen für Bushaltestellen geplant. Die Führung des Busverkehrs ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Berücksichtigung Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1.6	 SchwäbischHall Freiwillige Feuerwehr FREIWILLIGE FEUERWEHR Stadt Schwäbisch Hall, Postfach 100 180, 74501 Schwäbisch Hall Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Geschäftszeichen 32/Fw Sachbearbeiter/in Herr Volker Damm Durchwahl (07 91) 943067-- 120 e-mail ...@schwaebischhall.de volker.damm Datum 25.01.2017 Bebauungsplan-Nr. 0174-04 „Bahnhofsareal“ Stand 8.12.2016 Stellungnahme der Feuerwehr zum o.g. Bebauungsplan: 1. Der Löschwasserbedarf in dem geplanten MI (Mischgebiet) und SO Mehrgenerationen beträgt entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" mindestens 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden.  Volker Damm Stadtbrandmeister	Kenntnisnahme, der Hinweis wird an den Stadtwerken zur Dimensionierung der Versorgung weitergeleitet.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1.8	EINGEGANGEN 04. Jan. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh  SchwäbischHall STADTBETRIEBE Abwasserbeseitigung Stadt Schwäbisch Hall, Daimlerstraße 2, 74523 Schwäbisch Hall Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Unser Zeichen 68/1 Ihre Ansprechperson Martin Brözel Durchwahl (07 91) 7 51- 428 e-mail ...@schwaebischhall.de martin.broezel Datum 30.12.2016 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal“, Stadt Schwäbisch Hall Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Sehr geehrte Damen und Herren, zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Begründung zum Bebauungsplan ... 4.3 Ver- und Entsorgung Der bestehende Mischwasserkanal kann überbaut werden sofern seine Statik nicht beeinträchtigt wird. In der Entwässerungsplanung ist vorgesehen, einen parallelen Hauptsammler im Zusammenhang mit der Neuerschließung des überplanten Gebietes zu verlegen. Dieser soll sich gänzlich in öffentlichen Flächen befinden. Der bestehende Hauptsammler wird nach jetziger Planung nicht zurückgebaut da hier noch Tiefenentwässerungen des Gleisbettes angeschlossen sind. ... Freundlich grüßt  Martin Brözel	Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.	Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
2	 Landratsamt Schwäbisch Hall Landratsamt • Postfach 11 04 53 • 74507 Schwäbisch Hall Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Bau- und Umweltamt Simone Klausmeyer Gebäude: Münzstraße 1 74523 Schwäbisch Hall Zimmer 330 Fon: 0791 755-7451 Fax: 0791 755-7539 Öffnungszeiten Montag - Freitag 08:00 – 12:00 Uhr Montag - Mittwoch 13:00 – 15:30 Uhr Donnerstag 13:00 – 17:00 Uhr E-Mail: s.klausmeyer@lrasha.de www.lrasha.de Datum: 26.01.2017 Aktenzeichen: 33.2-621.41 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal“, Stadt Schwäbisch Hall Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß §4 Abs.1 BauGB - Ihr Schreiben vom 23.12.2016 Sehr geehrte Frau Schäfer, zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofsareal“ in Schwäbisch Hall, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die Nachverdichtung ist zu begrüßen. Zustimmung mit nachfolgenden Anmerkungen: - Aus dem vorgelegten Umweltbericht ergibt sich eine hohe Relevanz des Gebiets für Wildbienen. Es ist jedoch nicht ausgeführt, wie sich Eingriffe diesbezüglich vermeiden lassen, bzw. wie evtl. Eingriffe diesbezüglich ausgeglichen werden können. Wir bitten um Vorschläge im Zuge der öffentlichen Anhörung. - Die Vermeidungsmaßnahmen sind in Kap. 5.1.7 sehr spartanisch abgehandelt. Es wäre wünschenswert gewesen, wenn die konkreten Maßnahmen ausformuliert gewesen wären (z. B. Darstellung der möglichen Abbruch-/ Rodungszeiträume unter Bezugnahme auf die vorkommenden Arten), bzw. beziffert und in den eigentlichen Textteil übernommen worden wären (nicht nur als Indexnummer). - Die erforderliche Maßnahme „Schaffung von Lehmputzen für Mehlschwalben“ sollte im Bebauungsplan verortet werden. Wir bitten um Vorschläge im Zuge der öffentlichen Anhörung. - Zudem bitten wir um (weitere) Vorschläge zu Maßnahmen des Eingriffs-Ausgleichs.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 2	- 2 - <u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Nach telefonischer Auskunft von Frau Schäfer am 24.01.2017 vom Büro Baldauf ist ein in der Begründung erwähntes Lärmgutachten der rw bauphysik derzeit noch in Bearbeitung. Eine fachtechnische Stellungnahme unsererseits erfolgt, sobald uns dieses Gutachten vorgelegt wird bzw. im Zuge der öffentlichen Anhörung. <u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Entwässerung</u> Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die Entwässerungsplanung mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen. <u>Kläranlage Vogelholz</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Gemäß den Auswertungen im Rahmen des Leistungsvergleiches befindet sich die Kläranlage Vogelholz an der Auslastungsgrenze. Bei einer Überschreitung der Auslastungsgrenze müssen die notwendigen Maßnahmen rechtzeitig vorher in Angriff genommen werden. <u>Grundwasserschutz (Hinweis)</u> Es wird darauf hingewiesen, dass sich der in etwa südwestlich der Bahnlinie befindliche Planbereich im weiteren Einzugsgebiet der Mineralwasserfassungen der Wildbadquelle befindet. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öl, Abwasser, usw.) ist besondere Vorsicht walten zu lassen. Tiefere Gründungen (Tiefgaragen, Abwasserleitungen,...) sollten vorab mit dem Mineralwasserunternehmen abgestimmt werden. <u>Amt für Straßenbau und Nahverkehr:</u> Zu o.g. Bebauungsplan erheben wir keine Einwendungen. <u>Abfallbetrieb:</u> 1. Straßenbreiten, Wendemöglichkeiten Für die Entsorgung der Wohn- und Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans werden derzeit 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge eingesetzt, insbesondere für folgende Abfahren: a) Restmüll b) Biomüll c) Papier (PPK-Tonnen) d) Gelbe Säcke e) Altglasentsorgung f) Sperrmüllabholung ab Haus.	<u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Das Gutachten wird bis zur Offenlage vorliegen. <u>Untere Wasserschutzbehörde</u> <u>Entwässerung</u> Kenntnisnahme, Die Entwässerungsplanung wird im Weiteren mit dem Landratsamt abgestimmt. <u>Kläranlage Vogelholz</u> Der Eigenbetrieb Abwasser wurde beteiligt. Etwaige notwendige Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgearbeitet, so dass im Rahmen der Bauleitplanung von einer gesicherten Entwässerung ausgegangen werden kann. <u>Grundwasserschutz</u> Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Amt für Straßenbau und Nahverkehr</u> Kenntnisnahme <u>Abfallbetrieb</u>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Berücksichtigung Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 2	- 3 - Für diese Entsorgungsfahrzeuge sind entsprechende Straßenbreiten und bei Sackgassen gegebenenfalls ausreichend große Wendemöglichkeiten vorzusehen. Rückwärts-Fahrstrecken für diese Fahrzeuge sollten keinesfalls eingeplant werden (siehe Unfallverhütungsvorschriften Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung). 2. Container für Altglas Im Bereich des Bebauungsplans ist in Nähe der Firma Wenig-Wolf ein Glascontainerstandort mit 3 x 1,1 m³ Containern zur Erfassung von Altglas. Dieser Standort ist jetzt schon sehr stark frequentiert. Es ist davon auszugehen, dass das vorhandene Volumen bei erhöhtem aufkommen nicht ausreichen wird. Dieses Volumen kann nicht entfallen. Es sollte eher eine Erhöhung des Volumens (3 weitere Container) in Betracht gezogen werden. Ein weiterer Glascontainer-Standort befindet sich im Bahnhofsbereich. Auch dieser sollte mit mindestens 3 x 1,1m³ Containern zur Entsorgung von Altglas zur Verfügung stehen. Je nach Bebauung wäre auch hier eine Verdoppelung sinnvoll. Die zukünftige Aufstellfläche sollte zwingend befestigt sein, um eine ordentliche Reinigung durchführen zu können. Das Aufstellen von Altpapiercontainern sollte aufgrund erhöhter Verunreinigungen durch danebenstehende Kartonagen nicht in Erwägung gezogen werden. 3. Container für Altpapier Im Bereich des Bahnhofgebäudes befindet sich ein Containerstandort zur Erfassung von Altpapier mit 4 x 1,1 m³ Containern. Ob diese Container im Zuge der Neugestaltung entbehrlich sind, wäre gesondert zu entscheiden. Die Verteilung von 240 l Papiertonnen im künftigen Wohnbereich an die Hausgrundstücke ist jederzeit möglich. Mit freundlichem Gruß Simone Klausmeyer	Zu 1. Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Straßenbreiten sind ausreichend bemessen. Sackgassen sind im Gebiet nicht geplant. Zu 2. Nach Nachfrage bei Abfallbetrieb liegen die Maße eines Altglascontainers bei: Länge 1,37 m x Breite 1,25 m. Dies bedeutet es sind drei Flächen à 4,50 m x 1,25 m im Plangebiet vorzusehen. Entsprechende Flächen für die Abfallbereitstellung werden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet vorgesehen. Zu 3. Kenntnisnahme	Berücksichtigung Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
4 und 6	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart Stuttgart 24.01.2017 Name Dr. Claudia Taubald Durchwahl 0711 904-12124 Aktenzeichen 21-2434.2 / SHA Schwäbisch Hall (Bitte bei Antwort angeben) Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart - Versand erfolgt nur per EMail -  Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Bahnhofsareal", Stadt Schwäbisch Hall Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom 23.12.2016 Sehr geehrte Damen und Herren, das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der o.g. Planung wie folgt Stellung: Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Anmerkung: Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 03.11.2015 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx). 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. Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden. Mit freundlichen Grüßen gez. Dr. Claudia Taubald	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
5	Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 1345 · 73473 Ellwangen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Datum 29.12.2016 Name Margarete Elßer Durchwahl 0791/752-5205 Aktenzeichen 47.2-2511-2/3 Schwäbisch Hall „Bahnhofsareal“ / 2795.16 (Bitte bei Antwort angeben)  L 1055 Ortsdurchfahrt (OD/E) - Schwäbisch Hall Bebauungsplan „Bahnhofsareal“ in Schwäbisch Hall, Stadt Schwäbisch Hall - Frühzeitige Beteiligung - Ihr Schreiben vom 23.12.2016 Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben unsere Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan dem Regierungspräsidium in Stuttgart, Referat 45 - Straßenbetrieb und Verkehrstechnik - bzw. Referat 21 zugeleitet. Sie erhalten von dort die zusammengefasste Stellungnahme des Regierungspräsidiums. Mit freundlichen Grüßen Gez. Margarete Elßer	Verweis auf Stellungnahme 4	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
5b	Baden-Württemberg POLIZEIPRÄSIDIUM AALEN FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB -SACHGEBIET VERKEHR- PP Aalen, FES, Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen Datum 01.02.2017 Name Moll Durchwahl 07361/580-166 E-Mail OE aalen.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Aktenzeichen 1132.6 (Bitte bei Antwort angeben)  Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal“, Stadt Schwäbisch Hall Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß §4 Abs.1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, grundsätzlichen bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben „Bahnhofsareal“. In dem beigegefügt Vorentwurf des Bauplanes sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Da der Plan keine Bemaßung beinhaltet, konnten die Breiten nur geschätzt werden. Je nachdem wie Erschließung erfolgen soll (verkehrsberuhigter Bereich oder 30'er Zone) wäre auf spezielle rechtliche Vorgaben näher einzugehen. Bei der Entscheidung für einen verkehrsberuhigten Bereich muss zum Beispiel die untergeordnete Rolle des Fahrzeugverkehrs und die eingeschränkten Parkmöglichkeiten näher bewertet werden. Bei der alternativen Möglichkeit 30'er -Zone mit Fußgängerführung wären die Fahrbahnbreiten regelkonform zu planen. Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsdienste und Entsorgungsfahrzeuge sind zu beachten.	Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum, sowie ausreichende Straßenbreiten und -radien für die Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge wurden berücksichtigt. Die verkehrsrechtliche Ausgestaltung ist nicht Sache des Bebauungsplans sondern der Ausführungsplanung und verkehrsrechtlichen Anordnung. Ziel ist jedoch eine Verkehrsberuhigung zu erzeugen.	Berücksichtigung

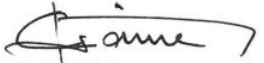
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	Die Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sollten nicht im Kurvenbereich liegen, um die erforderlichen Sichtfenster zu gewährleisten. Aus diesen Gründen bitten wir um eine Beteiligung im weiteren Verfahren. Moll, PHK	Die Zu- und Ausfahrten aus den Tiefgaragen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans angepasst.	Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
7	REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029 baldauf architekten und stadtplaner gmbh Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Freiburg i. Br., 30.01.17 Durchwahl (0761) 208-3045 Name: Herr Deck Aktenzeichen: 2511 // 16-12832 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange A Allgemeine Angaben Bebauungsplan "Bahnhofsareal", Schwäbisch Hall Stadt Schwäbisch Hall, Lkr. Schwäbisch Hall (TK 25: 6824 Schwäbisch-Hall) Ihr Schreiben vom 23.12.2016 Anhörungsfrist 31.01.2017 B Stellungnahme 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. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 7	3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die von holozänen Abschwemmmassen und anthropogenen Ablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Der südwestliche Teil des Plangebiets befindet sich im näheren Einzugsgebiet der Mineral- und Trinkwasserbrunnen II, III und IV der Fa. Wildbadquelle, Schwäbisch Hall. Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.	Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	Berücksichtigung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 7	LGRB Az. 2511 // 16-12832 vom 30.01.17 Seite 3 Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. 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 Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. Im Original gezeichnet Philipp Deck Diplom-Forstwirt	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
8	03. Feb. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh  REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Regionalverband Heilbronn-Franken · Frankfurter Straße 8 · 74072 Heilbronn Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Datum: 31.01.2017 Bearbeiter: Krä/Ca Az.: 7-2-3 Stadt Schwäbisch Hall, Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsareal“ Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung: Der Bebauungsplan ist aus der rechtskräftigen Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall entwickelt. Die Nachnutzung der brachliegenden Flächen des ehemals überwiegend von der Bahn genutzten Gebiets in zentraler innerörtlicher Lage mit direktem Zugang zum Bahn-/ÖPNV-Haltepunkt wird vom Regionalverband begrüßt. Durch die Planung werden keine regionalplanerischen Zielfestlegungen berührt. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Das Bahnhofsareal grenzt südlich an das im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte. Der Ausschluss regionalbedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte auf dem „Bahnhofsareal“ wird befürwortet und unterstützt. Wir begrüßen die Optionen für die Schieneninfrastruktur am Bahnhofpunkt und regen gleichzeitig an, den Ersatz der wegfallenden Stellplätze und P+R-Plätze auf dem Vorfeld des Bahn-/ÖPNV-Haltepunktes durch die öffentliche Tiefgarage deutlicher herauszustellen und diese in den Unterlagen darzustellen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Durch die Aufteilung des Verfahrens in zwei Bebauungspläne, ist der Bahnhofsvorplatz nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd“. Er wird im Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsareal Teil Nord“ behandelt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 8	2 Die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen werden als Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Wirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die topographische Situation begrüßt. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen. Darüber hinaus bitten wir nach Abschluss des Verfahrens um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab. Mit freundlichen Grüßen  Christof Krämer Stellvertreter des Verbandsdirektors	Kenntnisnahme Berücksichtigung	Kenntnisnahme Berücksichtigung

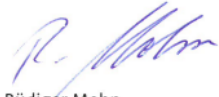
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss- empfehlung			
9	Von: Sven1Golinski@bundeswehr.org im Auftrag von BAIUDBwInfra13TOeB@bundeswehr.org An: Schäfer, Christiane (BAG) Cc: Betreff: BP Bahnhofsareal, Stadt Schwäbisch Hall, hier: Stellungnahme der Bundeswehr Gesendet: Fr 23.12.2016 Sehr geehrte Frau Schäfer, zu der im Betreff angegebenen Maßnahme nehme ich wie folgt Stellung: Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller, schutzbereichsmäßiger Sicht und gleichbleibender Rechts-und Sachlage keine Bedenken. <u>Gerne können Sie Ihre Unterlagen auch per Mail oder in andere digitaler Form (CD/Internetlink) senden.</u> Hinweis: Antworten Sie bitte <u>ausschließlich</u> an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Golinski <table><tr><td>ROS Sven Golinski Bürosachbearbeiter Team V Tel.: (0228) 5504 - 4589 Fax: (0228) 5504 - 5763 AllgFspWNBw: 3402 4589 Sven1Golinski@bundeswehr.org</td><td></td><td>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra 1 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn - BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</td></tr></table> Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra 1 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	ROS Sven Golinski Bürosachbearbeiter Team V Tel.: (0228) 5504 - 4589 Fax: (0228) 5504 - 5763 AllgFspWNBw: 3402 4589 Sven1Golinski@bundeswehr.org		Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra 1 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn - BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Die Gebäudehöhe von 30 m bleibt unterschritten. Der Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen der Offenlage nochmals versandt. Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
ROS Sven Golinski Bürosachbearbeiter Team V Tel.: (0228) 5504 - 4589 Fax: (0228) 5504 - 5763 AllgFspWNBw: 3402 4589 Sven1Golinski@bundeswehr.org		Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra 1 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn - BAIUDBwToeB@bundeswehr.org				

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
11	 EINGEGANGEN 27. Jan. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Südwest • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest Bahnhofstraße 5 76137 Karlsruhe www.deutschebahn.com 3, 6 bis Mathystraße Ralf Münster Tel.: 0721 938-5816 Fax: 069 26091-3386 ralf.muenster@deutschebahn.com Zeichen: FS.R-KAR-L(A) Mü Az.: TÖB-KAR-16-10800 26.01.2017 Ihre Zeichen: CS Ihr Schreiben vom: 23.12.2016 Bebauungsplan „Bahnhofsareal“, Stadt Schwäbisch Hall Im Bereich der Bahnlinie Crailsheim – Eppingen, Strecken Nr. 4950 von km 64,43 bis km 64,82 Sehr geehrte Damen und Herren, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung beinhaltet Flächen, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt. Auf den Flurstücken 837 (Eigentümer DB Netz AG) und 837/11 (Eigentümer Stadt Schwäbisch Hall) befindet sich bei km 64,6 eine abbruchreife ehemalige Seitenrampe, die das Freistellen von Bahnbetriebszwecken und somit das Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 837/11 momentan noch verhindert. Der Abbruch der Rampe (durch DB Netz AG) ist - im Zusammenhang mit diversen Oberbauerneuerungen im Bf Schwäbisch Hall - zwar für Oktober 2017 geplant, jedoch ist die Ausführung des Vorhabens noch nicht endgültig beschlossen. Spätestens bis zum 31.3.2017 wird entschieden, ob die Baumaßnahme wie geplant in 2017 durchgeführt werden kann oder aus Budgetgründen nach 2018 verschoben werden muss.	Kenntnisnahme Das Flurstück 837/11 befindet sich durch die Aufteilung in zwei Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofsareal Teil Nord“, im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche „Gärten“. Die erforderliche bedingte Festsetzung bis zur Freistellung ist demnach Sache des Bebauungsplanverfahrens Teil Nord.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 11	 2/2 Außerdem ist geplant, Gleis 2 im Zusammenhang mit der Erneuerung in die Lage des ehemaligen Gleises 2 (im Abstand von 4,50 m zu Gleis 1) zurückzuverlegen. Die Verlegung des Gleises 2 nach Norden böte die Möglichkeit, die Bebauungspiangrenze an die neue Lage des Gleises 2 anzupassen, unter der Voraussetzung dass die freiwerdende Fläche unter dem heutigen Gleis 2 (in der Lage des ehemaligen Gleises 3) zusätzlich durch die Stadt erworben wird. Die neue Unterführung muss im Rahmen einer EKrG Maßnahme geregelt werden. Sämtliche Erschließungsmedien sind über getrennte Gestattungsverträge zu regeln. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können. Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Falle : Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen Deutschen Bahn AG i.V.  Gerhard Heibrock i. A.  Ralf Münster	Kenntnisnahme (EKrG = Eisenbahnkreuzungsgesetz) Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung zu der blendfreien Ausgestaltung der Werbeanlagen ist bereits im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften geregelt. Regelungen zu Beleuchtungsanlagen von Wegen und Stellplätzen werden ergänzt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Berücksichtigung Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
12	 Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart <u>Eisenbahn-Bundesamt, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe</u> baldauf architekten und stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Bearbeitung: Petra Eisele Telefon: +49 (721) 1809-141 Telefax: +49 (721) 1809-699 e-Mail: EiseleP@eba.bund.de sb1-kar-stg@eba.bund.de Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 12.01.2017 Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 59141-591pt/015-2017#005 VMS-Nummer Betreff: BP Bahnhofsareal, Stadt Schwäbisch Hall, Frühzeitige Beteiligung Bezug: Ihr Schreiben vom 23.12.2016 Anlagen: Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 23.12.2016 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 12	• Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Nach unseren Unterlagen ist das Flst. 837/8 freigestellt. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe.) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Eisele	Es werden keine Änderungen an den oberirdischen Bahnanlagen vorgenommen. Durch die Aufteilung in zwei Bebauungspläne zur Offenlage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofsareal Teil Süd“ keine Bahnflächen mehr enthalten. Eine nachrichtliche Darstellung ist daher nicht erforderlich. Die DB Immobilien wurde am Verfahren beteiligt, siehe Stellungnahme Nr. 11.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
13	 Handwerkskammer Heilbronn-Franken Handwerkskammer Heilbronn-Franken • Postfach 19 65 • 74009 Heilbronn Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Christiane Schäfer Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart EINGEGANGEN 13. Jan. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh Recht Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal“, Stadt Schwäbisch Hall ▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Frau Schäfer, gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben. Mit freundlichen Grüßen  Rüdiger Mohn Abteilungsleiter 10. Januar 2017 Ihr Zeichen: CS Unser Zeichen: II-mo-soi Ansprechpartner: Rüdiger Mohn Telefon 07131 791-140 Telefax 07131 791-2540 Ruediger.Mohn@hwk-heilbronn.de Handwerkskammer Heilbronn-Franken Allee 76 74072 Heilbronn info@hwk-heilbronn.de www.hwk-heilbronn.de Präsident: Ulrich Bopp Hauptgeschäftsführer: Ralf Schnörr	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss- empfehlung
16	Von: Ritzenfeldt Hermann <h.ritzenfeldt@netze-bw.de> Gesendet: Di 03.01.2017 11:00:00 An: Schäfer, Christiane (BAG) Cc: Betreff: BP Bahnhofsareal, Stadt Schwäbisch Hall, Frühzeitige Beteiligung Sehr geehrte Frau Schäfer, zu diesem Bebauungsplan haben wir bereits im August 2015 der Stadt Schwäbisch Hall mitgeteilt, dass wir nicht der Stromnetzbetreiber sind und auch keine Leitungsanlagen zur Durchleitung betreiben. Deshalb ist eine weitere Beteiligung am Planverfahren nicht notwendig. Freundliche Grüße i. A. Hermann Ritzenfeldt Netzplanung Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Telefon +49 7941 932 -441 Fax +49 7941 932 -373 mailto:h.ritzenfeldt@netze-bw.de www.netze-bw.de	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

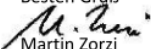
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss- empfehlung										
18	terranets bw terranets bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart T +49 711 7812-0 F +49 711 7812-1296 info@terranets-bw.de www.terranets-bw.de leitungsauskunft@terranets-bw.de T +49 711 7812-1244 F +49 711 7812-1460 <table><tr><td>Datum</td><td>Seite</td><td>Ihre Zeichen</td><td>Ihre Nachricht</td><td>Unsere Zeichen</td></tr><tr><td>23.12.2016</td><td>1/1</td><td>Christiane Schäfer</td><td>23.12.2016</td><td>Dp-Lo Dn 161223_4</td></tr></table> Stadt Schwäbisch Hall, Bebauungsplan Bahnhofsareal Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. In dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes bzw. in dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH (gilt nur für den rot markierten Bereich), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. Mit freundlichen Grüßen terranets bw GmbH i.V. Heinz Ritter Planung und Bau i.A. Michael Lorenz Planung und Bau Anlagen Übersichtsplan	Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	23.12.2016	1/1	Christiane Schäfer	23.12.2016	Dp-Lo Dn 161223_4	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen									
23.12.2016	1/1	Christiane Schäfer	23.12.2016	Dp-Lo Dn 161223_4									

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
19	Von: BAULEITPLANUNG TRANSNETBW <bauleitplanung@transnetbw.de> Gesendet: Freitag, 13. Januar 2017 14:57 An: Schäfer, Christiane (BAG) Betreff: AW: BP Bahnhofsareal, Stadt Schwäbisch Hall, Frühzeitige Beteiligung Sehr geehrte Frau Schäfer, wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Im Bereich des Geltungsbereichs betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig. Für Rückfragen stehen wir Ihnen immer gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße / Kind Regards i. A. Biljana Bokan Managerin Genehmigungen Bauleitplanung / Planungsverfahren Genehmigungen & Dialog Netzbau TransnetBW GmbH Vordernbergstr. 6 / Heilbronner Str. 35 70191 Stuttgart T +49 711 21858-3367 F +49 711 21858-4451 M +49 170 8416616 bauleitplanung@transnetbw.de www.transnetbw.de	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
20	 unitymedia Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel baldauf architekten und stadtplaner gmbh Frau Christiane Schäfer Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Bearbeiter(in): Herr Weyh Abteilung: Zentrale Planung Direktwahl: +49 561 7818-141 E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de Vorgangsnummer: 217154 Datum 03.01.2017 Seite 1/1 BP Bahnhofsareal, Stadt Schwäbisch Hall, Frühzeitige Beteiligung Sehr geehrte Frau Schäfer, vielen Dank für Ihre Informationen. 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 weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Bitte teilen Sie uns noch die geplanten WE's mit unter o.g. Vorgangsnummer. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an. Freundliche Grüße Zentrale Planung Unitymedia	Kenntnisnahme und Weiterleitung an den Erschließungsträger.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
21	Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e.V. Vereinigung und gemeinsame Geschäftsstelle der Naturschutzverbände im Landkreis Schw. Hall Gelbinger Gasse 85, 74523 Schwäb. Hall, Tel 0791/55967 Fax 9540780 www.umweltzentrum-schwaebisch-hall.de ; Email: umweltzentrumSHA@web.de  Schwäbisch Hall, den 8.2.17 Über das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH an die Stadtverwaltung Schwäbisch Hall per Email – EILT! Betr.: Bebauungsplan SHA-Bahnhofsareal - FB Bez.: Ihr Schreiben vom 23.12 Anl.: - Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Ing Baldauf Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Anhörung und Verlängerung der Anhörungsfrist. Entschuldigen Sie bitte die infolge krankheitsbedingten Ausfällen entstandene Verzögerung. Im Namen der anerkannten, uns angeschlossenen Naturschutzvereine sowie von NABU- und BUND-Landesverband B.-W. äußern wir uns zu dem Vorhaben im Auftrag des Landesnaturschutzverbandes wie folgt: Die Planung kann in der jetzigen Form von uns leider nicht akzeptiert werden. Wir begründen das wie folgt: Grundsätzlich findet eine Neubebauung des Areals <u>südwestlich der Bahnhofszufahrt</u> unsere entschiedene Zustimmung – hier treffen die Forderungen der Umweltverbände nach innerörtlicher Entwicklung brach liegender Flächen inklusive eines fachgerechten Ausgleichs uneingeschränkt zu. Keinesfalls gilt dies jedoch für den Gehölz bestandenen Böschungsbereich zwischen der Steinbacher Straße und der Bahnhofszufahrt. Wir sehen diesen Bereich als eine unverzichtbare innerörtliche Biotopfläche mit einem hohen ökologischen Funktionswert an, die keiner Bebauung zugeführt werden darf. Das Gehölz ist vermutlich überwiegend infolge eines natürlichen Sukzessionsprozesses entstanden, ist mit über 15 Gehölzarten sehr artenreich und besitzt – besonders wichtig – viele sehr dicht bewachsene Bereiche, die nicht betreten werden. Dadurch stellt es trotz der nahen Straßen ein guten Rückzugsraum dar. Vor allem ist es jedoch ein wichtiges Bindeglied in der lokalen Netzstruktur, die sich entlang des Kocherhanges durch Schwäbisch Hall zieht. Ursprünglich zog sich diese Vernetzungslinie am Hangwald der ehemaligen Kocherschlinge westlich des Areals dahin, doch ist dort die Bebauung über die letzten Jahrzehnte derart verdichtet sowie Gehölzbestände gerodet worden, weswegen die Funktionalität dort nicht mehr besteht. Glücklicherweise sind jedoch beidseitig zulaufend sowohl von Nordwesten als auch Südosten entlang der Bahnlinie spornartige Gehölzbestände ausgebildet, die zusammen mit der hier zur Diskussion stehenden Böschung diese Funktionalität zufriedenstellend übernehmen können. Diese Vernetzungslinie ist nur zweimal ein kurzes Stück durch die Fahrbahn der Bahnhofszufahrt/Reifensteige unterbrochen – eine Distanz, die von den meisten Tieren überwunden werden kann.	Durch die Aufteilung in zwei Bebauungspläne Bahnhofsareal Teil Süd und Teil Nord, ist die Planung entlang der Steinbacher Straße nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Teil Süd. Alle darauf bezogenen Anregungen in der Stellungnahme werden im Rahmen des Verfahrens Teil Nord in die Abwägung eingestellt. Die Hinweise zur geplanten Bebauung südlich der Gleise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 21	Durch die geplante Bebauung würde diese Netzstruktur jedoch irreparabel unterbrochen werden. Die am Rande der Gebäude vorgesehenen Grünelemente können die Funktion keinesfalls übernehmen, da schon ihre viel geringere Dimension keinen ausreichenden Schutz und Rückzugsbereich bietet. Auch der Streifen für ein „urban gardening“ wird zu einem ganz überwiegenden Teil betreten und genutzt werden, stellt also ebenso keine Alternative dar. Für die Vernetzung vieler der festgestellten (und nicht erkannten) Arten ist jedoch eine intakte Vernetzung essentiell. Leider gelingt es den Autoren des Umweltberichtes nicht, diese Wertigkeiten wie gefordert herauszuarbeiten. Die Defizite beginnen schon unter 4.1 bei der Beschreibung des Gebietes. Bereits dort wird die große, das Landschafts-/Siedlungsbild prägende Böschung völlig unterschlagen. Im selben Abschnitt wird auf Seite 15 behauptet, es „existieren weitgehend keine räumlich funktionalen Beziehungen zum landschaftlichen Umfeld von Schwäbisch Hall“. Dabei ist auf der Karte direkt unter dieser Feststellung überdeutlich zu sehen, wie sich von Süden nach Norden vorwiegend entlang der Bahnlinie ein grüner Korridor durch Hall zieht, der gerade an der engsten Stelle vom hier zur Diskussion stehenden Bebauungsplan zerschnitten wird. Es ist uns völlig unverständlich, dass man ein derart auffälliges Wertmerkmal derart beiseite lassen kann. Dass die landesweite Biotopverbundplanung den Bereich der Planfläche bereits als „Barriere“ darstellt, ist sicher dessen großer Maßstäblichkeit geschuldet, dies rechtfertigt jedoch keinesfalls, die Engstelle vollends zu blockieren – ganz im Gegenteil sollte alles unternommen werden, um die Barrierewirkung zu reduzieren. Das Gutachten zieht aber leider keine Schlüsse aus dem Defizit und lässt die Tatsache einfach im Raum stehen. Erst bei der Biotoptypenbeschreibung unter 4.3.1 wird das Feldgehölz an der Böschung das erste Mal erwähnt !!!! Bei den Ausführungen zu den Fledermäusen wird nur auf mögliche Quartiere eingegangen. Die Bedeutung der Landschaftselemente und vor allem des Böschungsgehölzes als Nahrungshabitat und Leitstruktur wird nicht erwähnt, wir gehen davon aus, dass diese Funktionen gar nicht untersucht wurden. So wundert es nicht, dass unter 5.1.1 erster Abschnitt dem Böschungsbiotop lediglich eine „höchstens mittlerer Bedeutung“ zugemessen wird – unserer Ansicht nach eine krasse Fehleinschätzung. Völlig skurril wird es dann allerdings im nächsten Abschnitt: Hier wird plötzlich den randlichen Lindenbäumen oberhalb des Böschungsbiotops eine wichtige Bedeutung im lokalen Biotopverbund zugestanden – und dies, obwohl sie einen deutlich geringeren Anteil am Gesamtkomplex „Böschung + Alleegebäude“ haben. Dass man dann angesichts des massiven in das Böschungsbiotop eingreifenden Baukörpers zuzüglich der im weiteren Verlauf der Böschung geplanten Tiefgaragenzufahrt zwei Sätze weiter noch von einem „weitgehenden Erhalt der mit Gehölzen bestockten Straßenböschung“ schreibt, müssen wir als einen groben Gutachterfehler ansehen. Uns drängt sich hier der Eindruck auf, dass man diesen massiven Eingriff bzw. Verlust einfach klein reden will. Entsprechend realitätsfern ist auch das Fazit am Ende von 5.1.1., dass „bestehende Funktionszusammenhänge nicht unterbrochen werden“. Und dieser Fehler zieht sich dann mit derselben Formulierung weiter in die naturschutzfachliche Eingriffsermittlung (5.1.6, 5. Absatz), die somit auch fehlerhaft ist. Neben der Fehlbewertung des Böschungsbiotops sind uns noch einige weitere Defizite aufgefallen: Die Bewertung der faunistischen Lebensräume (4.2, ab S. 27) enthält Widersprüche und Defizite Wie schon erwähnt, wurde lediglich nach Quartieren von Fledermäusen gesucht. Wird jedoch ein derart großes Areal wie hier mit zahlreichen hochwertigen Nahrungsflächen (die Gehölze und Stauden-/Ruderalfluren sind enorm insektenreich) nahezu vollkommen umgestaltet, bedeutet das auch einen essentiellen Verlust an Jagdbiotopen, der nicht mehr durch Ausweichreaktionen kompensiert werden kann. In der Folge wurde die Bedeutung des Areals für Fledermäuse auch als gering bis mittel bewertet (S. 32), was mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Fehleinschätzung darstellt. Deswegen sind auch die Jagdgebiete zu erfassen und bewerten.		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 21	- Während man bei den Wildbienen aufgrund unveränderter Biotopstrukturen die Ergebnisse von 2011/12 in die jetzige Untersuchung übernimmt, wird dies hinsichtlich der Reptilien trotz der gleichen Situation nicht praktiziert. Und dies, obwohl insbesondere die Schlingnatter wegen ihrer heimlichen Lebensweise extrem schwer aufzuspüren ist. So wundert es nicht, dass aufgrund dieser falschen Einschätzung dem Areal für Reptilien nur eine mittlere Bedeutung zugemessen wird (S. 32) – und des, obwohl dort mit der Schlingnatter nachweislich eine streng geschützt Art lebt! Naturschutzfachlich ist diese Bewertung nicht tragbar. - Bei der Bewertung der Biotoptypen 4.3.2, S. 30 unterläuft dem Gutachter ein weiterer Fehler: Die beiden Vegetationstypen der Ruderalvegetation werden lediglich in mittlerer Wertigkeit eingestuft, obwohl sie zentraler Lebensraum für die Wildbienen darstellen, bei denen ein außerordentlich hochwertiger Bestand erfasst wurde (und dem Bahnhofsareal S. 32 deswegen auch ein „hohe Bedeutung“ zugestanden wird). In der Folge müssten auch die maßgeblichen Ruderalfluren als „hoch“ bewertet werden. In der Konsequenz dieser Fehler wird der Bebauungsplan von uns in dieser Form abgelehnt. Eine Zustimmung wäre unter Erfüllung folgender Punkte denkbar: - Verzicht auf die Zerstörung und Bebauung des Böschungsbiotops zwischen Bahnhofszufahrt und Steinbacher Straße. Eine schonend dimensionierte Tiefgaragenzufahrt ist vorstellbar. - Nachkartierungen der Fledermausjagdgebiete ODER worst-case-Annahme mit der Konsequenz zur Schaffung eingriffsnaher Ersatzbiotope. - Korrekturen bei der Bewertung der Biotoptypen, in der Folge auch bei der Eingriffsbilanzierung. - Volle Berücksichtigung der Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse aus 2012, in der Konsequenz Planung entsprechender Ersatzlebensräume und Wanderkorridore. - Optimierung der lokalen Biotopverbundstruktur. Bitte informieren Sie uns über die Behandlung unserer Eingaben. Besten Gruß  Martin Zorzi		

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Bewertung der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Ö 1	An das Baurechtsamt Gymnasiumsstr. 4 74523 Schwäbisch Hall Eingegangen 16. Feb. 2017 Stadt Schwäbisch Hall Baurechtsamt Betr.: Bebauung des Bahnhofsareals in Schwäbisch Hall Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der Steinbacherstr. möchten wir mit diesem Schreiben unsere Bedenken zur geplanten Bebauung des Bahnhofsareals vorbringen. Wir beziehen uns auf die Pläne und das dazugehörige Umweltgutachten, welche wir vor wenigen Wochen im Hochbauamt einsehen konnten. Unter 5.3 des genannten Gutachtens wird eine Beeinträchtigung von Anwohnern als nicht gegeben festgehalten. Das sehen wir anders. Die Bebauung jenseits der Bahngleise halten auch wir für sinnvoll und unproblematisch im Hinblick auf die derzeit geplante Größe, Ausdehnung und Höhe der Gebäude. Nicht so die Bebauung diesseits der Gleise, also auf der Seite des Bahnhofes : Direkt an der Hangkante zur Steinbacherstr. und direkt bis an die Straßenecke Steinbacherstr./ Neue Reifensteige sind vielstöckige Gebäude mit Höhen bis ca. 20 Meter geplant. Eines der höchsten Häuser soll direkt an der genannten Kreuzung stehen. Insgesamt entsteht so an der Steinbacherstr. eine Art (Häuser)Schlucht und für alle Anwesen an der gegenüberliegenden Straßenseite eine hoch aufragende, schattengebende „Wand“. Am Eingang zu dem neuen Areal (von der Kreuzung aus) entsteht ebenfalls eine „abwehrende“ Mauer, die diesen Quartierszugang wenig einladend erscheinen ließe. Das Eckgebäude steht von unserem Haus aus genau im Westen und brächte in dieser Größe auch eine beträchtliche Einschränkung der Sonneneinstrahlung für uns. Wir plädieren dafür, unbedingt zu überlegen ob 1. die Bebauung grundsätzlich niedriger möglich ist 2. die Gebäude weiter von der Hangkante entfernt, also gleiswärts geplant werden können 3. die Bebauung nicht direkt an der Kreuzung sondern erst weiter Richtung Bahnhof beginnen könnte. Ein „grüner“ Eingang zum Viertel, ev. auch (wie laut Presse in früheren Plänen angedacht) der Weiterbestand und die Renovierung des / der ersten alten Schuppen könnte eine deutliche ästhetische Aufwertung bewirken und den Charme des neuen Quartiers erheblich steigern, bzw. dessen „Fremdkörpercharakter“ reduzieren. Mit freundlichen Grüßen	Durch die Aufteilung in zwei Bebauungspläne Bahnhofsareal Teil Süd und Teil Nord, ist die Planung entlang der Steinbacher Straße nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Teil Süd. Die Anregung wird im Rahmen des Verfahrens Teil Nord in die Abwägung eingestellt. Der Hinweis zur geplanten Bebauung südlich der Gleise wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme