ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 12.01.2018

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

Öffentlichen Auslegung vom 06.11.2017 bis 06.12.2017
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 2 BauGB)

und der

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 20.10.2017 bis 06.12.2017
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„BAHNHOFSAREAL TEIL SÜD“, Entwurf vom 15.08.2017

der Stadt Schwäbisch Hall

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Schreiben vom
1.1	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall – Baurechtsamt	
1.2	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall – FB Planen und Bauen	
1.3	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall – FB Planen und Bauen Abt. Stadtplanung	
1.4	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall – FB Planen und Bauen Abt. Tiefbau	
1.5	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall – FB Finanzen	15.11.2017
1.6	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall – FB Bürgerdienste & Ordnung	06.12.2017
1.7	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall – FB Bürgerdienste & Ordnung Feuerwehr	
1.8	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall – FB Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	05.12.2017
1.9	Stadtverwaltung Schwäbisch Hall – Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung	04.12.2017
2	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde Bau- und Umweltamt	07.12.2017
	Landratsamt – Abfallbetrieb	
	Landratsamt – Amt für Straßenbau und Nahverkehr	
	Landratsamt – Immissionsschutz, Gewerbeaufsicht	
	Landratsamt – Wasserwirtschaft und Bodenschutz	
	Landratsamt – Vermessung	
3.1	Regierungspräsidium Stuttgart – Abtl. 2, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	
3.2	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenbaubüro SHA	
3.3	Regierungspräsidium Stuttgart – Abtl. 8, Landesamt für Denkmalpflege	
3.4	Regierungspräsidium Freiburg – Abtl. 9, Landesamt für Geologie,Rohstoffe und Bergbau	24.11.2017
4	Regonalverband Heilbronn-Franken	27.11.2017
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3	23.10.2017
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Nebenstelle Karlsruhe	
7	DB Service Immobilien GmbH – NL Karlsruhe	30.11.2017
8	Eisenbahn-Bundesamt	27.10.2017
9	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	24.10.2017

Nr.	Name	Schreiben vom
10	Industrie- und Handwerkskammer Heilbronn-Franken	24.11.2017
11	Deutsche Telekom Technik GmbH – TINL Südwest, PTI 21	05.12.2017
12	Netze BW GmbH Region Neckar-Franken	13.11.2017
13	Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH	
14	Terranets bw	06.12.2017
15	TransnetBW GmbH – Bauleitplanung	30.10.2017
16	Unitymedia Kabel BW	22.11.2017/03.01.2017
17	Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e.V.	10.01.2018
18	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH	06.11.2017

Von Seiten der Öffentlichkeit ist außer von den oben gelisteten Vereinen keine Stellungnahme eingegangen.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1.5	EINGEGANGEN 23. Nov. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh SchwäbischHall FINANZEN Sachgebiet Gebühren und Beiträge Stadt Schwäbisch Hall, Postfach 100 180, 74501 Schwäbisch Hall Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart Unser Zeichen 20 Ihre Ansprechperson Brigitte Grießmayr Durchwahl (07 91) 7 51- 458 e-mail ...@schwaebischhall.de Brigitte.griessmayr Datum 15.11.2017 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04 „Bahnhofsareal Teil Süd“ Ihr mail vom 20.10.2017 Sehr geehrte Frau Schäfer, wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren. Zu den vorgelegten Bebauungsplanunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Oscar Gruber Fachbereichsleiter Finanzen	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1.6	EINGEGANGEN 11. Dez. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh SchwäbischHall FACHBEREICH BÜRGERDIENSTE & ORDNUNG - Gewerbe- und Polizeibehörde - Stadt Schwäbisch Hall, Postfach 100 180, 74501 Schwäbisch Hall Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart Unser Zeichen 32.1 Ihre Ansprechperson Annette Wagenländer Durchwahl (07 91) 7 51- 2 41 e-mail ...@schwaebischhall.de annette.wagenlaender Datum 06.12.2017 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Teil Süd“, Stadt Schwäbisch Hall Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, o.g. Bebauungsplan wurde am 06.10.2017 im Verkehrsgespräch erörtert. Nach den Planungen soll ein urbanes Stadtquartier entstehen, das sich durch eine große bauliche und strukturelle Vielfalt auszeichnet. Kompakte und gemischt genutzte Gebäudestrukturen sollen ein wirtschaftliches, energiebewusstes, verkehrsreduziertes und flächensparendes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Als Orientierung wurde bereits desöfteren auf das Vauban-Viertel in Freiburg Bezug genommen. Das gesamte Quartier soll verkehrsarm gestaltet werden. Die Parkierung erfolgt über private Tiefgaragen, die sich unter den einzelnen Baublöcken befinden. Diese werden über Zufahrten von den bestehenden Straßen Ritterstraße und Ringstraße erreicht, wodurch der Innenbereich vom Verkehr weitestgehend entlastet wird. Anlieferverkehr ist selbstverständlich möglich. Öffentliche Stellplätze ergänzen das Angebot und liegen in den Randbereichen des Gebietes. Insgesamt handelt es sich um ca. 350 Wohneinheiten, die entstehen. Pro Wohneinheit wird ein (!) Stellplatz gefordert. Sowohl Polizei als auch Verkehrsbehörde halten die Anzahl der Stellplätze für zu gering. Trotz des Ziels, den Individualverkehr auf das nötigste zu beschränken, zeigt die Erfahrung, dass auch oder gerade Familien über mindestens zwei Fahrzeuge verfügen (Beispiel Mittelhöhe). Die Verkehrsbehörde fürchtet, dass die vorgesehenen öffentlichen Stellplätze nicht ausreichen. In den Planungsunterlagen ist davon die Rede, dass fehlende Stellplätze über die öffentliche Tiefgarage ausgeglichen	Gemäß § 37 LBO sind notwendige KFZ-Stellplätze für Wohngebäude mit einem Stellplatz pro Wohneinheit und für sonstige bauliche Anlagen in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlage unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Durch die zentrale Lage des Plangebietes und den guten Anschluss an den ÖPNV kann abweichend von der sonstigen Handhabe in Schwäbisch Hall auf eine Stellplatzsatzung mit einer Erhöhung der Stellplatzzahlen pro Wohneinheit verzichtet werden. Es besteht kein Anrecht auf einen Stellplatz im öffentlichen Straßenraum oder auf einer Interimsnutzung der Plangebietsfläche zu Parkierungszwecken. Im Bebauungsplanentwurf wird ein begrenztes Angebot an öffentlichen Stellplätzen dargestellt. Folgende Tatsachen wurden hierzu in die Abwägung eingestellt:

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Zu 1.6	werden können. Diese stehen jedoch dann nicht mehr der Versorgung der Katharinenvorstadt (Behördenzentrum und Kultureinrichtungen) zur Verfügung, deren Parkplatzversorgung auch bereits heute schon nicht mehr ausreicht. Nicht vergessen werden dürfen auch die Besucher und Beschäftigten des Zentrums für psychische Gesundheit in der Ringstraße, die heute auf den leer geräumten Flächen parken. Die Polizei hat darauf hingewiesen, dass die Zu-und Abfahrten in das Quartier sehr schmal sind. Dies entspricht einerseits dem Ziel der Verkehrsberuhigung, andererseits birgt dies hinsichtlich der Rettungswege die Gefahr, dass bei nur einem falsch geparkten Fahrzeug, Hilfe nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden kann. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die Oberflächengestaltung so erfolgt, dass die Nutzerinnen und Nutzer sofort erkennen können, welche Flächen öffentliche Stellplätze sind und wo geparkt werden kann. Nicht vergessen werden dürfen hierbei die Interessen der Personen mit Einschränkungen. Mit freundlichen Grüßen Wagenländer	- Je größer das Angebot an öffentlichen Stellplätzen ist, desto stärker werden diese Stellplätze auch genutzt. - Eine Begrenzung des öffentlichen Stellplatzangebotes trägt mit dazu bei, dass die privaten Stellplätze auch verstärkt als solche genutzt werden. Erfahrungen zeigen, dass oftmals private Stellplätze „mißbräuchlich“ anderweitig genutzt werden und erst restriktive Ansätze im öffentlichen Raum dazu führen, dass diese Stellplätze wieder reaktiviert werden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum, sowie ausreichende Straßenbreiten und -radien für die Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge wurden berücksichtigt. Durch die Ausweisung (Kennzeichnung) von Stellplatzflächen soll vermieden werden, dass parkende Autos den Verkehrsfluss behindern und die Sicherheit für Fußgänger erhöht wird. Die verkehrsrechtliche Ausgestaltung ist nicht Sache des Bebauungsplans sondern der Ausführungsplanung und verkehrsrechtlichen Anordnung. Ziel ist jedoch eine Verkehrsberuhigung zu erzeugen.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1.8	**Von:** Klaus Lindenmeyer <Klaus.Lindenmeyer@schwaebischhall.de> **Gesendet:** Dienstag, 5. Dezember 2017 15:45 **An:** Schäfer, Christiane (BAG) **Cc:** Holger Goettler; Peter Klink; Ellen Walter **Betreff:** Bebauungsplan "Bahnhofsareal Tei Süd", Stadt Schwäbisch Hall Sehr geehrte Frau Schäfer, sehr geehrte Damen und Herrn, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 20.10.2017. Gerne senden wir Ihnen heute unsere Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB zu. a) Abbruch der Gebäude nach den Unterlagen (S. 9 des Textteils zum B-Plan) nur im Zeitraum November bis Februar möglich; Die Mietverträge müssen abgewickelt werden [redacted] b) Pflegeplan und Kostenträger für die Pflege aller Ausgleichs- und Grünflächen muss rechtzeitig geklärt werden; Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Klaus Lindenmeyer Fachbereichsleiter Wirtschaftsförderung und Liegenschaften Stadt Schwäbisch Hall Am Markt 7/8 74523 Schwäbisch Hall Telefon: +49 (0)791/751 472 Telefax: +49 (0)791/751 297	Die Abbruchzeiträume und die in Zusammenhang stehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden mit den Beteiligten besprochen und in die Wege geleitet, so dass kein Verbotstatbestand erzeugt wird. Erste Abstimmungsgespräche des weiteren Vorgehens sind im Dez. 2017 bereits erfolgt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1.9	EINGEGANGEN 07. Dez. 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 04.12.2017 **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Teil Süd“,** **Stadt Schwäbisch Hall** **Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung** Sehr geehrte Damen und Herren, zum o.g. Bebauungsplan und den in der Begründung uns betreffenden Abschnitt 4.3.1 haben wir keine weiteren Anmerkungen. Freundlich grüßt Martin Brözel	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
2	Landratsamt Schwäbisch Hall EINGEGANGEN 11. Dez. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh 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: 07.12.2017 Aktenzeichen: 33.2-621.41 **Bebauungsplan „Bahnhofsareal Teil Süd“ der Stadt Schwäbisch Hall** **Auslegungsbeschluss** **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung** **- Ihr Schreiben vom 20.10.2017** Sehr geehrter Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofsareal Teil Süd“, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: **Untere Immissionsschutzbehörde:** Das Lärmgutachten sagt aus, dass insbesondere durch die Trocknungsanlage der BAG Lärmwerte erreicht werden, die die zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte in der Nacht für ein MI überschreiten. Damit kann eine Ausweisung als MI am Standort ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen nicht erfolgen. In den vorgelegten Unterlagen ist aufgeführt, dass in den Sondergebieten „Mehrgenerationen“ ein Pflegeheim eingerichtet werden soll (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Wir empfehlen dringend keine „Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen“, zuzulassen (siehe Textteil zum Bebauungsplan), da für diese in einem Sondergebiet die Immissionsrichtwerte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten nach TA-Lärm gelten (45 dB(A) am Tag; 35 dB(A) in der Nacht). Insofern sollte für diese Flächen eine Ausweisung als MI mit Festlegung mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass bei Umsetzung des vorgelegten Bebauungsplans die ortsansässigen Gewerbebetrieben keinerlei Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben.	**Untere Immissionsschutzbehörde:** Der Anregung wird entsprochen, das Sondergebiet wird nicht weiterverfolgt. Das geplante Mehrgenerationenzentrum wird im Mischgebiet errichtet werden. Geplant sind altersgerechte Wohnmöglichkeiten zum Teil mit Betreuung sowie ggf. die Räumlichkeiten ambulanter Pflegedienste (kein Pflegeheim). Die Unterlagen werden entsprechend geändert und eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den Änderungen durchgeführt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Zu 2	Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind die im Lärmgutachten vorgeschlagenen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der künftigen Anwohner zwingend umzusetzen. **Untere Wasserbehörde:** Entwässerung Da die Entwässerung im Trennsystem erfolgt, bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Die Detailplanung ist mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen. **Amt für Straßenbau und Nahverkehr:** Wir bitten die unten angehängte Stellungnahme der Kreisverkehr GmbH im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen: besten Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen, die wir zusammen mit dem Stadtbus Schwäbisch Hall geprüft haben. Der Stadtbus SHA betreibt im südlichen Teil des Bahnhofsareals die Buslinie 4A. Hier sollte die Linienführung mit der Haltestelle „Löwenbrauerei“ erhalten bleiben. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Haltestelle für die Linie 4A sehen wir nicht, weil das Neubaugebiet mittels der Unterführung optimal an die neue Bushaltestelle „Schwäbisch Hall Bahnhof“ an der Steinbacher Straße angebunden sein wird. Diese Haltestelle wird im Gegensatz zur Linie 4A wesentlich häufiger im Takt bedient. Weiterhin wird ein optimaler Zugang zum Bahnhof Schwäbisch Hall im Regionalverkehr bestehen. Sollte für den Bau des Kreisverkehrs an der Neuen Reifensteige eine Vollsperrung notwendig sein bitten wir um rechtzeitige Information, weil ab Fahrplanwechsel hier eine zusätzliche Buslinie diesen Linienweg benutzen wird, neben den Fahrten der Hauptlinie 1 am Abend und Wochenende sowie den E-Wagen im Schülerverkehr. Innerhalb des Baugebietes sollte auch für die Linie 4A während der Bauphase die Fahrmöglichkeit über die Ring- und Ritterstraße gewährleistet bleiben, weil die Busse nur über diesen Ring das Gebiet „Löwenbrauerei“ / „Schießhütte“ bedienen können. **Untere Naturschutzbehörde:** Keine Bedenken und Anregungen. Die offenen Punkte aus der Frühzeitigen Anhörung wurden umgesetzt. Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen sind umfangreich und gut. **Abfallverwaltung:** Beim o. g. Baugebiet möchten wir darauf hinzuweisen, dass die allgemeinen verkehrstechnischen Vorgaben für die Durchführung der Abfallentsorgung von jedem	**Untere Wasserbehörde:** Kenntnisnahme **Amt für Straßenbau und Nahverkehr:** Kenntnisnahme *Hinweis: Auch für die Interimszeit bis die Unterführung zum Bahnhof besteht, kann die Anbindung des Areals an den ÖPNV als ausreichend angesehen werden. Die Haltestelle „Löwenbrauerei“ ist in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Die Haltestelle Bahnhof und die Innenstadt sind über die Unterführung zur Langenstraße oder die Fußgängerbrücke im Bereich Tullauer Steige ebenfalls fußläufig erreichbar.* Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. **Untere Naturschutzbehörde:** Kenntnisnahme **Abfallverwaltung:**

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Zu 2	privaten oder öffentlichen Planungsbüro bei der Berufsgenossenschaft Verkehr, Bezirksverwaltung Wiesbaden, Technischer Aufsichtsdienst, Wiesbadener Straße 70, 65197 Wiesbaden eingeholt werden können. Dort stehen auch Aufsichtsbeamte für detailliertere Auskünfte zur Verfügung, welche über die erforderliche fachliche Legitimation verfügen. Insbesondere ist zu beachten, dass Abfallsammelfahrzeuge grundsätzlich nicht mehr rückwärts in Straßen einfahren bzw. nicht wieder rückwärts aus ihnen heraus fahren dürfen, es müssen also entsprechende Wendemöglichkeiten geschaffen werden, deren Abmessungen sich nach den allgemein geltenden Regeln richten wie z. B. die Unfallverhütungsvorschriften VBG126, die Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung der Abfälle. Zum Einsatz kommen heute ausschließlich mindestens dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge. **Abfallbetrieb:** [Es erfolgt keine Stellungnahme.] Mit freundlichem Gruß Simone Klausmeyer	Ein Rückwärtsfahren ist nicht vorgesehen, das Erschließungssystem ist ausreichend dimensioniert. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. **Abfallbetrieb:** Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
3.1	Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart Stuttgart 18.12.2017 Name Andreas Drung Durchwahl 0711 904-12132 Aktenzeichen 21-2434.2 / SHA Schwäbisch Hall (Bitte bei Antwort angeben) Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart - Versand erfolgt nur per E-Mail - Bebauungsplan "Bahnhofsareal Teil Süd", Stadt Schwäbisch Hall Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB Ihr Schreiben vom 20.10.2017 Sehr geehrte Damen und Herren, das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht des Referats 21 – Baurecht - zu der vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung: **Raumordnung** Zunächst ist anzumerken, dass es sich aus unserer Sicht entgegen der Angabe auf dem eingereichten Formblatt nicht um einen entwickelten Bebauungsplan handelt. Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergibt, ist das Plangebiet in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Neben den geplanten Mischgebieten sollen zwei Sondergebiete Mehrgenerationen festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist daher insoweit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei der vorliegenden Planung ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.	Der Anregung wird entsprochen, das Sondergebiet wird nicht weiterverfolgt und in Mischgebiet geändert. Das geplante Mehrgenerationenzentrum mit unter anderem betreutem Wohnen wird im Mischgebiet errichtet werden. Die Unterlagen werden entsprechend geändert und eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den Änderungen durchgeführt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 3.1	- 2 - Im Übrigen bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung. **Baurecht** Die Zulässigkeit der Festsetzungen im Bebauungsplan unter Ziffer 1.3 und 1.4 ist nach Ansicht von Ref. 21 Baurecht nicht gegeben. Die gewollte Nutzung auf der Fläche beider Sondergebiete entspricht bei gemeinsamer Betrachtung der eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Einen nachvollziehbaren Grund für die Trennung der Gebiete in zwei Sondergebiete „Mehrgenerationen“ ist nicht ersichtlich. Die Bezeichnung „Mehrgenerationen“ ist widersprüchlich und insofern zu unbestimmt. Im Einzelnen: Nach hier vertretender Ansicht bestehen Bedenken hinsichtlich der Festsetzung „Sondergebiet Mehrgenerationen“ im Bebauungsplan Nr. 0174-04 „Bahnhofsareal Teil Süd“ nach § 11 Abs. 1 BauNVO. Zur Anwendbarkeit des § 11 Abs. 1 BauNVO hat das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 28. 5. 2009 – 4 CN 2/08 wie folgt ausgeführt: *Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, **die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden**. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich **keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt*** (BVerwGE 56, 283 [286] = NJW 1979, 1516; BVerwG, Buchholz 406.11 § 10 BauGB Nr. 25 S. 36 = NVwZ 1991, 778). *Im Beschluss vom 7. 7. 1997* (BVerwG, BRS 59 Nr. 36 = NVwZ-RR 1998, 416) *hat der Senat diesen Maßstab dahin konkretisiert, dass die allgemeine Zwecksetzung des Baugebiets das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit der jeweiligen „abstrakten“ allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entspro-*	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 3.1	- 3 - *chen. Dagegen scheidet die Festsetzung eines Sondergebiets aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 V und IX BauNVO verwirklicht werden kann (Boeddinghaus, BauNVO, 5. Aufl. [2005], § 11 Rdnr. 1; Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. [2008], § 11 Rdnr. 5.3 und 7; Knaup/Stange, BauNVO, 8. Aufl. [1997], § 11 Rdnr. 11; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, § 11 BauNVO Rdnr. 19, Ziegler, in: Brügelmann, BauGB, § 11 BauNVO Rn. 7; a.A. Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. [2007], § 11 BauNVO Rdnr. 2), die insoweit begrenzt sind, als die festgelegte allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstypus gewahrt bleiben muss.* Folgende Festsetzungen sieht der Bebauungsplan im Textteil unter Ziffer 1.3 vor: Sondergebiet S01 Mehrgenerationen Zulässig sind: - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, - Verwaltungsnutzungen, soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des Mehrgenerationenzentrums stehen, - Untergeordnete Einrichtungen (z.B. Café etc.) soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des Mehrgenerationenzentrums stehen, - Sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Im Hinblick auf die Regelungen der §§ 3 Abs. 4, § 4 BauNVO ist im Hinblick auf die zitierten Festsetzungen von einer Unzulässigkeit auszugehen, da die gewollte Nutzung den genannten Gebietstypen entspricht. Hierzu wird auf eine Entscheidung des VGH Mannheim, Beschluss vom 11.10.1994 – 5 S 3142/93 – hingewiesen: *„…b) Gegen die Ausweisung des Sondergebiets “betreute Seniorenwohnungen" gem. § 11 BauNVO bestehen Bedenken. Nach dieser Vorschrift sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.* ***Das erscheint hier mit Blick auf § 3 IV BauNVO fraglich, wonach zu den nach § 3 II sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. § 3 IV BauNVO zählt also (klarstellend) zum Wohnen auch das Wohnen mit***	

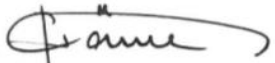
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 3.1	- 4 - ***Betreuung und Pflege.*** *Es ist für den Senat nach Aktenlage nicht erkennbar, weshalb “betreute Seniorenwohnungen", wie die Zweckbestimmung des Sondergebiets in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan umschrieben ist, hiervon nicht erfaßt sein sollten. Ein wesentlicher Unterschied der im Sondergebiet festgesetzten Nutzung “betreute Seniorenwohnungen" dergestalt, daß diese keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zugeordnet werden kann, besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand des Senats nicht. Insoweit wäre allerdings wohl nur von einer Teilnichtigkeit des Bebauungsplans auszugehen (vgl. hierzu BVerwG, NVwZ 1992, 567 = DVBl 1992, 37) ….“* Weiter sind in Ziffer 1.4 im Textteil des Bebauungsplans folgende Festsetzungen vorgesehen: Sondergebiet S02 Mehrgenerationen Zulässig sind: - Verwaltungsnutzungen, soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des Mehrgenerationenzentrums stehen, - Untergeordnete Einrichtungen (z.B. Café etc.) soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des Mehrgenerationenzentrums stehen, - Sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Festsetzung ist zu unbestimmt. Eine Zulässigkeit nach § 11 Abs. 1 BauNVO dürfte nicht gegeben sein. Dies ergibt sich aus einem Vergleich mit den beispielhaft in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO aufgeführten Festsetzungen, denen die obigen Festsetzungen nicht entsprechen. Die Festsetzung Sondergebiet „Mehrgenerationen“ ist ebenfalls zu unbestimmt. Nach den Ausführungen des Bundesministeriums für Familien, Frauen, Senioren und Jugend handelt es sich bei einem Mehrgenerationenhaus um Begegnungsorte, an denen das Miteinander der Generationen aktiv gelebt wird. Sie bieten Raum für gemeinsame Aktivitäten und schaffen ein nachbarschaftliches Miteinander in der Kommune. Das Herz aller Mehrgenerationenhäuser schlägt im Offenen Treff. Hier kommen Menschen miteinander ins Gespräch und knüpfen erste Kontakte. Der Offene Treff ist Caféstube, Erzählsalon, Spielzimmer, Treffpunkt der Generationen und Wohnzimmer für alle. Die Festsetzungen unter Ziffer 1.3 deuten auf eine Wohnnutzung überwiegend älterer Bürger hin. Die Festsetzungen unter Ziffer 1.4 fassen gewerbliche und Verwaltungs-	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 3.1	- 5 - nutzungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zusammen, wie sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, aber auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO möglich wären. Verglichen mit den in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB genannten Beispielen kann von einer Zulässigkeit nach § 11 Abs. 1 BauNVO nicht ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass die Trennung der Sondergebiete 01 und 02 nicht nachvollziehbar nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist. Aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt sich dementsprechend auch, dass die Planung von einem Mischgebiet ausgeht, was hier wohl bezogen auf die Gesamtfläche beider Sondergebiete zutreffend ist. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bruhn, ☎ 0711/904-12130, ✉ Barbara.Bruhn@rps.bwl.de zur Verfügung. **Anmerkung:** Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. **Hinweis:** 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). 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. Mit freundlichen Grüßen gez. Andreas Drung	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
3.4	**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., 24.11.2017 Durchwahl (0761) 208-3046 Name: Frau Koschel Aktenzeichen: 2511 // 17-10658 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** **A Allgemeine Angaben** **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Teil Süd“, Stadt Schwäbisch Hall, Lkr. Schwäbisch Hall (TK 25: 6824 Schwäbisch-Hall)** **Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB** Ihr Schreiben Az. CS vom 20.10.2017 Anhörungsfrist 06.12.2017 **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	**Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** Kenntnisnahme **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan nicht berühren können, mit Angabe des Sachstandes** Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Zu 3.4	LGRB Az. 2511 // 17-10658 vom 24.11.17 Seite 2 **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken** Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 16-12832 vom 30.01.2017) zur Planung. Die dortigen Ausführungen - insbesondere die hydrogeologischen Hinweise und Anregungen - gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung: *„Das Plangebiet befindet sich im näheren Einzugsgebiet der Brunnen II, III und IV der Fa. Wildbadquelle, Schwäbisch Hall.* *Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.“* Es wird darum gebeten, den zweiten Absatz im Abschnitt „Grundwasser“ der Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan (Stand 15.08.2017) entsprechend zu ändern. Die geotechnischen Hinweise und Anregungen der o. g. Stellungnahme fanden bereits Eingang in die Planunterlagen. Im Original gezeichnet Anke Koschel Dipl.-Ing. (FH)	**Hinweise, Anregungen oder Bedenken** Der Hinweis wurde im Textteil entsprechend angepasst.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
4	EINGEGANGEN 04. Dez. 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: 27.11.2017 Bearbeiter: Krä/Ca Az.: 7-2-3-2 **Schwäbisch Hall, Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsareal Teil Süd“** Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 31.01.2017 hierbei zu folgender Einschätzung. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Der Regionalverband begrüßt das städtebauliche Vorhaben, die ehemals von der Bahn geprägten innenstadtnahen Flächen zu einem neuen Stadtquartier mit gemischter Nutzung, verdichtetem Wohnungsbau, direktem Zugang zum Bahnhaltepunkt und den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie fußläufiger Entfernung zu den zentralen Einrichtungen in der Innenstadt zu entwickeln. Der jetzt vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans umfasst – entgegen dem Umfang in der frühzeitigen Beteiligung - mit dem Teilbereich B nur den südlichen Teil der Gesamtkonzeption Bahnhofsareal. Der Regionalverband geht davon aus, dass der Teilbereich Nord, der in engem funktionalen Zusammenhang mit dem Teilbereich Süd steht, zeitnah weitergeführt wird. Wir weisen der Vollständigkeit halber darauf hin, dass das Plangebiet außerhalb des nach Plansatz 2.4.3.2.3 festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte liegt, diese also innerhalb des Plangebiets Bahnhofsareal nicht zulässig sind. Gebietsbezogener Einzelhandel ist dagegen möglich. Die Sicherung eines zweiten Gleises, für das ein weiterer Bahnsteig erforderlich sein wird, wird als notwendige Option für zukünftige Entwicklungen begrüßt. Da für die freiwerdenden	Kenntnisnahme, dass keine Bedenken bestehen. Eine zeitnahe Weiterführung des nördlichen Bereichs ist vorgesehen. Der Ausschluss für sonstigem, nicht der Versorgung dienendem Einzelhandel, wird bereits in den Festsetzungen berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Zu 4	Gleisflächen keine andere Nutzung vorgesehen ist, gehen wir davon aus, dass diese auch künftig grundsätzlich für Bahnzwecke erhalten bleiben. 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. Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab. Mit freundlichen Grüßen  Christof Krämer Stellvertreter des Verbandsdirektors	Kenntnisnahme Der Regionalverband wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
5	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Infra I 3 Infrastruktur Wir. Dienen. Deutschland. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn Fontainengraben 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504 - 5291 Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763 Bw: 3402 - 5291 baiudbwtoeb@bundeswehr.org Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart via Email Aktenzeichen: Infra I 3 Az.: 45-60-00// K-V-436-17-BBP Bearbeiter/-in: Herr Brang Bonn, 23.10.2017 BETREFF Bebauungsplan Bahnhofsareal Teil Süd, Stadt Schwäbisch-Hall hier: TÖB-Beteiligung der Behörden – Stellungnahme der Bundeswehr BEZUG 1. Ihr Schreiben vom: 20.10.2017 Ihr Zeichen: ohne ANLAGE - / - Sehr geehrte Damen und Herren, die Maßnahme befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Lauda-Königshofen. Bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30 m über Grund, keine Bedenken. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Brang	Kenntnisnahme, die Bauhöhe von 30 m wird nicht erreicht.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
7	DB EINGEGANGEN 01. Dez. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh Deutsche Bahn AG •DB Immobilien • Region Südwest • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe **Baldauf** **Architekten und Stadtplaner** **Schreiberstraße 27** **70199 Stuttgart** Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest Bahnhofstraße 5 76137 Karlsruhe www.deutschebahn.com 3, 6 bis Mathystraße Ralf Münster Telefon 0721 938-5816 Telefax 069 26091-3386 ralf.muenster@deutschebahn.com Zeichen GS.R-KAR-L(A) Mü Az.: TÖB-KAR-17-11508 30.11.2017 Ihre Zeichen: CS Ihr Schreiben vom: 20.10.2017 **Bebauungsplan “Bahnhofsareal Teil Süd“ in Schwäbisch Hall** links der Bahnlinie Crailsheim – Eppingen, Strecken Nr. 4950 von km 64,4 bis km 64,8 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 Netz 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 (betriebsnotwendig 837/9), 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. 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. Im Plan ist diese Fläche als Bahngelände zu kennzeichnen. Die dann zu erfolgende nachrichtliche Übernahme der Bahnanlagen ist im Text wie Legende gem. § 9(6) BauGB festzuschreiben und durch Schraffur gem. Planzeichenverordnung im Plan zu kennzeichnen. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.	Das sich in Bahnbesitz befindende Flurstück 837/9 ist für die Planung entbehrlich. - Die Planung der CEF-Maßnahmen nimmt das Flurstück nicht in Anspruch. Die Maßnahme wurde von Seiten der zuständigen Behörde auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft und als geeignet angesehen. - Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann um den durch das Flurstück entfallenden Punktewert bei der externen Maßnahme ausgeglichen werden. - Die Fläche ist nicht für die Nutzung zur Naherholung, als Spielplatzfläche oder zum Aufenthalt notwendig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die Fläche des Flurstücks 837/9 verkleinert. Die Unterlagen werden entsprechend geändert und eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den Änderungen durchgeführt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Zu 7	DB 2/2 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. Hinsichtlich der nachrichtlich dargestellten geplanten Fußgängerunterführung steht die Stadt Schwäbisch Hall bereits in Kontakt mit der DB Netz AG. 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, Südendstraße 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. Cornelia Lorenz i. A. Ralf Münster	Die Hinweise, die in der Nachbarschaft der Bahnstrecke zu berücksichtigen sind, sind im Textteil bereits enthalten.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
8	Eisenbahn-Bundesamt EINGEGANGEN 03. Nov. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh **Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart** Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe Baldauf Architekten 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:** 27.10.2017 **Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)** **VMS-Nummer** 59141-591pt/015-2017#283 **Betreff:** Schwäbisch Hall, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Teil Süd“, Einholung der Stellungnahmen Offenlage **Bezug:** Ihr Schreiben vom 20.10.2017, **Anlagen:** Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 20.10.2017 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 (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – 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 • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Zu 8	• 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. Ich gehe davon aus, dass alle von der Deutsche Bahn AG erworbenen und jetzt überplanten Grundstücke inzwischen freigestellt sind.	Das sich in Bahnbesitz befindende Flurstück 837/9 ist für die Planung entbehrlich. - Die Planung der CEF-Maßnahmen nimmt das Flurstück nicht in Anspruch. Die Maßnahme wurde von Seiten der zuständigen Behörde auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft und als geeignet angesehen. - Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann um den durch das Flurstück entfallenden Punktewert bei der externen Maßnahme ausgeglichen werden. - Die Fläche ist nicht für die Nutzung zur Naherholung, als Spielplatzfläche oder zum Aufenthalt notwendig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die Fläche des Flurstücks 837/9 verkleinert. Die Unterlagen werden entsprechend geändert und eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den Änderungen durchgeführt.
	Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) 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.	Durch den Bebauungsplan Bahnhofsareal Teil Süd werden keine Änderungen an den Bahnbetriebszwecken notwendig.
	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 Eisele Eisele	Kenntnisnahme, die Deutsche Bahn AG wurde beteiligt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
9	EINGEGANGEN 30. Okt. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh Handwerkskammer Heilbronn-Franken Handwerkskammer Heilbronn-Franken • Postfach 19 65 • 74009 Heilbronn Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH **Christiane Schäfer** Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Recht **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Teil Süd“, Stadt Schwäbisch Hall** **Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungsnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB** 24. Oktober 2017 Ihr Zeichen: Unser Zeichen: ll-mo-kr 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 Volksbank Heilbronn BLZ 620 901 00 Konto 108 050 009 IBAN DE97 6209 0100 0108 0500 09 BIC: GENODES1VHN Kreissparkasse Heilbronn BLZ 620 500 00 Konto 69 508 IBAN DE04 6205 0000 0000 0695 08 BIC: HEISDE66XXX Sehr geehrte Frau Schäfer, gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben. Mit freundlichen Grüßen Rüdiger Mohn Abteilungsleiter	Kenntnisnahme

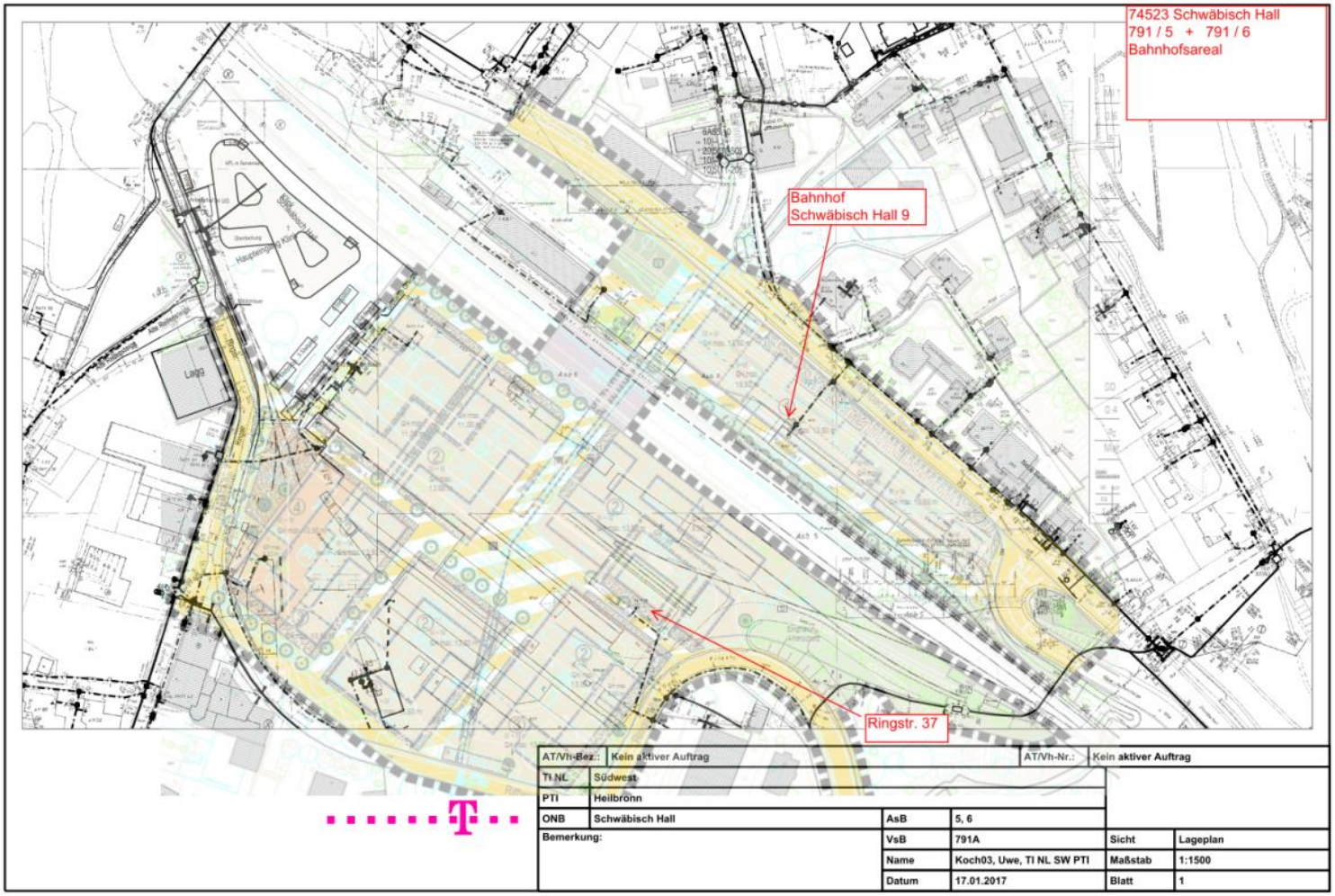
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
10	IHK Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken EINGEGANGEN 28. Nov. 2017 baldauf architekten und stadtplaner gmbh IHK Heilbronn-Franken | Ferdinand-Braun-Straße 20 | 74074 Heilbronn baldauf architekten und stadtplaner gmbh Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart BEARBEITET VON / E-MAIL stefan.widder@heilbronn.ihk.de TELEFON 07131 9677 - 443 TELEFAX 07131 9677 - 445 DATUM Heilbronn, 24.11.2017 **BEBAUUNGSPLAN NR. 0174-04** **„BAHNHOFSAREAL TEIL SÜD“, STADT SCHWÄBISCH HALL** Sehr geehrte Damen und Herren, unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 23. Oktober 2017 wird mitgeteilt, (X) dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen. () um Fristverlängerung bis () uns zu gegebener Zeit die öffentlichen Auslegungsfristen mitzuteilen. Freundliche Grüße Stefan Widder Justiziar Unternehmen, Energie, Umwelt & Recht	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
11	ERLEBEN, WAS VERBINDET **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Christiane Schäfer Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart REFERENZEN Ihr Schreiben vom 20.10.2017 ANSPRECHPARTNER PTI 21, PB 1, Jürgen Harrer E-Mail: ti-nl-sw-pti-21.bauleitplanungen@telekom.de TELEFONNUMMER 07131/66-5836 DATUM 05. Dezember 2017 BETRIFFT Stellungnahme zu Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bahnhofsareal Teil Süd" Stadt Schwäbisch Hall Sehr geehrte Frau Schäfer Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI vom 17 Januar 2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme unverändert weiter. Unser heutiges Schreiben ergänzt unsere damalige Stellungnahme. Zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen sollten Sie uns rechtzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn informieren (Tel. 0800 3301903, E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de). Mit freundlichen Grüßen i. V. Armin Friedrich i. A. Jürgen Harrer **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** Hausanschrift: Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn Postanschrift: Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn Telefon: +49 7131 66-0 | Telefax: | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262 456 789-00P	Siehe unten

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	ERLEBEN, WAS VERBINDET. **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Schäfer Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart IEFERENZEN BP Bahnhofsareal, Stadt Schwäbisch Hall, Frühzeitige Beteiligung vom 30.12.2016 CHPARTNER PTI 21, PB2, Uwe Koch 'ONNUMMER 07131/666613 DATUM 17. Januar 2017 BETRIFFT Stellungnahme zu Schwäbisch Hall, Bahnhof Sehr geehrte Frau Schäfer, Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung, der neu zu errichtenden Gebäude, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft zunächst die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird grundsätzlich sichergestellt. Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden. Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.	Kenntnisnahme Nach Rechtskraft wird der Deutschen Telekom eine Mehrfertigung zugesandt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM 17.01.2017 EMPFÄNGER Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Schäfer BLATT 2 Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an folgende Adresse richten: Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Südwest, PTI 21 Rosenbergstraße 59 74074, Heilbronn Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Mit freundlichen Grüßen i. V. i. A. Helga Siller Uwe Koch Anlage(n): 1 Plan	Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung. Die sich im Plan befindenden Telekommunikationsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die bisherigen Hausanschlüsse im Gebiet entfallen und werden durch die Neuplanung ersetzt. Die Versorgungsleitung die im Osten die Bahnlinie quert liegt zukünftig in öffentlicher Grünfläche, so dass kein Leitungsrecht zur Sicherung erforderlich ist. Die erforderlichen Trassenbreiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Da alle Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum verlegt werden können, sind keine Festsetzungen von Leitungsrechten hierfür erforderlich.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag



Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
12	**Von:** Ritzenfeldt Hermann <h.ritzenfeldt@netze-bw.de> **Gesendet:** Montag, 13. November 2017 14:13 **An:** Schäfer, Christiane (BAG) **Betreff:** "Bahnhofsareal Teil Süd" in Schwäbisch Hall Sehr geehrte Frau Schäfer, im überplanten Bereich in der Stadt Schwäbisch Hall betreiben wir keine Leitungsanlagen. Freundliche Grüße **i. A. Hermann Ritzenfeldt** Netzplanung Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
14	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 m.lorenz@terranets-bw.de T +49 711 7812-1244 F +49 711 7812-1460 Datum 06.12.2017 · Seite 1/1 · Ihre Zeichen Christiane Schäfer · Ihre Nachricht 20.10.2017 · Unsere Zeichen Dp-Lo Dn 171206_2 **Bebauungsplan "Bahnhofsareal Teil Süd", Schwäbisch Hall** **Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH** Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. 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. Mit freundlichen Grüßen terranets bw GmbH i.V. Frank Grunenberg, Planung und Bau i.A. Michael Lorenz, Planung und Bau *Unter www.terranets-bw.de können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terranets bw nutzen.* **Anlagen** Übersichtsplan Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Hans-Josef Zimmer Geschäftsführerin: Katrin Flinspach Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Registergericht: Amtsgericht Stuttgart · Registernummer: HRB 2480 DVGW TSM geprüft ISO 50001, ISO 14001 und OHSAS 18001 zertifiziert USt-IDNr.: DE147813023 · Baden-Württembergische Bank · IBAN DE70 6005 0101 0002 5665 80 · BIC SOLADEST600	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
15	**Von:** BAULEITPLANUNG TRANSNETBW <bauleitplanung@transnetbw.de> **Gesendet:** Montag, 30. Oktober 2017 09:53 **An:** Schäfer, Christiane (BAG) **Betreff:** AW: Stadt Schwäbisch Hall, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Teil Süd“ , Einholung der Stellungnahmen Offenlage Sehr geehrte Frau Schäfer, wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Von dem räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes sind die Höchstspannungsleitungen der TransnetBW GmbH nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße / Kind Regards i. A. Biljana Bokan Dipl.– Ing. Bauingenieurwesen Genehmigungen/Bauleitplanung **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 TransnetBW GmbH Sitz der Gesellschaft: Stuttgart Registergericht Stuttgart - HRB Nr. 740510 Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer Geschäftsführer: Dr. Werner Götz (Vorsitzender), Rainer Joswig, Dr. Rainer Pflaum	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
16	Von: ZentralePlanungND <ZentralePlanungND@unitymedia.de> Gesendet: Mi 22.11.2017 An: Schäfer, Christiane (BAG) Cc: Betreff: AW2_Stadt Schwäbisch Hall, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Teil Süd“, Einholung der Ste Nachricht Antwort_217154 (1).pdf (27 KB) Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 03.01.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Herzliche Grüße Zentrale Planung Network Deployment 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

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
17	Von: "Umweltzentrum Kreis Schwäb. Hall e.V." <umweltzentrumsha@web.de> An: Christian Mathieu <Christian.Mathieu@schwaebischhall.de> Cc: "Klausmeyer, S. UNB LRA" <S.Klausmeyer@LRASHA.de>, "Braunger, Manuel NSB Hall" <M.Braunger@lrasha.de>, info@LNV-bw.de, "BUND, BW" <bund.bawue@bund.net>, "NABU, B.-W. LSG" <nabu@nabu-bw.de> Datum: 10. Januar 2018 um 14:44 Betreff: Re: Bebauungsplan Bahnhofsareal Süd: Stellungnahme Umweltzentrum Sehr geehrter Herr Mathieu, vielen Dank für die Erinnerung - nun funktioniert mein PC wieder einigermaßen - erfordert aber noch einiges an Zeit. Zu den wesentlichen Inhalten haben wir uns ja bereits mit Schreiben vom 8.2.17 geäußert (damals noch zum Gesamtareal). Inzwischen wurden Umweltbericht und saP erstellt, was wir begrüßen. Bei der Durchsicht der Gutachten des Büros Blaser sind uns leider wieder zahlreiche Unstimmigkeiten und Defizite aufgefallen. Uns fehlt aber auch wegen unseres EDV-Desasters gerade die Zeit, diese Analyse vollständig vorzunehmen, so dass wir unsere Kritik auf jene Punkte beschränken, wo Vermeidung und Ausgleich konkret werden: 1. Der Lebensraum "ausdauernde Ruderalflur trockenwarmer Bereiche" zählt im Planbgebiet aufgrund seiner Seltenheit im Landschaftsraum zu den wertvollsten Biotoptypen. Dies erfordert aus fachlicher Sicht nicht nur einen wert-, sondern auch typengleichen Ausgleich, damit das dort vorkommenden Artenspektrum - beispielhaft die Wildbienen - auch wieder adäquate Lebensraumverhältnisse vorfinden. Auch die nachgeordnete Nahrungskette ist darauf angewiesen. Wenn aber von von knapp 60 ar Bestand anschließend nur 14 ar wiederhergestellt werden, ist es für diese spezielle Biozönose ein dramatischer Verlust. Die kompensatorische Anlage von artenreichen Fettwiesen kann dieses Defizit jedenfalls auf keinen Fall wett machen - dies würde bedeuten, "Äpfel mit Kartoffeln" aufzuwiegen. Hier gilt es also, sich nach weiteren geeigneten Flächen umzusehen, die sich für die Anlage ausdauernder Ruderal(schotter)fluren wirklich eignen. 2. Anknüpfend an vorigen Punkt halten wir auch einen Teil der externen Ausgleichsflächen für keinesfalls geeignet, um sie zu wertvollen Biotopflächen wie einer artenreichen Fettwiese zu entwickeln. Von den Flächen in den Ackeranlagen liegen zumindest B und C in einem feuchten und schattigen Auebereich, der die gewünschte Entwicklung nicht oder - wo es ein wenig heller ist - nur in extrem langen Zeiträumen zulässt. Zudem liegen diese Flächen im Aktionsbereich des Lichterfestes und müssen hierfür entsprechend gepflegt werden, was ebenfalls die ökologische Entwicklung behindert. Wir raten also davon ab, diese Flächen mit ihren ungünstigen Standortfaktoren hierfür auszuwählen. Schließlich gibt es 1	**Zu Punkt 1:** Der Qualität des Lebensraums »ausdauernde Ruderalflur trockenwarmer Bereiche« ist im Bereich des Bahnhofsareals durch die angrenzende Bebauung und die dort stattfindenden gewerblichen Nutzungen deutlich gemindert (teilweise Müllablagerungen u. ä.). Der überwiegende Teil der für die Wildbienen relevanten Bereiche wird durch die Planung nicht berührt (Gleisbett) bzw. bleibt erhalten (im Bereich der öffentlichen Grünfläche). Des Weiteren bieten die bereits vorhandene Schotterfluren im Bereich der teilweise stillgelegten Gleisanlagen ausreichend geeignete Lebensraumbedingungen für die lokale Wildbienen-Population. Der Verlust einer Teilfläche fällt im Hinblick auf den Fortbestand der lokalen Population nicht ins Gewicht. Mit der Umsetzung geplanten Ausgleichmaßnahme „Wildbienensaum“ mittels einer speziellen Artenzusammensetzung (90% Wildblumenanteil und 10% Untergräser) optimalere Lebensraumbedingungen für die lokale Wildbienenpopulation geschaffen, als dies in der aktuellen Bestandssituation der Fall ist. Die geplante Maßnahme wird von der unteren Naturschutzbehörde als umfangreich und gut beurteilt. Eine Erfolgskontrolle der Maßnahme erfolgt im Rahmen eines Monitorings. **Zu Punkt 2:** Die Umwandlung von ausgewählten, im Stadtpark »Ackeranlagen« gelegenen artenarmen Wiesenflächen in blüten- und artenreiche Fettwiesen erfolgt durch Ansaat von an die speziellen Standortbedingungen angepassten Saatgutmischungen. Im Vorfeld der Aussaat werden die Böden an den ausgewählten Maßnahmenstandorten in der Weise vorbereitet, dass eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme gewährleistet werden kann; ggf. erfolgt ein Austausch des vorhandenen Oberbodens durch nährstoffarmes Bodenmaterial. Über dieses Erfordernis wird von Fall zu Fall im Rahmen der ökologischen Baubegleitung entschieden. Verschattete Bereiche werden, soweit erforderlich, durch eine Entastung der umgebenden Gehölze im Zuge der regelmäßigen durchgeführten Durchforstung der Parkanlagen freigestellt und aufgelichtet. Bei Veranstaltungen in den Parkanlagen, werden die in Frage stehenden blüten- und artenreichen Wiesen vor dem Betreten gesichert. Hinzuweisen ist an dieser Stelle darauf, dass die Anlagen solcher »Bunten Wiesen« sich in vergleichbaren Fällen bisher einer hohen Akzeptanz in der Bevölkerung erfreuen. Die geplante Maßnahme wird von der unteren Naturschutzbehörde als umfangreich und gut beurteilt. Eine Erfolgskontrolle der Maßnahme erfolgt im Rahmen eines Monitorings.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	unweit deutlich besser geeignete Flächen wie die Hangwiese zwischen Neuer Reifensteige und Laccornweg oder im Bereich der großen Wiesenflächen beidseitig der Rollhofsteige. 3. Auch die geplanten Artenschutzmaßnahmen können am vorgesehenen Ort zum Teil nicht die gewünschte Wirkung entfalten: Laut Plan 2 Umweltbericht sollen die Ersatzbiotope für die Reptilien im östlichen Bereich des Areals am Fuß einer gehölzbestandenen Nordböschung angelegt werden, die einen Großteil des Tages im Schatten liegt (besonders im Frühjahr, wo die Sonnenstunden für die Reptilien besonders wichtig sind). Die Biotope müssen deswegen an eine geeignetere Stelle verschoben werden - zumindest an den westlichen Rand des Biotopareals (das dann aber wieder ?zu? störungsanfällig ist). Die Ausgestaltung dieser Biotope muss zudem mit **plattigem** Steinmaterial erfolgen, um trockene Unterschlüpfe zu ermöglichen - was mit dem eher runden Grobschotter kaum gelingt (der Grund, warum viele solcher "Retorten-Biotope" nicht von Reptlien angenommen werden). Ebenso ist es nicht zweckmäßig, die Lehmpfützen für die Schwalben zwischen und direkt neben den vorhandenen Gehölzbestand anzulegen, da die Vögel solche Bereiche aus Furcht vor Fressfeinden meiden - solche Pfützen müssen in freiem Gelände liegen (mind. 20 m Abstand zu höheren Kullissen). 4. Die zusätzliche Widmung "Spielplatz" für die Ausgleichsfläche im Osten ist mit den hohen Ansprüchen an den Biotopwert nicht vereinbar - sich regelmäßig dort aufhaltende Kinder würden die gewünschte Besiedlung mit solch scheuen Arten wie der Schlingnatter stark beeinträchtigen. 5. Wir legen großen Wert darauf, dass entlang der Bahnlinie eine Möglichkeit bestehen bleibt, welche die Wanderung von Reptilien und bodengebundenen Insekten zulässt. Dazu reicht ein schmaler 2-3 m breiter Streifen, der entsprechend ausgestaltet wird. Dies kann entlang der Grenze des Bahnareals im Bereich der geplanten Baumreihe mit den 4 Stellplätzen erfolgen und genauso weiter nach Osten zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze. Die Stellplätze sollten in Schotterrasenbauweise erfolgen, der sonstige Untergrund mit steinig-sandigem Material und Eichenstämmen gestaltet werden 6. Sollte durch den geplanten Kreisverkehr die dortige beeindruckende riesige Esche - die zudem weitgehend gesund zu sein scheint - gefährdet sein, müssen wie diese Verkehrslösung mit Entschiedenheit ablehnen. Es ist so und so fragwürdig, ob sich diese Stelle für einen Kreisverkehr eignet oder ob hier nicht besser die traditionelle Ampelregelung zur Anwendung kommen sollte. Nur dass es gerade (oft berechtigt) "in " ist, den Verkehr auf diese Weise zu regeln, muss man es noch lange nicht zum Prinzip erheben. Wir schlagen vor, dass wir einen Teil der von uns vorgebrachten Punkte am besten im Rahmen einer Begehung der Planungsflächen erörtern und dann hoffentlich gemeinsame Lösungen finden, die die gewünschte Entwicklung der Flächen ermöglichen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass unsere entschiedene Ablehnung zum nördlichen Bereich des Bahnhofsareals bestehen bleibt. Besten Gruß Martin Zorzi	**Zu Punkt 3:** Zunächst ist an dieser Stelle noch einmal darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Kartierungen in den Jahren 2016 und 2017 keine Individuen der Zauneidechse und der Schlingnatter registriert werden konnten, so dass begründet davon ausgegangen werden kann, dass die ehemals vor Ort vorhandene Population der beiden Reptilienarten zwischenzeitlich zusammengebrochen ist. Gründe hierfür werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung benannt. Dennoch werden CEF-Maßnahmen durchgeführt, da davon ausgegangen wird, dass trotz eines Artenrückgangs die vorhandenen Lebensraumstrukturen nach wie vor über eine hohe Eignung als Zauneidechsen-Habitat verfügen. Dem vorgetragenen Einwand, dass sich die Örtlichkeit für die Herstellung von Ersatzbiotopen wegen Verschattung nicht eignet, ist entgegenzuhalten, dass in dem an dieser Stelle in Frage stehenden Bereich, im Jahr 2012 Nachweise von Zauneidechsen erfolgten. Von einer Eignung der für die Realisierung dieser Maßnahme vorgesehenen Teilflächen kann deswegen sicher ausgegangen werden. Der Aufbau der in diesem Rahmen zu schaffenden Kleinstrukturen (Sandlinsen, Totholzelemente und Gesteinsschüttungen) entsprechen in ihrer Art den in der Praxis etablierten Vorgaben, deren Zielerfüllung vielfach belegt ist. Die genaue Festlegung von Standorten, der für den Fortbestand der lokalen Mehlschwalbenpopulation erforderlichen Lehmpfützen im Umfeld des hierfür als Teilmaßnahme ebenfalls zu errichtenden Schwalbenhauses im Bereich der öffentlichen Grünfläche, erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch Auswahl geeigneter Bereiche. Die geplanten Maßnahme werden von der unteren Naturschutzbehörde als umfangreich und gut beurteilt. Eine Überwachung und Erfolgskontrolle der Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines Monitorings. **Zu Punkt 4:** Die in der Planung vorgesehene Spielplatzfläche nimmt nur einen kleinen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche in Anspruch. Der weitaus größte Teil der öffentlichen Grünfläche bleibt unangetastet bzw. erfährt durch besondere, aus Gründen des Artenschutzes durchzuführende Maßnahmen sogar noch eine qualitative Verbesserung, so dass der Biotopwert der den Spielplatz umgebenden Biotopflächen keine Minderung erfährt bzw. aufgewertet wird. **Zu Punkt 5:** Die vorhandenen, teilweise stillgelegten Gleisanlagen bleiben in Substanz und Struktur in vollem Umfang erhalten; Eingriffe in diesen, für die Ausbreitung von Reptilien und

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
		bodengebundenen Insekten wichtigen Lebensraum finden nicht statt, so dass die Aufrechterhaltung seiner Funktion als Vernetzungsstruktur und Wanderkorridor auch weiterhin erhalten bleibt. Eine spezielle Ausgestaltung der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grenzzone im Übergang zu den Gleisanlagen wird vor diesem Hintergrund als nicht erforderlich angesehen. Die vorgeschlagene Schotterbauweise im Bereich der Stellplätze wird zurückgewiesen, da dadurch ggf. Reptilien in Bereiche angelockt werden, in denen sie, wegen der Nähe zu benachbarten Verkehrsflächen, einem erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt wären. **Zu Punkt 6:** Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden vom Büro BIT-Ingenieure, Öhringen, die Kapazitäten des Verkehrsnetzes und der Knotenpunkte hinsichtlich des Bestandes und der zukünftigen Planung untersucht. Als Ergebnis stellt sich dar, dass der Knotenpunkt Neue Reifensteige /Ringstraße bereits in der derzeitigen Situation eine schlechte Leistungsfähigkeit (F) aufweist. Untersucht wurden der Umbau des Knotens mit einer Lichtsignalanlage sowie der Ausbau als Kreisverkehr. Der Kreisverkehr stellte sich sowohl verkehrstechnisch als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als bevorzugte Variante heraus. Durch die Lichtsignalanlage, die zwar in der Herstellung günstiger wäre, kann es zu einem Gefährdungspotential durch Rückstau im Tunnel kommen. Der Kreisverkehr verlangsamt die Geschwindigkeiten auf der Neue Reifensteige und verlegt den Stadteingangsbereich vor den Tunnel. Die benötigten Flächen sind verfügbar und der Verkehrsfluss wird gewährleistet. Auch im Hinblick der Lärmbetrachtung ist ein Kreisverkehr aufgrund des flüssigeren Verkehrsablaufs besser zu beurteilen als eine LSA. Die in Frage stehende Esche im Umfeld des geplanten Kreisverkehrs wird durch den vorgesehenen Umbau des Straßenkörpers in Anspruch genommen. Ihr Verlust ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs als Bestandteil der gesamten Gehölzstruktur erfasst worden und in der bilanzierenden Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich entsprechend berücksichtigt worden. Das daraus resultierende Defizit an Wertpunkten wird durch die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen mit kompensiert. Die aufgeführten Anregungen werden aus den dargelegten Gründen daher nicht berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
18	**Von:** Albrecht, Dieter <d.albrecht@kreisverkehr-sha.de> **Gesendet:** Montag, 6. November 2017 10:08 **An:** Schäfer, Christiane (BAG) **Cc:** sabine.dannemann@stadtbus-sha.de **Betreff:** AW: Stadt Schwäbisch Hall, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Teil Süd“ , Einholung der Stellungnahmen Offenlage Sehr geehrte Frau Schäfer, besten Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen, die wir zusammen mit dem Stadtbus Schwäbisch Hall geprüft haben. Der Stadtbus SHA betreibt im südlichen Teil des Bahnhofsareals die Buslinie 4A. Hier sollte die Linienführung mit der Haltestelle „Löwenbrauerei“ erhalten bleiben. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Haltestelle für die Linie 4A sehen wir nicht, weil das Neubaugebiet mittels der Unterführung optimal an die neue Bushaltestelle „Schwäbisch Hall Bahnhof“ an der Steinbacher Straße angebunden sein wird. Diese Haltestelle wird im Gegensatz zur Linie 4A wesentlich häufiger im Takt bedient. Weiterhin wird ein optimaler Zugang zum Bahnhof Schwäbisch Hall im Regionalverkehr bestehen. Sollte für den Bau des Kreisverkehrs an der Neuen Reifensteige eine Vollsperrung notwendig sein bitten wir um rechtzeitige Information, weil ab Fahrplanwechsel hier eine zusätzliche Buslinie diesen Linienweg benutzen wird, neben den Fahrten der Hauptlinie 1 am Abend und Wochenende sowie den E-Wagen im Schülerverkehr. Innerhalb des Baugebietes sollte auch für die Linie 4A während der Bauphase die Fahrmöglichkeit über die Ring- und Ritterstraße gewährleistet bleiben, weil die Busse nur über diesen Ring das Gebiet „Löwenbrauerei“ / „Schießhütte“ bedienen können. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen, i.A. Dieter Albrecht. ========== **Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH** Am Spitalbach 20, 74523 Schwäbisch Hall Dieter Albrecht (Liniennetzplaner) Tel. 0791 / 970 10-14 (Fax. 970 10-50) Mail: d.albrecht@kreisverkehr-sha.de Internet: www.kreisverkehr-sha.de ========== Sitz: Schwäbisch Hall Geschäftsführerin: Ingrid Kühnel Vorsitzender des Aufsichtsrats: Landrat Gerhard Bauer Registergericht Stuttgart, Nr. 570888 USt.-Id DE 146 786 458	Kenntnisnahme *Hinweis: Auch für die Interimszeit bis die Unterführung zum Bahnhof besteht, kann die Anbindung des Areals an den ÖPNV als ausreichend angesehen werden. Die Haltestelle „Löwenbrauerei“ ist in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Die Haltestelle Bahnhof und die Innenstadt sind über die Unterführung zur Langenstraße oder die Fußgängerbrücke im Bereich Tullauer Steige ebenfalls fußläufig erreichbar.* Die Anregungen zur Bauphase werden im Rahmen der Erschließungsplanung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.