

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0213 – 02/01 „Erweiterung Waschwiesen - 1. Änderung“

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 24.01.2017 – 24.02.2017:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.01.2017	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. 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:</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die angeführten Vorgaben können im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. der Bauausführung beachtet werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Hessentaler Str. stattfinden werden.</p> <p>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.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>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.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</p>	<p>In den öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend Raum für die Leitungsführung, auch der Telekommunikation, gegeben. Die exakte Lage wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>2. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 02.02.2017</p>	<p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher weder Bedenken noch Anregungen vor.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums sowie einer Karte. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, gesicherte Leitungslagen, etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>3. Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH vom 07.02.2017</p>	<p>Bezüglich des Bebauungsplanentwurfs bestehen seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall keine Bedenken.</p> <p>Die Stadtwerke Schwäbisch Hall haben für den Geltungsbereich eine Erschließung mit Strom, Wasser und Gas vorgesehen. Wir bitten um die Ausweisung eines geeigneten Flurstücks für den Standort einer Trafostation.</p> <p>Außerdem bitten wir um Koordination der geplanten Maßnahmen und um Beteiligung bei den weiteren Planungen. Bitte senden Sie uns einen Bauablaufplan.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Ausschreibung und Vergabe der für die Leitungsverlegung erforderlichen Tiefbauleistungen gemeinsam mit dieser Baumaßnahme erfolgt und bitten um entsprechende Berücksichtigung. Als Ansprechpartner von Seiten der Stadtwerke Schwäbisch Hall benennen wir Herrn Shcherban, Telefon 0791 401-8234.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, der Standort für eine Trafostation wurde mit den Stadtwerken abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt (Fläche für Versorgungsanlagen).</p> <p>Beachtung bei der Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>4. Regierungspräsidium Stuttgart vom 17.02.2017</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Denkmalpflege</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich archäologischer Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>- Siedlungen der Bandkeramik und der Rössener Kultur (1). Die Siedlungsplätze sind durch Begehungen, Sondagen und zahlreiche Lesefunde nachgewiesen.</p> <p>- Teichanlage des ehemaligen Chorherrenstifts Comburg (11 M). Archivalisch im 16. Jahrhundert nachgewiesen, wohl aber in mittelalterliche Zeit des Benediktinerklosters zurückreichend.</p> <p>Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>Karte !</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.htm).</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p>	<p>Die Angaben zu den angeführten Kulturdenkmalen werden in den denkmalrechtlichen Hinweis des Bebauungsplans übernommen (Hinweis a)).</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Besondere schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 in der von der Hessentaler Straße abgewandten Seite der zukünftigen Wohnhäuser einzurichten sind. 2. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht offenbar ausgeführt werden müssen. 3. Balkone und Terrassen nicht in Richtung der Hessentaler Straße ausgerichtet werden. <p><u>Amt für Straßenbau und Nahverkehr:</u> Zu o.g. Bebauungsplan erheben wir keine Einwendungen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p><u>Wasserversorgung</u> Keine Bedenken</p> <p><u>Bodenschutz</u> Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung ist der Boden aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m). Die Miete ist zu profilieren und zu glätten und im Falle einer Lagerungsdauer >6 Monate mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine, Ölrettich) zu begrünen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.</p>	<p>Bei Einhaltung der Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung und der daraus abgeleiteten Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Falls Gebäudeteile wie Tiefgaragen oder Untergeschosse in das Grundwasser einschneiden (Flurabstand im Geotechnischen Gutachten am 28.04.2016 zwischen 1 m und 4,5 m u GOK). ist mindestens einen Monat vor Baubeginn (Aushubarbeiten Baugrube) eine wasserrechtliche Erlaubnis für die notwendige Wasserhaltung mit den erforderlichen Unterlagen beim FB 33.3 zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen ist vorab mit dem FB 33.3, Herr Andruschkewitsch (0791/755-7940), abzusprechen. Die Wasserhaltung muss bis zur Gewährleistung der Auftriebssicherheit geführt werden.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass im Endzustand Gebäudeteile, die in das Grundwasser einschneiden, für das Grundwasser um- und unterläufig ausgeführt sein müssen.</p> <p>Zur Trockenhaltung von Gebäudeteilen wie Tiefgaragen oder Untergeschosse ist die Herstellung eines DIN-gerechten wasserundurchlässigen (WU-)Kellers (Weiße Wanne) notwendig. Kellerschächte und -treppen sind in den WU-Keller zu integrieren.</p> <p>Bei der Anlage von Zisternen ist auf ausreichende Auftriebsicherheit zu achten.</p> <p>Der Verzicht auf eine „Weiße Wanne“ könnte nur erfolgen, wenn eine dauerhaft gewährleistete freie Vorflut zur Ableitung des Wassers aus einer Gebäuderanddränage möglich wäre. Dies ist aber aufgrund des bereits erschlossenen Gebietes im Umfeld mit dem vorhandenen Entwässerungssystem zu prüfen und nur in Abstimmung mit der Gemeinde bzw. dem Träger der Abwasserbeseitigung zulässig. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über eine Dränage ist ebenfalls wasserrechtlich zu behandeln.</p> <p><u>Abfallwirtschaft/Altlasten</u></p> <p>Die bei den abfalltechnischen Untersuchungen (Bericht CDM Smith vom 31.05.2016) festgestellten Verunreinigungen in den Bereichen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zufahrtsweg (Flst. Nr. 160/9 und 160/1 0) im Westen des Plangebiets mit teerhaltigem Straßenaufbruch, • Auffüllung im Bereich des Flst. Nr. 160/3, Einzelprobe RKS1A im Tiefenbereich von 0,00 - 0,60 m mit erhöhtem PAK-Gehalt 	<p>Kenntnisnahme. Die Angaben der Wasserbehörde werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>sind bei den Erschließungsarbeiten ordnungsgemäß zu separieren, zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Der Altstandort „Sägewerk Bühler“ wurde nach durchgeführten Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen am 20.01.2017 aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden.</p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, da die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Es wird empfohlen, die weitere Planung mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließungsplanung.</p>
<p>6. Privatperson 1: vom 22.02.2017</p>	<p>Als Eigentümer der Grundstücke legen wir zum o.g. Bebauungsplan Nr. 0213-02/01 - 1. Änderung hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Die Gründe dafür sind, dass der o.g. Bebauungsplanung die bisherige, bestandsgeschützte Zufahrt von der Hessentaler Straße zum Gebäude Hessentaler Straße 59 und zu der bestehenden Garage sowie zu den übrigen o.g. Flurstücken nicht mehr vorsieht. Diese Zufahrt ist aber zwingend notwendig.</p> <p>Weiterhin ist nicht klar, ob und wie die im Bebauungsplan vorgesehene neue Zufahrt zu den Flurstücken umgelegt werden soll.</p> <p>Außerdem bitten wir Sie um Prüfung, ob das Gebäude Hessentaler Str. 59 aufgrund der großen Wohnfläche auf mindestens drei Wohneinheiten erweitert werden kann.</p> <p>Wir bitten deshalb um Ihr Verständnis, dass wir dem Bebauungsplan erst zustimmen können, wenn sichergestellt ist, dass die Zufahrtsmöglichkeit zu allen o.g. Flurstücken im Bebauungsplan gewährleistet und die Umlegung der künftigen Zufahrt geklärt ist.</p> <p>Wir schlagen deshalb vor, dass wir zur Klärung der Punkte einen Termin vereinbaren und bitten hierzu um Ihre Stellungnahme. Vielen Dank.</p>	<p>Die Zufahrt zum Gebäude ist künftig über die neue Erschließungsanlage, die ebenfalls von der Hessentaler Straße abzweigt, möglich und gesichert.</p> <p>Dies erfolgt im Rahmen einer Umlegung, ob gesetzlich oder freiwillig wird im Umlegungsverfahren mit den Beteiligten geklärt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, um der Bestandssituation stärker Rechnung zu tragen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
7. Privatperson 2 vom 25.02.2017	Einem Leitungsrecht jedweder Art auf Flst. Nr. 160/11 wird nicht zugestimmt.	<p>Das geplante Leitungsrecht über das Grundstück Flst.Nr. 160/11 dient zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Einlegung von Entwässerungsleitungen, die von der geplanten Erschließungsanlage zur Hessentaler Straße verlaufen. Es führt über einen unbebauten Bereich, sodass der Eingriff minimal ausfallen würde, zumal die Flächen später weiter genutzt werden können.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Höhensituation würde eine alternative Führung der Leitungen einen erheblichen Mehraufwand bedeuten, der zu Lasten der Allgemeinheit ginge.</p> <p>Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts liegt bereits heute eine Leitung, es ist also eine gewisse Vorbelastung vorhanden. Zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Eintragung des Leitungsrechts Regelungen hinsichtlich einer Entschädigung zu treffen.</p>

Gefertigt:
Schwäbisch Hall, den 20.03.2017

Käser Ingenieure GbR
Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung