

ABWÄGUNGSTABELLE ZUR ZWISCHENABWÄGUNG

Bearbeitungsstand: 13.11.2020

öffentlich

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

frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 29.06.2020 bis 29.07.2020

(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB)

und der

frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 29.06.2020 bis 29.07.2020

(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB)

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„IM LEHEN“, Vorentwurf vom 21.04.2020

der Stadt Schwäbisch Hall

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Antwortschreiben vom
1	Landratsamt Schwäbisch Hall	29.07.2020
2	Landratsamt - Vermessung	
3	Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 2, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	06.07.2020
4	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenbaubüro SHA	
5	Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege	
6	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	24.07.2020
7	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 6 Forstdirektion	17.07.2020
8	Regionalverband Heilbronn-Franken	20.07.2020
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	
10	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	
11	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken	08.07.2020
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.07.2020
13	Netze BW GmbH	01.07.2020
14	Stadtwerke	28.07.2020
15	Terranets bw GmbH	29.06.2020
16	TransnetBW GmbH	29.06.2020
17	Unitymedia Kabel BW / Vodafone BW GmbH	07.07.2020
18	Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e.V.	30.07.2020
19	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH	15.07.2020

Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Name	Antwortschreiben vom
P	Protokoll zur Informationsveranstaltung am 14.07.2020	
Ö1		25.07.2020
Ö2		20.07.2020
Ö3		22.07.2020
Ö4		27.07.2020
Ö5		24.07.2020

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
1	<div data-bbox="197 284 264 363"> </div> <p data-bbox="271 284 562 308">Landratsamt Schwäbisch Hall</p> <p data-bbox="197 451 528 467">Landratsamt • Postfach 11 04 53 • 74507 Schwäbisch Hall</p> <p data-bbox="197 496 562 560">Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p data-bbox="197 584 472 624">Nur per E-Mail: n.seitz@baldaufarchitekten.de</p> <p data-bbox="712 339 931 608"> Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt Lena Königeter Gebäude: Karl-Kurz-Straße 44 74523 Schwäbisch Hall Zimmer B 3.15 Fon: 0791-755-7913 Fax: 0791-755-97913 Öffnungszeiten Montag - Freitag 08:00 – 12:00 Uhr Montag - Mittwoch 13:00 – 15:30 Uhr Donnerstag 13:00 – 17:00 Uhr E-Mail: l.koenigeter@LRASHA.de www.LRASHA.de </p> <p data-bbox="701 655 909 695">Datum: 29.07.2020 Aktenzeichen: 33.2-621.41</p> <p data-bbox="197 775 880 855">Bebauungsplan „Im Lehen“, Stadt Schwäbisch Hall Auslegungsbeschluss Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Frühzeitigen Auslegung</p> <p data-bbox="197 879 461 903">Ihr Schreiben vom 29.06.2020</p> <p data-bbox="197 927 477 951">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="197 967 954 1031">zum Entwurf des Bebauungsplans „Im Lehen“ Stadt Schwäbisch Hall nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="197 1054 454 1078"><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p data-bbox="197 1102 954 1158">Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern“. Diese darf durch das Vorhaben und die spätere Nutzung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p data-bbox="197 1182 954 1294">Es ist zu begrüßen, dass durch den Bebauungsplan innerörtliche freiwerdende Flächen zu Wohnbebauung genutzt werden, anstatt in unbebaute Freiflächen heranzuziehen. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist umfangreich und ausreichend. Mit der geplanten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dürften naturschutzrechtliche Belange ausreichend Berücksichtigung finden.</p> <p data-bbox="197 1318 954 1358">Ausgleichsmaßnahmen durch Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Dachbegrünungen sind vorgesehen.</p> <p data-bbox="197 1382 954 1445">Soweit möglich sollte der Erhalt und Schutz von bestehenden Bäumen einer Neuanpflanzung Vorrang gegeben werden. Insbesondere die Baumreihe entlang der "Crailsheimer Straße" sollte erhalten und unbeschädigt bleiben.</p>	

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Zu 1	<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Von der Ausweisung des gesamten Plangebiets als WA empfehlen wir aufgrund der massiven Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 in manchen Bereichen abzusehen.</p> <p>Anderenfalls empfehlen wir an den Orten an denen die Immissionsricht-/Orientierungswerte nicht eingehalten werden können, auf schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu verzichten, oder diese ohne (öffnbare) Fenster auszustatten.</p> <p>Falls unsere Stellungnahme nicht wie gewünscht ausgefallen ist, bitten wir von einer weiteren Beteiligung in diesem Verfahren abzusehen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Abfallwirtschaft/Altlasten</u> Der Punkt „Altlasten“ im Textteil ist wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen: Auf dem gesamten Areal des geplanten Stadtquartiers ist der Altstandort (AS) „Betriebstankstelle Fa. Franz“, Objekt-Nr. 600 im Bodenschutzkataster beim Landratsamt erfasst. Auf das beigefügte Stammdatenblatt mit Lageplan wird verwiesen. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die unterirdischen Anlagen ausgebaut wurden. Nachweise für einen ordnungsgemäßen Rückbau liegen jedoch nicht vor. Deshalb können entsorgungsrelevante Bodenveränderungen in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden. Bei den Erschließungs- bzw. Tiefbaumaßnahmen ist in dem ehemaligen Tankstellenbereich das Bodenaushubmaterial zu separieren, analytisch zu deklarieren und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Anschließend ist diese Baugrube analytisch von einem Fachgutachter freizumessen. Diese Fläche ist auch im Lageplan darzustellen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> In der Begründung unter Ziffer 6 „Gutachten“ ist u. a. auch der Punkt „Altlasten“ aufgeführt. Hierzu fehlt jedoch, falls vorhanden, eine textliche Beschreibung.</p> <p><u>Untere Forstbehörde:</u></p> <p>Die Stellungnahme der höheren Forstbehörde wurde in Absprache mit der unteren Forstbehörde verfasst. Die untere Forstbehörde schließt sich daher dieser voll und ganz an, weitere Einwände bestehen nicht.</p> <p><u>Amt für Flurneuordnung und Vermessung:</u> Das Amt für Flurneuordnung und Vermessung beim Landratsamt Schwäbisch Hall bringt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegen den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Im Lehen“ Nr. 0141-06, Stadt Schwäbisch Hall, keine Bedenken oder Anregungen vor. Belange der Flurneuordnung in laufenden oder geplanten Verfahren nach dem FlurbG werden von dem vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf vom 06.02.2020 nicht berührt.</p> <p><u>Amt für Mobilität:</u></p> <p>Es wird ausdrücklich gebeten, die Stellungnahme unserer KreisVerkehr GmbH vom 15.07.2020 im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde Ihnen bereits übersandt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Köngeter</p>	<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></p> <p>Da es sich bei der Planung um vorwiegend Wohnbebauung handelt, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung richtig gewählt. Der Anregung, eine andere Gebietskategorie festzusetzen, kann nicht gefolgt werden, da dies nicht der gewünschten Gebietskategorie entspricht. Die hohen Schalleinträge von der angrenzenden Crailsheimer Straße werden in der Verkehrslärmprognose von RW Bauphysik behandelt. Da es sich bei den Schalleinträgen nicht um gewerbliche Emissionen, sondern um Verkehrslärm handelt, sind die Grenzwerte der TA-Lärm nicht heranzuziehen und ein Bemessen der Schallwerte vor dem Fenster nicht erforderlich. Mit den umfangreichen Festsetzungen (Grundrissorientierung, Fassadenelemente und Lüftungseinrichtungen) in den Bebauungsplan wird ein ausreichender Schutz der Wohnbebauung sichergestellt.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Abfallwirtschaft/Altlasten</u></p> <p>Der Hinweis zu den Altlasten wird entsprechend angepasst und ergänzt.</p> <p><u>Untere Forstbehörde:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die untere Forstbehörde der Stellungnahme der höheren Forstbehörde anschließt, auf Ziff. 7 wird verwiesen.</p> <p><u>Amt für Flurneuordnung und Vermessung:</u></p> <p>Kenntnisnahme, keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><u>Amt für Mobilität:</u></p> <p>Der Hinweis auf die Berücksichtigung der Stellungnahme der KreisVerkehr GmbH wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der einzelnen Forderungen erfolgt im weiteren Verfahren.</p> <p>Hinweis: Die Anlage der Stellungnahme (Das Stammdatenblatt des Altlastenkatasters) ist der Tabelle nicht beigefügt, sondern bei der Verwaltung einsehbar.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
3	<div style="text-align: center;">  <p>Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR</p> </div> <p>Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart</p> <p>Stuttgart 08.07.2020 Name Johanna Baron Durchwahl 0711 904-12105 Aktenzeichen 21-2434.2 / SHA Schwäbisch Hall (Bitte bei Antwort angeben)</p> <p>baldauf Architekten und Stadtplaner Schreiberstraße 27 70199 Schwäbisch Hall</p> <p>Versand erfolgt nur per E-Mail an: n.seitz@baldaufarchitekten.de</p> <p> Bebauungsplan "Im Lehen" Verfahren gem. § 13a BauGB, Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 26.06.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Denkmalpflege zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>In unserem Formblatt haben Sie angekreuzt, dass es sich um einen entwickelten Bebauungsplan handelt. Dies ist jedoch nicht der Fall. Auch wenn der FNP in diesem Fall auf vereinfachter Art und Weise im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geändert werden kann, so ist dies dennoch eine Änderung. Daher ist der Bebauungsplan nicht als entwickelt anzusehen. Wir bitten das Formblatt zukünftig entsprechend anzukreuzen.</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Verfahrensschritten berücksichtigt. In der Begründung ist bereits richtiger Weise erwähnt, dass es sich um eine Berichtigung des FNP handelt.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Zu 3	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren sind insbesondere die §§ 1 Abs. 3 bis Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird begrüßt, dass im Plangebiet eine erhöhte Dichte angestrebt wird. Bedenken bestehen nicht.</p> <p>Denkmalpflege Abteilung 8 meldet Fehlanzeige.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).</p> <p>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.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Gez. Johanna Baron</p>	<p>Den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, da der Bebauungsplan der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Nachverdichtung einer Brachfläche dient.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die erhöhte Dichte begrüßt wird und keine Bedenken bestehen. In Kap. 3.1 der Begründung werden hierzu Ausführungen ergänzt.</p> <p>Denkmalpflege Kenntnisnahme</p> <p>Nach Inkrafttreten des Planes wird dem Regierungspräsidium eine Mehrfertigung zugesandt.</p>

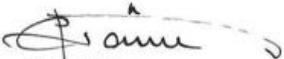
Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
6	<p style="text-align: center;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p style="text-align: center;">Freiburg i. Br. 24.07.2020 Durchwahl (0761) 208-3047 Name: Mirsada Gehring-Krso Aktenzeichen: 2511 // 20-06635</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Im Lehen", Stadt Schwäbisch Hall, Lkr. Schwäbisch Hall (TK 25: 6824 Schwäbisch-Hall)</p> <p>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 29.06.2020</p> <p>Anhörungsfrist 29.07.2020</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Zu 6	<p>LGRB Az. 2511 // 20-06635 vom 24.07.2020 Seite 2</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks und der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper).</p> <p>Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Sofern eine (teilweise) Verfüllung des ehemaligen Steinbruchs beabsichtigt ist, ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Ein Baugrundgutachten ist für das Plangebiet beauftragt und wird dem Bebauungsplan zum Verfahrensstand Entwurf beigelegt.</p> <p>Die Hinweise zur Geotechnik sind bereits in den Textteil integriert.</p> <p>Boden</p> <p>Kenntnisnahme, keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Kenntnisnahme, keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Zu 6	<p>LGRB Az. 2511 // 20-06635 vom 24.07.2020 Seite 3</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Mirsada Gehring-Krso</p>	<p>Grundwasser</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten liegt und aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Bergbau</p> <p>Kenntnisnahme, keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert werden.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Abfrage des Geotop-Katasters am 29.07.2020 für das Plangebiet ergab keine Funde.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
7	<div style="text-align: center;">  <p>Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG FORSTDIREKTION</p> </div> <p>Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br. Per E-Mail</p> <p>baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart</p> <p>per Mail: n.seitz@baldaufarchitekten.de</p> <div style="text-align: center;">  <p>83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion</p> </div> <p>Freiburg i. Br. 17.07.2020 Name Dr. Christian Suchomel Durchwahl 0761 208-1410 Aktenzeichen 83-2511.2 / 127-076 BPlan Im Lehen (Bitte bei Antwort angeben)</p> <p>🚩 Frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren "Im Lehen", Stadt Schwäbisch Hall; Stellungnahme der höheren Forstbehörde hier: Ihr Schreiben vom 29.06.2020</p> <p>Sehr geehrte Frau Seitz, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Hall hat am 06.02.2020 beschlossen den Bebauungsplan „Im Lehen“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen. Die Stadt Schwäbisch Hall hat weiterhin beschlossen eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.</p> <p>Auf den Flurstücken 594/1, 594/2, 594/3, 594/4, 594/5 und 595 der Stadt Schwäbisch Hall sollen Bauplätze für Wohnbebauung entstehen. Auf Teilen der Flurstücke 592/1 und 592/2 ist eine Grünfläche/Parkanlage innerhalb des Bebauungsplans vorgesehen.</p> <p>Zu den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Im Lehen“ der Stadt Schwäbisch Hall vorgelegten Planunterlagen nimmt die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde des Landkreises Schwäbisch Hall wie folgt Stellung.</p>	

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Zu 7	<p><u>Stellungnahme</u></p> <p>Nach Durchsicht der aktuellen Planunterlagen (Plan-Vorentwurf 1:500 „Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 0141-06 Im Lehen“, vom 21.04.2020) ist im unmittelbaren Vorhabenbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes „Im Lehen“ kein Wald im Sinne § 2 LWaldG vorhanden. Auch wenn auf den geplanten Grünanlagen im Norden des Bebauungsplan-Entwurfs heute vereinzelt Bäume und Sträucher stehen, so ist der Bereich der geplanten Grünanlagen - Stand heute - trotzdem kein Wald im Sinne § 2 LWaldG. Eine Umwandlungserklärung ist für diesen Bereich deshalb nicht notwendig.</p> <p>Jedoch grenzt Wald im Sinne von § 2 LWaldG an das Plangebiet an. Durch die aktuelle Bauleitplanung kann der nach § 4 Abs. 3 LBO geforderte Mindestwaldabstand nicht eingehalten werden. Dies gilt v.a. für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes auf Teilen der Flurstücke 592/1 und 592/2. Beide Flurstücke sind in den bewaldeten Bereichen als Privatwald kartiert.</p> <p>Neben der Gefährdung der Gebäude und der sich darin aufhaltenden Personen kommt es zudem zu einer erheblichen Erschwernis bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie bei der Durchführung von erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen. Gerade auch vor dem Hintergrund neuartiger Waldschäden ist hier von einer erhöhten Gefährdungslage auszugehen.</p> <p>Die Waldabstandsthematik sollte im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung rechtlich geregelt werden. Aus Sicht der höheren Forstbehörde sollte daher dringend geprüft werden, ob die Planungen bzgl. des Waldabstandes an die Anforderungen der LBO angepasst werden können.</p> <p>Sollte eine Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes nicht möglich sein, müsste zur Sicherung der Waldeigenschaft, als eingriffsminimierende Maßnahme und zur Schaffung einer „atypischen Gefahrenlage“ die Bebauung durch einen gestaffelten und strukturreichen Waldtrauf für das angrenzende Flurstück realisiert werden. Der Waldtrauf müsste dann als Niedrigwald möglichst aus einer Abfolge von Krautschicht, Strauchschicht und aus Bäumen 2. Ordnung bestehen. Eine geänderte Bewirtschaftungsform der angrenzenden Waldflächen muss festgesetzt und dauerhaft gesichert werden.</p> <p>Bei Unterschreitung des Waldabstandes nach § 4 Abs.3 LBO ist die geänderte Bewirtschaftung im angrenzenden Privatwald im Grundbuch entsprechend festzuhalten. Der Bewirtschaftungsaufgabe unterliegende Waldstreifen bliebe dann Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Ein Auszug des Grundbucheintrags ist der höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.</p>	<p><u>Stellungnahme</u></p> <p>Die Hinweise, bei welchen Flächen es sich um Wald im Sinne des Gesetzes handelt und bei welchen nicht, sowie der Hinweis, dass der Abstand der geplanten Bebauung zum Wald den Mindestabstand nicht einhält, wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt.</p> <p>Ein Zurückrücken der Bebauung, um den erforderlichen Abstand einhalten zu können, ist aufgrund der gewünschten städtebaulichen Konzeption bestehend aus einer aufgelösten Blockrandbebauung und der gewünschten städtebaulichen Dichte nicht möglich.</p> <p>Es wird daher von der angeregten Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch die Änderung der Bewirtschaftungsform innerhalb des restlichen Waldabstandes die Gefahrenabwehr zu garantieren. Mit den Grundstückseigentümern der Waldflächen werden entsprechende Regelungen bis zum Satzungsbeschluss vertraglich vereinbart und dinglich gesichert.</p> <p>Auf die Darlegungen zum Waldabstand Kap. 3.4 der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Die Anregungen wurden demnach berücksichtigt.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
8	<p><small>Regionalverband Heilbronn-Franken - Am Wollhaus 17 - 74072 Heilbronn</small></p> <p>Baldauf Architekten Stadtplaner Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>Datum: 20.07.2020 Bearbeiter: Krä/De/FI Az.: 7-2-3-2 Ihr Az.: NiS</p> <p>Stadt Schwäbisch Hall, Bebauungsplanverfahren „Im Lehen“ Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass angesichts des stadtplanerischen Ziels des verdichteten Bauens in diesem Quartier die Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha gemäß Plansatz 2.4.0 erreicht wird und bitten, den entsprechenden Nachweis in der Begründung darzustellen.</p> <p>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.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christof Krämer Stellvertreter des Verbandsdirektors</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine regionalplanerischen Zielfestlegungen durch die Planung betroffen sind.</p> <p>Im Plangebiet sind ca. 160 – 170 Wohneinheiten geplant. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,0 Einwohner pro Wohneinheit (entspricht dem Wert der Regionaldatenbank des statistischen Landesamts Baden-Württemberg für 2019) sind daher rund 330 Einwohner zu erwarten. Bei einer Plangebietsgröße von 1,82 ha sind dies ca. 180 EW/ha. Die verdichtete Neuplanung schafft daher den Ausgleich zu weniger bis gering verdichteten Flächen der Stadt und trägt somit dem raumordnerische Ziel der Regionalplanung nach einer durchschnittlichen Dichte und dem damit verbundene sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung unter Kap. 3.1 ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird somit nachgekommen.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
11	<div data-bbox="212 316 582 399">  <p>Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken</p> </div> <div data-bbox="716 271 974 430"> <p>EINGEGANGEN 10. Juli 2020 baldauf architekten und stadtplaner gmbh</p> </div> <div data-bbox="201 470 537 494"> <p>IHK Heilbronn-Franken Fortland-Baum-Straße 20 74074 Heilbronn</p> </div> <div data-bbox="201 534 548 638"> <p>baldauf architekten und stadtplaner gmbh Frau Nina Seitz Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> </div> <div data-bbox="817 470 996 686"> <p>BEARBEITET VON / E-MAIL yvonne.korb@heilbronn.ihk.de</p> <p>TELEFON 07131 9677 - 211</p> <p>TELEFAX 07131 9677 - 445</p> <p>DATUM Heilbronn, 08.07.2020</p> </div> <p>BEBAUUNGSPLAN „IM LEHEN“ IN SCHWÄBISCH HALL</p> <p>Sehr geehrte Frau Seitz,</p> <p>wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 29. Juni 2020 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt,</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p> <p><input type="checkbox"/> uns zu gegebener Zeit die öffentlichen Auslegungsfristen mitzuteilen.</p> <p><input type="checkbox"/> dass um Fristverlängerung bis ... gebeten wird.</p> <p>Freundliche Grüße</p>  <p>Jonas Kraib Referent Handel</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Anregungen oder Bedenken.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
12	 <p style="text-align: right; color: red;">ERLEBEN, WAS VERBINDET</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn</p> <p>baldauf Architekten Stadtplaner Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>REFERENZEN Seitz, Nina (BAG) <N.Seitz@baldaufarchitekten.de> vom 29.06.2020 ANSPRECHPARTNER PTI 21, Dietmar Lober TELEFONNUMMER 07131/666554, Telefax DATUM 16. Juli 2020 BETRIFFT Stellungnahme zu 74523 Schwäbisch Hall, Bebauungsplan Im Lehen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Siehe Anlage</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Diese Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden.</p> <p>Wir bitten Sie daher, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Plangebiets bereits Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Leitungen die sich innerhalb der privaten Grundstücksflächen befinden, werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten neu verlegt werden müssen.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Zu 12	<p>DATUM 16.07.2020 EMPFÄNGER baldauf Architekten Stadtplaner BLATT 2</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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten</p> <p>In Punkt 9.5 der Begründung zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitung) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht. Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden.</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 der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Für den Rückbau der bestehenden Hauszuführungen bitten wir Sie, sich jedoch rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung zu setzen.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und befinden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Erschließungsplanung Berücksichtigung.

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung																																	
<p>Zu 12</p>	<p>DATUM 16.07.2020 EMPFÄNGER baldauf Architekten Stadtplaner BLATT 3</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	 <table border="1" data-bbox="1211 667 1346 1469"> <tr> <td>ATVH-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI.NL:</td> <td colspan="2">74523 Schwäbisch Hall</td> </tr> <tr> <td>PfL:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>DB:</td> <td colspan="2">Schwäbisch Hall</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Art:</td> <td>2</td> <td>Sicht</td> </tr> <tr> <td>Vorb:</td> <td>791A</td> <td>Maßstab</td> </tr> <tr> <td>Name:</td> <td colspan="2">Lohrer, Diemer, TI.NL SW P</td> </tr> <tr> <td>Datum:</td> <td colspan="2">16.07.2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVH-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI.NL:	74523 Schwäbisch Hall		PfL:	Kein aktiver Auftrag		DB:	Schwäbisch Hall		Bemerkung:			Art:	2	Sicht	Vorb:	791A	Maßstab	Name:	Lohrer, Diemer, TI.NL SW P		Datum:	16.07.2020				Blatt			1
ATVH-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																		
TI.NL:	74523 Schwäbisch Hall																																		
PfL:	Kein aktiver Auftrag																																		
DB:	Schwäbisch Hall																																		
Bemerkung:																																			
Art:	2	Sicht																																	
Vorb:	791A	Maßstab																																	
Name:	Lohrer, Diemer, TI.NL SW P																																		
Datum:	16.07.2020																																		
		Blatt																																	
		1																																	

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
13	<p style="text-align: right;">Ein Unternehmen der EnBW</p> <div style="text-align: center;">  <p>Netze BW</p> </div> <p><small>Netze BW GmbH · Postfach 80/03 43 · 70533 Stuttgart</small></p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Nina Seitz Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart</p> <p>Name: Katja Heesen Bereich: NETZ TEPM Telefon: +49 711 289-48246 Telefax: +49 711 289-86461 E-Mail: Bauleitplanung@netze-bw.de</p> <p>Ihr Zeichen: 29.06.2020 Ihr Schreiben: 1. Juli 2020 Datum: 2020.0496 Vorgangs-Nr.: 1/1 Seite:</p> <p>Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Lehen“, Stadt Schwäbisch Hall Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Netze BW GmbH</p> <p><i>i. A. K. Heesen</i> i.A. Katja Heesen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen vorhanden oder geplant sind und daher keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Auf eigenen Wunsch wird die Netze BW GmbH nicht am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

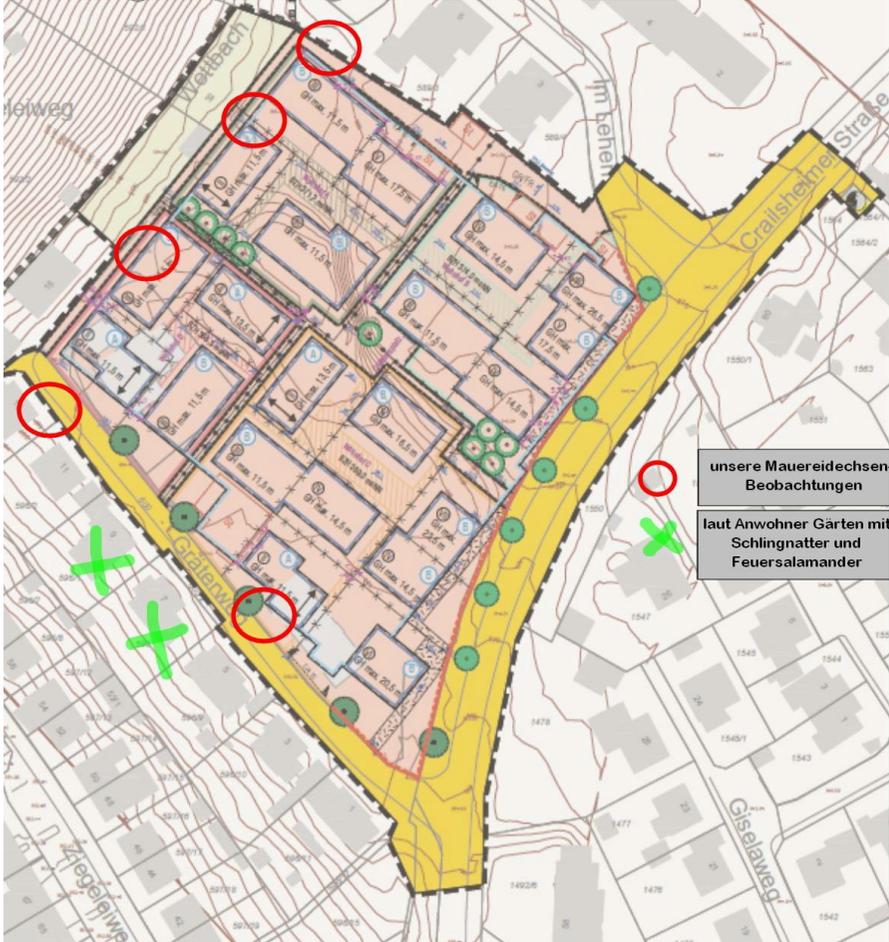
Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
14	<div data-bbox="353 293 591 440" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>EINGEGANGEN 30. Juli 2020 baldauf architekten und stadtplaner gmbh</p> </div> <div data-bbox="725 277 1003 399" style="text-align: center;">  <p>stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH</p> </div> <p data-bbox="197 453 600 472">stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH Postfach 10 06 08 74506 Schwäbisch Hall</p> <p data-bbox="203 507 568 596">Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Herrn Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart</p> <p data-bbox="833 469 981 501">An der Limpurgbrücke 1 74523 Schwäbisch Hall</p> <p data-bbox="833 513 981 533">www.stadtwerke-hall.de</p> <p data-bbox="833 545 945 577">Es schreibt Ihnen Franz Wiederholl</p> <p data-bbox="833 593 958 625">Tel- 0791 401-305 Fax 0791 401-401</p> <p data-bbox="833 641 1057 660">franz.wiederholl@stadtwerke-hall.de</p> <p data-bbox="833 689 981 708">Datum: 28.07.2020</p> <p data-bbox="203 762 613 785">Bebauungsplan „Im Lehen“, Schwäbisch Hall</p> <p data-bbox="203 807 344 829">Stellungnahme</p> <p data-bbox="203 871 551 893">Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Ing. Baldauf,</p> <p data-bbox="203 916 770 960">bezüglich des Bebauungsplans „Im Lehen“ in Schwäbisch Hall bestehen seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall keine Bedenken.</p> <p data-bbox="203 983 792 1005">Eine Versorgung aus dem öffentlichen Nahwärmenetz ist vorgesehen.</p> <p data-bbox="203 1027 913 1072">Weiterhin ist geplant, zukünftig für diesen Bereich, eine Satzung über eine öffentliche Wärmeversorgung herbeizuführen.</p> <p data-bbox="203 1094 613 1117">Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="203 1155 412 1177">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="203 1200 591 1222">STADTWERKE SCHWÄBISCH HALL GMBH</p> <div data-bbox="203 1228 568 1305" style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  I.A. Menschi </div> <div style="text-align: center;">  I.A. Wiederholl </div> </div>	<p data-bbox="1088 807 1487 829">Kenntnisnahme, keine Bedenken.</p> <p data-bbox="1088 852 2101 941">Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz wird hergestellt und über eine Satzung gesichert (siehe hierzu auch Kap. 5.3.2 der Begründung).</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung										
15	 <p>terranets bw</p> <p>terranets bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>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</p> <p>t.burmeister@terranets-bw.de T +49 711 7812-1203 F +49 711 7812-1460</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Seite</th> <th>Ihre Zeichen</th> <th>Ihre Nachricht</th> <th>Unsere Zeichen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29.06.2020</td> <td>1/1</td> <td>Nina Seitz M. Eng.</td> <td>29.06.2020</td> <td>Dp-Bur Dn 200629_5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Im Lehen", Stadt Schwäbisch Hall Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>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.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen terranets bw GmbH</p> <p>i.V. Alexander Hirschfeld Planung und Bau</p> <p>i.A. Thomas Burmeister Planung und Bau</p> <p>Unter www.terranets-bw.de können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terranets bw nutzen.</p> <p>Anlagen Übersichtsplan</p> <p><small>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</small></p>	Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	29.06.2020	1/1	Nina Seitz M. Eng.	29.06.2020	Dp-Bur Dn 200629_5	<p>Kenntnisnahme, keine Betroffenheit</p> <p>Auf eigenen Wunsch wird die Terranets bw GmbH nicht am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen								
29.06.2020	1/1	Nina Seitz M. Eng.	29.06.2020	Dp-Bur Dn 200629_5								

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
16	<p>Von: BAULEITPLANUNG TRANSNETBW <bauleitplanung@transnetbw.de> Gesendet: Montag, 29. Juni 2020 14:18 An: Seitz, Nina (BAG) Betreff: 20200629 Stellungnahme BP 0141-06 „Im Lehen“, § 4 (1) BauGB „Schwäbisch Hall“</p> <p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 0141-06 „Im Lehen“ in Schwäbisch Hall Hier – Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ Im Lehen“ in Schwäbisch Hall betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Steffen Albers Genehmigungen / Bauleitplanung Genehmigungen & Dialog Netzbau</p> <p>TransnetBW GmbH T +49 711 21858-3458 Vordernbergstr. 6 / F +49 711 21858-4451 Heilbronner Str. 35 bauleitplanung@transnetbw.de 70191 Stuttgart www.transnetbw.de</p> <p><small>TransnetBW GmbH / Sitz der Gesellschaft: Stuttgart / Registergericht Stuttgart - HRB Nr. 740510 Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer Geschäftsführer: Dr. Werner Goss (Vorsitzender), Rainer Jowig, Dr. Rainer Pfaum Die Datenschutzinformationen der TransnetBW finden Sie hier: https://transnetbw.de/de/datenschutz</small></p> <p>Besuchen Sie uns auf Twitter, XING und YouTube.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Bedenken und Anmerkungen.</p> <p>Auf eigenen Wunsch wird die TransnetBW GmbH nicht am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
17	 <p>Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel</p> <p>baldauf architekten und stadtplaner gmbh Freier Architekt BDA und Stadtplaner Frau Nina Seitz M. Eng. Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>Bearbeiter: Herr Kiewning Abteilung: Zentrale Planung Direktwahl: +49 561 7816-149 E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de Vorgangsnummer: EG-12406</p> <p>Seite 1/1</p> <p>Datum 07.07.2020</p> <p>Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Lehen“, Stadt Schwäbisch Hall Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Seitz,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone 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.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> </div> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Zentrale Planung Vodafone</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Plangebiets Versorgungsleitungen der Vodafone BW GmbH bestehen und Interesse an der Erweiterung des Kabelnetzes besteht.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
18	<p>Von: Umweltzentrum Kreis Schwäb. Hall e.V. <umweltzentrumsha@web.de> Gesendet: Donnerstag, 30. Juli 2020 11:42 An: Seitz, Nina (BAG) Cc: Peter Klink; Königeter, Lena UNB LRA SHA; Hohmann, UNB LRA; Landesnaturschutzverband; NABU, B.-W. LSG; BUND, BW Betreff: Stellungnahme EILT: BP „Im Lehen“, Stadt Schwäbisch Hall, Frühzeitige Beteiligung Anlagen: BucheGräterweg.JPG; zweiBäumeGräterweg.JPG; Mauereidechse3-Im-Lehen.JPG; Mauereidechse2-Im-Lehen.JPG; Mauereidechse1-Im-Lehen.JPG; BpL_mit_Eintragungen_Arten.JPG</p> <p>Sehr geehrte Frau Seitz,</p> <p>vielen Dank für die Anhörung. Im Namen der anerkannten, uns angeschlossenen Naturschutzvereine sowie von NABU- und BUND-Landesverband B.-W. äußern wir uns zu dem Vorhaben im Auftrag des Landesnaturschutzverbandes wie folgt:</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir aus Gründen der Flächeneinsparnis die Neugestaltung innerstädtischer, bereits baulich genutzter Flächen. Allerdings sehen wir hier den Bogen doch deutlich überspannt - die bauliche Verdichtung (wir sprechen hier im Umgangsjargon auch von "Ausmostung") ist so hoch, dass dies eindeutig auf Kosten des Wohnklimas und der vorhandenen Grünsubstanz geht. Die zunehmenden Klimaextreme - insbesondere die Hitzebelastung - verlangen einen deutlich höheren Grünanteil, um eine unerträgliche Aufheizung zu verhindern.</p> <p>Entsprechend sollte der Bestand der eindrucksvollen Großbäume entlang dem Gräterweg vollkommen zum Erhalt ausgewiesen werden - also auch die stattlichen Buche am Eckhaus am Ende der Straße. Es besteht kein Anlass, hier das Baufenster bis ins "äußerste Eck" reichen zu lassen. Auch ein zweiter, 10 m weiter nordöstlich stehender großer Baum sollte nach Möglichkeit erhalten werden (siehe Fotos).</p> <p>Die Relevanzprüfung des Büro AWL wird von uns als gut eingestuft - sie ist allerdings außerhalb der Vegetationszeit erfolgt. <u>Mögliche</u> Reptilienvorkommen werden aber bereits erwähnt - und die Prognose war richtig: Unsere Begehungen haben ergeben, dass weite Teile der Planfläche mit der Mauereidechse besiedelt sind. Im Gespräch mit Anwohnern erfuhren wir, dass nach deren Beschreibung dort unzweifelhaft auch Schlingnattern vorkommen, die sie in ihren Gärten beobachten (deren Beute bekanntlich Eidechsen sind, was auch auf deren hohe Populationsdichte hinweist). Siehe dazu Fotos in der Anlage und die Eintragungen auf dem Bebauungsplan.</p> <p>Ferner erfuhren wir von den Anwohnern, dass der Planbereich auch von Feuersalamandern besiedelt ist, die in der Wettbachklinge laichen.</p> <p>Wir fordern demnach eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung inklusive Maßnahmenplan zur weitestmöglichen Vermeidung einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen.</p> <p>Zum Abschluss noch folgende Kritik: Aus unseren Beobachtungen ergibt sich zwangsläufig, dass infolge der schon erfolgten, großflächigen Abrissarbeiten dabei mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die oben erwähnten, besonders und streng geschützten Tierarten zu Schaden gekommen sind. Es hätte also vor jeglicher Baufeldräumung eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen müssen. Dies gilt übrigens auch in Fällen/Bereichen ohne Reptilien-/Amphibienvorkommen - dort können es Fledermäuse, Haselmaus oder Gebäudebrüter sein, deren Lebensstätten beachtet werden müssen. Wir empfehlen der Stadt Hall dringend, dass bei solchen Vorhaben der Artenschutz obligat in die Handlungsabläufe integriert wird! Das Umweltzentrum leistet dabei gerne einen Beitrag zur Faktenlage.</p> <p>Bitte informieren Sie uns über die Behandlung unserer Eingaben!</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Im Stadtleitbild Schwäbisch Hall 2025 heißt es unter anderem: „Ziel ist die Eindämmung des Flächenverbrauchs pro Kopf durch die Entwicklung von innerstädtischen Brach- und/oder Konversionsflächen und verdichteten, ökologischen Bebauungsstrukturen.“ Unter den einzelnen Handlungsfeldern finden sich in den Teilzielen die Forderung nach verdichtetem Wohnungsbau (HF 1, OZ 2, TZ 1, Punkt 3) und im speziellen Geschosswohnungsbau (HF 2, OZ 1, TZ 1, Punkt 3). Die vorgesehene Dichte war bereits Grundlage des Wettbewerbsverfahrens und wird auch von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde begrüßt (siehe Stellungnahme RP Stuttgart vom 06.07.2020). Um trotz Dichte ausreichend Wohnqualität und Grünflächen zu garantieren und das Aufheizen der Flächen zu vermindern, werden zahlreiche Festsetzungen zur Begrünung und Freihalten der Freiflächen zwischen den Gebäuden getroffen.</p> <p>Der Anregung, die Dichte zu reduzieren, wird somit nicht nachgekommen.</p> <p>Der Erhalt und der Schutz von bestehenden Bäumen innerhalb des Plangebiets wurde intensiv geprüft. Die alten Rotbuchen entlang des Gräterwegs wurden durch eine Untersuchung als vital und erhaltenswert begutachtet und werden im Bebauungsplan als Pflanzbindung festgesetzt. Lediglich die Buche am Ende der Straße, die bereits heute in einem höher gelegenen, bewässerten Trog liegt, kann nicht erhalten werden. Innerhalb des Gebietes werden zum Ausgleich neue Bäume festgesetzt.</p> <p>Die Ausführungen zur Relevanzprüfung und zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung sowie ein Handlungsrahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bzgl. Reptilien liegen zum Verfahrensstand Entwurf vor. Das Maßnahmenkonzept wird entsprechend umgesetzt. Bei der Abrissgenehmigung der Gebäude lag bereits ein artenschutzrechtliches Gutachten vor, welches keine Maßnahmen vorsah.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
<p>Zu 18</p>	<p>Besten Gruß Martin Zorzi</p> 	

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
19	<p>Von: Albrecht, Dieter <d.albrecht@kreisverkehr-sha.de> Gesendet: Mittwoch, 15. Juli 2020 17:20 An: Seitz, Nina (BAG) Cc: sabine.dannemann@stadtbuss-sha.de; 'Großmann, Joachim'; Kühnel, Ingrid; W.Philipp@lrasha.de; 'christian.mathieu@schwaebischhall.de' Betreff: AW: BP „Im Lehen“, Stadt Schwäbisch Hall, Frühzeitige Beteiligung Anlagen: ÖPNV-Erschließung_SHA-Im-Lehen.jpg</p> <p>Sehr geehrte Frau Seitz,</p> <p>besten Dank für die Information und Bereitstellung der Unterlagen.</p> <p>Verwunderlich ist, dass im Kapitel „Erschließung“ nur vom MIV-Verkehr und von Stellplätzen die Rede ist. Beim betreffenden Baugebiet handelt es sich um verdichtete Bebauung im Innenstadtbereich, wo durchaus auch ÖPNV-Erschließung und Fußgänger- und Radverkehr eine Rolle spielen bzw. spielen sollten. Alles andere wäre nicht zeitgemäß, auch in der aktuellen Pandemie.</p> <p>Wir haben die Planungen auf Grundlage des Nahverkehrsplans des Landkreises Schwäbisch Hall geprüft und kommen zu dem Ergebnis, dass hier eine zusätzliche beidseitige Haltestelle an der Crailsheimer Straße erforderlich ist. Der Fußweg zur nächsten Haltestelle des Stadtverkehrs (Linie 1 des Stadtbuss SHA, Haltestellen „Schweikerweg“ und „Bausparkasse/Crailsheimer Straße“) beträgt je nach Lage im Wohngebiet 400 bis 500 Meter. Der Nahverkehrsplan sieht eine Erschließung mit maximaler Entfernung von 300 Metern im städtischen Bereich zur nächsten Haltestelle vor, was hier nicht eingehalten werden kann.</p> <p>Da es sich bei dem Baugebiet „Im Lehen“ um verdichtete Bebauung im Innenstadtbereich in Hanglage handelt, kommt dem ÖPNV aus unserer Sicht sogar eine überdurchschnittliche Bedeutung bei der Erschließung zu. Die betreffende Linie 1 des Stadtbuss SHA bietet nahezu ganztägig einen 15-Minuten-Takt in die Stadt und zum Bahnhof SHA-Hessental, am Abend und am Wochenende größtenteils einen 30-Minuten-Takt, und ist damit ideal als attraktive Alternative zum MIV geeignet. Die Crailsheimer Straße befahren auch weitere Linien im Regionalverkehr (Linien 23 und S1), für die diesen Halt aus unserer Sicht allerdings keine Bedeutung haben. Stadteinwärts kann zusätzlich die Stadtbuss-Linie 6 die neue Haltestelle bedienen.</p> <p>Für die beidseitige Haltestelle selbst schlagen wir barrierearme Buskaps vor, keine aufwändigen Busbuchten. Zum Erreichen der Haltestelle stadtauswärts ist eine Querungshilfe erforderlich. Vorschlag wäre eine Mittelinsel für Fußgänger, die auch dafür sorgt, dass die vorgeschriebene Geschwindigkeit des Individualverkehrs an dieser Stelle eingehalten wird und es zu keiner übermäßigen Lärmbelastigung der Anwohner kommt.</p> <p>Bezüglich des Haltestellenabstands bei der Linie 1 bietet sich diese neue Haltestelle auch deshalb an, weil in Zukunft die Haltestelle „Schweikerweg“ ebenfalls barrierefrei umgestaltet werden muss, was in der heutigen Haltestellenlage stadteinwärts aus unserer Sicht nicht möglich ist. Die Busse stehen dort in starker Neigung und können die Haltestelle selbst aufgrund der S-Kurve nur sehr schwer und nicht randsteinnah anfahren. Eine Verlegung um ca. 50 Meter in Richtung Limpurger Platz wird unvermeidbar sein. Beachten Sie bezüglich der vorgeschlagenen neuen Lage dieser Haltestelle sowie einer neuen beidseitigen Haltestelle „Im Lehen“ angehängte Skizze „ÖPNV-Erschließung_SHA-Im-Lehen.jpg“.</p> <p>Sicher wird die Einrichtung einer neuen beidseitigen Haltestelle „Im Lehen“ einigen Aufwand bringen. Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsdichte im Neubaugebiet ist sie allerdings unerlässlich und kann auch den Bodenwert entsprechend steigern. Es ist zu erwarten, dass die Bevölkerung weiter durchschnittlich älter wird, und sich gerade ältere Menschen zunehmend einen stadtnahen Wohnsitz mit guter ÖPNV-Erschließung wünschen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregung eine beidseitige Bushaltestelle zu errichten, wurde geprüft und in das Verfahren eingestellt. Die Lage der Bushaltestelle wurde etwas nördlich des Plangebietes entlang der Crailsheimer Straße festgelegt. Somit ist eine optimale Anbindung nicht nur für den Bereich Im Lehen sondern auch für das Wohngebiet Kreuzäcker über den Adelheidweg gegeben, ohne hierzu einen zusätzlichen Fußweg auf der östlichen Seite der Crailsheimer Straße herstellen zu müssen. Die Bushaltestelle wird in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Des Weiteren wird die Anbindung des Plangebietes auch durch die Neuanlage eines straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs im Bereich des Plangebietes als Weiterführung der nördlich vorhandenen Wegeverbindung deutlich verbessert. Im weiteren Verlauf der Crailsheimer Straße Richtung Innenstadt sollen durch langfristige Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Weiterführungen und Verbesserungen für das Fuß- und Radnetz vorangetrieben werden.</p> <p>In der Begründung werden zum Verfahrensstand Entwurf ergänzende Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Fuß- und Radwegverbindung getroffen.</p> <p>Der Anregung wurde somit entsprochen und die Planungen entsprechend angepasst bzw. durch ein gesondertes Bebauungsplanverfahren in die Wege geleitet.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
P	<p>Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Lehen“</p> <p>Protokoll der Bürgerbeteiligung am 14.07.2020</p> <p>Beginn der Veranstaltung 18:00 Uhr, Ende 20:00 Uhr</p> <p>Herr BM Klink begrüßt die Anwesenden und stellt den Verfahrensstand und die weiteren Möglichkeiten zur Abgabe von Stellungnahmen vor. Bis 29.07.2020 bestehe die Möglichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftliche Stellungnahmen abzugeben. Die im Rahmen der Veranstaltung vorgebrachten Anregungen und Fragen würden ebenfalls in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Herr Klink erläutert zudem die vorangestellte Alternativenfindung durch ein Wettbewerbsverfahren. Eine Juri aus Gemeinderatsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitern habe eine einstimmige Entscheidung über die Abgaben der fünf Büros der Mehrfachbeauftragung getroffen. Der Bebauungsplan bilde die rechtliche Grundlage für die Ausführung.</p> <p>Herr Mathieu erläutert sodann die Planung anhand des Wettbewerbsergebnisses, der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs, die in Zusammenarbeit mit der Verwaltung erfolgte und dem Rechtsplan. Des Weiteren geht er auf die vorliegenden Gutachten, Artenschutz, Baumschutz sowie Lärmschutz ein. Die Bestandsbäume entlang des Gräterwegs können und sollen erhalten bleiben. Das Lärmgutachten zeige passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Crailsheimer Straße auf und belegt, dass durch die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten keine Beeinträchtigungen der Anwohner zu erwarten sind.</p> <p>Während des Vortrags wurden bereits einige Zwischenfragen gestellt:</p> <p>Anmerkung / Frage 1 Zu der Schnitt-Darstellung wurde die Frage gestellt, ob die angrenzenden Gebäude maßstäblich zu den Neubauten dargestellt wären? Laut Meinung des Einwenders seien die Darstellungen der angrenzenden Gebäude mit 2-3 Geschossen zu groß und daher das Verhältnis zu dem benachbarten VIII-Geschosser nicht realistisch abgebildet bzw. verschönt.</p> <p>Verwaltung Die Verwaltung sagte zu, die Maße zu verifizieren und die Lesbarkeit der Ansicht v.a. hinsichtlich Geschossigkeit und der Dachflächen des Satteldachs zu verbessern, so dass die Missverständnisse ausgeräumt werden.</p> <p>Anmerkung / Frage 2 Frage nach den Maßen der geplanten Straßenbreiten und dem Abstand der Gebäude zur Straße und untereinander?</p> <p>Verwaltung Es wird ausgeführt, dass der ca. 2 m breite Gehweg von einem 2 m breiten Grünstreifen von der Straße getrennt werde. Die Vorfläche zu den Gebäuden messe mindestens 4 m, d.h. von der Straßenkante zu den Gebäuden seien es ca. 8 – 10 m. Die Bedeutung der Eingrünung des Gebietes, vor allem entlang der Crailsheimer Straße wird erwähnt.</p> <p>Anmerkung / Frage 3 Frage nach der Weiterführung der Radwegverbindung bis zum Gerhard-Stortz-Weg?</p> <p>Verwaltung Die Verwaltung verfolgt das Ziel, den öffentlichen Raum hinsichtlich der Fuß- und Radwegeverbindungen zu verbessern. Das geplante</p>	<p>Bei der Überprüfung hat sich leider herausgestellt, dass der in den Unterlagen in Skizzenform dargestellte Bestandsbau zu hoch eingetragen wurde (nur Ansicht Crailsheimerstraße): Offensichtlich wurde auf die Firstlinie des anschließenden Bestandsgebäudes versehentlich ein Satteldach zusätzlich ergänzt. Daher der Höhenversatz. Die Ansichten wurden mittlerweile überarbeitet und korrigiert. Sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und stehen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht bereit. Nichtsdestotrotz wird der Darstellung der Hochpunkte - in der eigens hierfür angefertigten Perspektive - für die Gesamterscheinung des Gebietes große Bedeutung beigemessen.</p> <p>Gemäß der derzeitigen Straßenplanung ist der Grünstreifen mind. 2,50 m breit und der Fuß- und Radweg durchgängig 2,50 m. Der Abstand zwischen dem Fuß- und Radweg und der überbaubaren Grundstücksfläche variiert zwischen 3 und 11 m und wurde durch eine entsprechende Begrünungsfestsetzung belegt. Somit entsteht wie in der Bürgerbeteiligung bereits vorgestellt, eine hochwertige, begrünte Vorzone der Gebäude.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
P	<p>Radwegstück im Plangebiet stelle - wie von Seiten der Bürgerin richtig angesprochen - nur ein Teilstück einer neuen Radverbindung dar, weil sich hier die Gelegenheit bietet, die Flächen entsprechend zu sichern. Zur Weiterführung wäre Grundstückserwerb notwendig. Die Verwaltung will die Absprache mit der angrenzenden Eigentümergemeinschaft über die Hausverwaltung (GWG) suchen.</p> <p>Anmerkung / Frage 4 Es wurden Bedenken hinsichtlich Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr und die zeitliche Länge der Baumaßnahme geäußert.</p> <p>Verwaltung Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich die bestehenden Ein- und Ausfahrten aus dem Gebiet nutzen (obere und untere Ausfahrten der Polizei) und das Gebiet wird voraussichtlich in Bauabschnitten verwirklicht. Beeinträchtigungen durch die Bauphase werden sich durch Gespräche und Abstimmungen zwar mindern lassen, jedoch nicht verhindern lassen.</p> <p>Nach der Präsentationsphase wurden die Bürger aufgefordert, weitere Fragen oder Stellungnahmen zu äußern.</p> <p>Anmerkung / Frage 5 Frage nach den Abständen zwischen den Häusern und den Sichtachsen sowie nach Abstand des VIII-geschossigen Gebäudes zu den Nachbargebäuden?</p> <p>Verwaltung Es wird erläutert, dass die Stellplätze immer ein gutes Vergleichsmaß liefern um Distanzen zu schätzen, sie sind in der Regel 5 m lang. Die Fuge der Hauptachse durch das Gebiet sei demnach mind. 7 m breit (<i>nachträglich ergänzt: Baugrenzen 8,50 m voneinander entfernt</i>) und weite sich innerhalb des Quartiers auf. Das Gebäude mit den VIII Geschossen sei nach Süden auf V gestaffelt und habe dann einen Abstand zum Nachbargebäude mit IV Geschossen von ca. 6 (5,50) m. Die Sichtachse durchs Quartier sei trotz der Baumpflanzungen aufgrund der topographischen Verhältnisse gewahrt.</p> <p>Anmerkung / Frage 6 Wie viele Wohneinheiten sind geplant? Das nördliche Eckgebäude sei am 30.01.2020 in der Zeitung als VII-geschossiges Gebäude abgebildet gewesen und nun um ein Geschoss erhöht. Bedenken, dass die Baumassen - um mehr Rentabilität beim Investor zu erlangen - immer weiter erhöht werden.</p> <p>Verwaltung Hierzu wird erläutert, dass ca. 160 – 180 Wohneinheiten geplant sind. Das Eckgebäude sei von Anfang an im Wettbewerbsergebnis mit VIII Geschossen enthalten. Ggf. war die Darstellung in der Zeitung missverständlich, da das Erdgeschoss zur Crailsheimer Straße hin ohne Fenster dargestellt war. (<i>Nachträglich ergänzt: Im Rahmen der Planungskonkretisierung, v.a. hinsichtlich der Tiefgaragen und Höhenlagen, ist das Erdgeschoss etwas angehoben worden und somit auch zur Straße hin als Geschoss mit Fenstern erkennbar.</i>)</p> <p>Anmerkung / Frage 7 Warum seien Gebäude mit VI – VIII Geschossen geplant? Die Planung habe sich am Bestand zu orientieren. Es könne nicht von einem Standort wie auf der grünen Wiese ausgegangen werden.</p> <p>Verwaltung Die Verwaltung führt hierzu aus, dass bei Einzelvorhaben, dem Einfügen in den baulichen Zusammenhang anderes Gewicht beigemessen würden. Hier sei es jedoch ein gesamtes Quartier, das neu entwickelt würde. Das Quartier habe eine eigene Charakteristik durch die Durchmischung der</p>	

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
P	<p>Gebäudeformen, die Quartiersbildungen der Höfe und die Akzentuierungen der Hochpunkte entlang der Craislheimer Straße. Die Zielsetzung der Innenentwicklung vor Flächenverbrauch im Außenbereich gepaart mit flächensparender Bauweise führe zu einer effektiven Ausnutzung der Grundstücke. Das Gebiet lasse sich als Gesamtensemble begreifen, das Proportionen aus der Umgebung aufgreift und mit unterschiedlichen Gebäuden ein kompaktes Quartiers schafft. Durch große Abstände bestehen zu der Nachbarbebauung keine Beeinträchtigungen.</p> <p>Anmerkung / Frage 8: Wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt? Verwaltung: Nein, aber die Anregung wird mitgenommen und an den Vorhabenträger zur Untersuchung weitergeleitet.</p> <p>Anmerkung / Frage 9: Ein Einwander spricht sich gegen die Anzahl der Geschosse aus. Des Weiteren seien immer mehr Wohneinheiten geplant. Ursprünglich waren von 120 Wohneinheiten die Rede, nun seien es schon 160 -180. Man habe das Gefühl, dass nur das Interesse des Bauträgers zählt. Verwaltung: Die Verwaltung entgegnet, dass der Investor nicht mit diesem Entwurf angetreten sei, sondern dass dieser das Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs gewesen sei und sich der Gemeinderat hierfür entschieden habe. Zudem sei der Stellplatzbedarf und die hierfür notwendigen Flächen das begrenzende Maß der Wohneinheiten.</p> <p>Anmerkung / Frage 10: Die Stellplatzsituation sei ohnehin schon sehr angespannt und würde durch das neue Quartier noch verschärft. Verwaltung: Die Stadt verlange in den innenstadtnahen, neuen Gebietsentwicklungen die nach Landesbauordnung geforderte Anzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit. In den Stadtrandgebieten würden in der Regel in Schwäbisch Hall 1,5 Stellplätze verlangt, auch wenn es von Seiten der Investoren hierzu immer wieder zu Einwänden kommt, da das die Schaffung von Wohneinheiten verteuere. Im vorliegenden Fall wurde ebenfalls die nach Landesbauordnung geforderte Anzahl an Stellplätzen erhöht. Für Wohneinheiten bis zu 75 qm sei ein Stellplatz und für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Da das Gebiet zentrumsnah liegt und gut mit dem ÖPNV angebunden ist, geht die Verwaltung davon aus, dass Bus, Fuß und Rad genutzt werden.</p> <p>Anmerkung / Frage 11: Es seien vor allem die Studenten-WGs, die eine erhöhte Anzahl an Fahrzeugen pro Wohneinheit erzeugen (manchmal 4 – 5 Autos pro Wohnung). Der Stellplatzschlüssel sei zu gering. Es könne im Quartier nicht auf Parkhäuser ausgewichen werden. Verwaltung: Von Seiten der Verwaltung wird die Meinung geteilt, dass die bestehenden Gebäude zum großen Teil nicht die erforderlichen Stellplatzschlüssel nachweisen und hierdurch Probleme im öffentlichen Raum entstehen. Die Forderung nach mehr Stellplätzen sei aber immer auch der Abwägung mit den Wohnraumkosten unterworfen. Die Verwaltung müsse auch dem Ruf nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung zollen. Das Baurechtsamt ergänzt hierzu, dass die öffentliche Verkehrsflächen jedermann zur Verfügung stünden. Die Nutzer wären eigentlich verpflichtet, die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sicherzustellen. Vermieter sollten bei Vermietungen an Wohngemeinschaften solidarisch agieren, ggf. müsse die Hausverwaltung eingeschaltet werden. Ein nachträgliches Einfordern von Seiten der Behörde sei schwierig.</p>	<p>Eine Besonnungsstudie wurde von ebök Planung und Entwicklung GmbH aus Tübingen durchgeführt und ist als Anlage des Bebauungsplans zur Offenlage einsehbar. Das Ergebnis zeigt auf, dass es erwartungsgemäß zwar zu einer Verschattung der nördlichen Angrenzer durch die Neubebauung kommt, jedoch wäre dies auch mit der genehmigten Planung von 2018 der Fall gewesen. Auch eine Selbstverschattung der bestehenden Gebäude besteht bereits. Um den Empfehlungen der DIN 5034, an die Besonnung nachzukommen und auch in den Wintermonaten eine ausreichende Besonnung zu ermöglichen, wird dem Vorschlag der Studie gefolgt und die betreffenden Gebäudehöhen reduziert. Darüber hinaus werden auch aus städtebaulicher Sicht die Baukubaturen im Nordosten des Plangebietes etwas verringert. Die Änderungen sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen und im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit zugänglich.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
P	<p>Anmerkung / Frage 12 Es wurde die Frage gestellt, ob der Erhalt der Buchen nicht der geplanten Erweiterung des Gräterswegs (v.a. für Müllfahrzeuge und Rettungszwecke) widerspreche?</p> <p>Verwaltung Da die Bestandssituation für Müll- und Rettungsfahrzeuge schwierig sei laufen Untersuchungen der Verkehrsplanung die Straße ggf. in Teilabschnitten zu verbreitern und Wendemöglichkeiten vorzusehen. Der Erhalt der Buchen als Rahmenbedingung sei jedoch vorausgesetzt.</p> <p>Anmerkung / Frage 13 Erneut wurden die VIII Geschosse, die zu hohe Verdichtung sowie der unverhältnismäßige Maßstab angesprochen. Die geplanten Gebäude würden zur Crailsheimer Straße eine Wand entstehen lassen. Der Blick in die Stadt einwärts werde nicht mehr wie heute entlang einer grünen Begrenzung sondern entlang einer „Häuserwüste“ geführt werden. Die Gebäude seien zu hoch geplant und die Maßstabsübernahme eines viergeschossigen Gebäudes mit Satteldach nicht verhältnismäßig. Vergleiche zu einer Bebauung in Hessental wurden gezogen.</p> <p>Verwaltung Die Verwaltung erläuterte hierzu, dass um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, neue städtebauliche Formen gefunden werden müssen. In den letzten 20 Jahren wären entsprechende hohe Gebäude unüblich und nicht mehr Gegenstand der Stadtplanung gewesen. In den 60er und 70er Jahren wurden entsprechende Verdichtungen in die Höhe bereits genutzt, um dem Wohnraumbedarf zu begegnen. In Hessental sei eine andere Situation zu verzeichnen, bisher sei der Ortsbereich eher ländlich geprägt gewesen. Die Neubebauung werde durch weitere Bauabschnitte zukünftig besser eingebunden. Es wurde die Frage an die Einwender zurückgestellt, welche Auswirkungen sie durch die Nachbarschaft der hohen Gebäude - bauordnungsrechtlich gesehen gelten diese noch nicht als Hochhäuser - befürchten?</p> <p>Anmerkung / Frage 14 Auf die Frage wurde von Seiten einer Anwohnerin Im Lehen geantwortet, sie werde zukünftig den Horizont nicht mehr sehen. Der Städteingang werde sich von einer lockeren Bebauung in eine „Steinwüste“ verwandeln. Die Planung wird keinen gelungenen Städteingang darstellen.</p> <p>Anmerkung / Frage 15 Eine weitere Wortmeldung hierzu ergänzte, dass vor allem die hohen Gebäude stören, da auf der gegenüberliegenden Seite der Crailsheimer Straße eine eingeschossige Bauweise vorzufinden ist.</p> <p>Anmerkung / Frage 16 Es wurde die Frage gestellt, warum gerade in Bereichen in denen die Lärmwerte um 10 dBA überschritten sind die höchsten Gebäude geplant sind. Die Crailsheimer Straße sei eine der am stärksten befahrensten Straßen der Stadt.</p> <p>Verwaltung Hierauf wurde auf die abschirmende Wirkung der hohen Gebäude an der Lärmquelle für die dahinterliegenden verwiesen. Die Architektur hat großen Herausforderungen nachzukommen. Neben den Belangen der Schalldämmung, die im innerstädtischen Bereich die Regel sind, müssen die Gebäude auch aus Gründen der Energieeinsparung gedämmt werden.</p> <p>Anmerkung / Frage 17 Gibt es eine vergleichbar dichte Bebauung in der Stadt? Sind die infrastrukturellen Probleme wie Kanalisation und Fernwärmenetz ausreichend beleuchtet?</p>	<p><u>Ergänzung zur Erschließung Gräterweg:</u> Der Gräterweg wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um diesen gemäß dem aktuellen Ausbaustandard für Verkehrsanlagen umzubauen. Derzeit sind die Fahrspur und der Gehweg zu schmal und oft durch parkende Autos nur eingeschränkt nutzbar. Ferner liegen Teile der bestehenden Straße auf privaten Grund. Im Zuge der weiteren Planung ist ein entsprechender Grunderwerb durch die Stadt geplant, um den Ausbau durchführen zu können. Die neue Erschließungsplanung sieht eine Mischverkehrsfläche vor und definiert Stellplätze, sodass zukünftig keine parkenden Autos die Zufahrt von Rettungs- oder Müllfahrzeugen behindern. Der Gräterweg ist ohne eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße geplant. Die Müllabholung wurde mit den zuständigen Unternehmen und Behörden abgestimmt und ein Wenden des Müllfahrzeuges im Plangebiet über ein Fahrrecht gesichert.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
P	<p>Verwaltung Die Verwaltung erläuterte, dass vergleichbare Dichten im Zentrum und im Bahnhofsareal vorzufinden sind. Bei den angesprochenen Infrastrukturnetzen seien ausreichend Kapazitäten vorhanden.</p> <p>Anmerkung / Frage 18 Ergänzend wurde von der ehemaligen Eigentümerin des Gebietes angeführt, dass die hohe Anzahl an Wohneinheiten durch das Angebot an kleineren Wohneinheiten entstände.</p> <p>Anmerkung / Frage 19 Eine weitere Frage wurde bzgl. der Wohnqualität der Höfe gestellt? Ob es hier nicht zu einer hohen Lärmbelastung durch die gemeinsam orientierten Aufenthaltsbereiche komme, da die Höfe reflektierend wirken, wie ein Kamineffekt?</p> <p>Verwaltung Gegenseitige Lärmbelästigungen hängen vom Verhalten der Bewohner ab. Geplant sei eine städtische Wohnform, die auch in der Altstadt in zahlreichen Höfen vorzufinden ist.</p> <p>Anmerkung / Frage 20 Der zusätzliche Lärm für die angrenzenden Bewohner sei nicht beleuchtet worden, zudem sei die ÖPNV-Verbindung vor allem in den Abendstunden sehr unregelmäßig und würde daher nicht genutzt.</p> <p>Verwaltung In einer städtischen Situation müsse davon ausgegangen werden, dass Entwicklungen stattfinden; mehr Wohnungen erzeugen mehr Verkehr. Die Buslinie 1 sei eine der Besten der Stadt.</p> <p>Anmerkung / Frage 21 Es wurde ein 3D Model nachgefragt.</p> <p>Verwaltung Die Verwaltung erläuterte, dass ein Modell des Wettbewerbs existiert, das mit allen anderen Wettbewerbsbeiträgen im Technischen Rathaus Fachbereich Planen und Bauen ausgestellt war. Dieses Modell gäbe jedoch nicht die überarbeitete Version wieder und wäre daher in Verbindung mit dem Bebauungsplan irreführend. Die Verwaltung sicherte zu, dass Interessierten eine Möglichkeit gegeben werde, das CAD 3D Modell einsehen zu können oder eine entsprechende Visualisierung im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Anmerkung / Frage 22 Es wurde nochmals die Radwegsituation angesprochen und die von Seiten der Stadt geplante Zeitschiene zum Ausbau des Radwegenetzes angefragt. Hierbei wurde auch die Frage aufgeworfen, ob der Bereich zwischen Plangebiet und Ziegeleiweg angrenzend an den Gehweg zur Verfügung gestellt werden könnte und ob die Fläche öffentlich sei. Des Weiteren wurde angeregt, auf die dritte Fahrspur vor der Tankstelle zugunsten des Radweges zu verzichten, dies würde auch zu schnelles Fahren mit gefährlichen Überholvorgängen verhindern.</p> <p>Verwaltung Die Verwaltung führte hierzu aus, dass es ein großes Anliegen sei, den Radverkehr zu verbessern und neben dem Teilstück des Plangebietes auch die angrenzenden Bereiche nach und nach auszubauen. Eine Zeitschiene und konkrete Planungen liegen aber noch nicht vor. Die Fläche bis zum Ziegeleiweg sei städtisch, aufgrund der Topografie wären erhöhte Aufwendungen in Form einer Stützmauer notwendig. Die Anregungen des Radwegausbaus werden aufgenommen und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt.</p> <p>Anmerkung / Frage 23 Es wurde die Frage nach den Kapazitäten von Kindergärten und Schulen gefragt.</p>	<p>Um die ÖPNV Situation zu verbessern, wird eine zusätzliche Bushaltestelle eingerichtet, die nicht nur die Erreichbarkeit und die Wohnqualität des Gebietes Im Lehen sondern auch die der umliegenden Wohngebiete deutlich erhöht.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
P	<p>Verwaltung Das Gebiet werde in der künftigen Kindergartenbedarfsplanung und der Schulentwicklungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Anmerkung / Frage 24 Es wurde die Frage gestellt, ob die Verwaltung Einfluss auf den Bauablauf und Bauzeiten habe; vor allem auch am Samstag Belästigungen ausgesetzt zu sein, werde befürchtet.</p> <p>Verwaltung Von Seiten des Baurechtsamts wird erläutert, dass die Zulässigkeiten durch Baulärm im Bundesrecht geregelt wären, worauf die Stadt keinen Einfluss habe. Das Stadtplanungsamt ergänzte, dass auf gute Gespräche und ein verantwortungsbewusstes Miteinander gesetzt wird, um hier die Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.</p> <p>Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen vorgebracht wurden, wurde die Veranstaltung gegen 20.00 Uhr geschlossen. Herr Klink bedankte sich für den guten Austausch mit Diskussion und für das Kommen und verwies nochmals auf die Möglichkeit schriftlich bis zum 29.07.2020 Stellungnahmen abgeben zu können.</p>	

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
<p>Ö1</p>	<p>Schreiben vom 25.07.2020</p> <p>Stadt Schwäbisch Hall Bürgermeisteramt, Stadtplanung Gymnasiumstraße 4 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>Äußerung zu BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NR. 0141-06 "Im Lehen" Vorentwurf vom 21.04.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachdem wir die ursprünglichen Pläne der früheren Eigentümerin (aus 2018) bereits mit dem Bauträger Stauch mit ca. 87 Wohnungen kennen, sind wir erschrocken darüber, welche Pläne nun verfolgt werden. Es drängt sich der Eindruck auf, dass der Bauträger jetzt extrem nachverdichten will, um seinen Profit zu optimieren. Die Stadtväter haben in jüngster Vergangenheit viele Quadratkilometer zubauen lassen, und nun will man auf einem guten Hektar den guten Willen zur hochverdichteten Stadtplanung demonstrieren. Eine win-win Situation also, leider aber nicht für viele betroffene Bürger. Wir erwarten, dass die Interessen der betroffenen Anwohner in gleichem Maße wie die des Bauträgers berücksichtigt werden.</p> <p>Wir haben leider auch den Eindruck, dass trotz Ankündigung einer Bürgerbeteiligung diese anscheinend nicht wirklich gewollt ist. Jegliche Information erfolgte lediglich über das Haller Tagblatt und noch nicht einmal die unmittelbaren Nachbarn wurden angeschrieben. Der Bürgerinformationsabend wurde viel zu spät nur einen Tag (!) vor dem Termin angekündigt, so dass viele betroffene Bürger dies gar nicht oder zu spät erfahren haben.</p> <p>Nach der Bürgerinformation am 14.7.20 wird auch klar, dass die anderen Anwohner, soweit sie unter den genannten Umständen anwesend sein konnten, ähnliche Bedenken äußern wie wir.</p> <p>Bei dem Bürgerinformationsabend wurde eine Vielzahl von Fragen gestellt, auf die es aber zum Teil keine oder ausweichende Antworten gab. Auch die Darstellungen in den Plänen sind nicht alle nachvollziehbar. Die dringlichsten Fragen aus der ersten Bürgerinformation lauten:</p> <p style="text-align: right;">Seite 1 von 5</p>	<p>Die Planung wurde nicht von Seiten des Investors vorgeschlagen, sondern ist das Ergebnis eines Wettbewerbs, für welches sich auch der Gemeinderat zur Umsetzung entschieden hat. Grundsatz des städtebaulichen Entwurfs ist eine hohe Dichte und unterschiedliche Wohnmodelle, um dem Wunsch nach individuellem und gleichsam bezahlbarem Wohnraum nachzukommen. Die Lage des Areals an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit sehr unterschiedlichen Gebäudetypologien eignet sich hervorragend zur Kombination verschiedener Wohn- und Gebäudeformen.</p> <p>Die Bauleitpläne müssen den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB entsprechen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Diese Anforderungen werden durch den vorliegenden Entwurf eingehalten.</p> <p>Die Informationsveranstaltung ist als zusätzliches Angebot veranstaltet worden. Die verhinderten Bürger hatten trotzdem die Möglichkeit eine Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 29.06.2020 bis zum 29.07.2020 abzugeben. Der Zeitraum der Frühzeitigen Beteiligung wurde zudem auch rechtzeitig öffentlich bekannt gemacht.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
<p>Zu Ö1</p>	<p>1. Die gezeigten Höhenverhältnisse zur Bestandsbebauung sind falsch dargestellt, siehe untenstehenden Ausschnitt. Die Bestandsbauten (3 Geschosse) reichen an das 6. Geschoss des Neubaus heran, obwohl dessen Bezugshöhe in Realität höher liegt. Im HT vom 30.01.2020 ist die Darstellung ähnlich falsch. Im Verhältnis zum Bestand wird der geplante Neubau mehr als doppelt so hoch sein. Wurde dies auch auf diese Weise dem Gemeinderat zur Beurteilung vorgelegt?</p>  <p>geplant 8 Geschosse</p> <p>Bestand 3 Geschosse (Giebel)</p> <p>Aus Ansicht in 200629_staedtebaulicherEntwurf, Seite 12, Ansicht süd-ost</p> <p>Es wurde eine 3D-pdf Datei in Aussicht gestellt, wir bitten um Übermittlung an e-mail: [REDACTED]</p> <p>2. Der Abstand der Bebauung zur Fahrbahn der alten B14 wurde mit ca. 9,5 m genannt. Aus den Plänen ist ein Abstand von weniger als 8 m zu entnehmen.</p> <p>3. Werden aufwändige Infrastrukturmaßnahmen bzgl. Kanalisation und Fernwärme notwendig?</p> <p>4. Durch die jahrelange Bauzeit wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Die Zufahrtswege während der Bauphase konnten nicht genannt werden.</p> <p>Weiter stehen aus unserer Sicht insbesondere folgende Fragen/ Themen offen:</p> <p>5. Eine Einfahrt zu den neuen Wohnungen über den „Lehen“ lehnen wir strikt ab, da dies das ohnehin vorhandene Verkehrsaufkommen in unserer Straße („Anlieger frei“) auf ein unerträgliches Maß erhöhen würde. Können Sie ausschließen, dass es weitere Verbindungen zwischen der bestehenden Straße „Im Lehen“ und dem neuen Quartier gibt?</p> <p>6. In der Nachbarschaft des geplanten Areals (Im Lehen, Gräterweg, Ziegeleiweg) herrscht bereits jetzt chronische Parkplatzknappheit, so dass in den Abendstunden und am Wochenende die Straßen zugestellt sind von parkenden Autos. Gerne lassen wir Ihnen auf Wunsch Fotos dazu zukommen.</p> <p>Die Parkmöglichkeiten im Freien sind mit wenigen Stellplätzen auf dem neuen Areal viel zu gering dimensioniert. Hier ist dauerhafter Ärger vorprogrammiert. Wie soll vermieden werden, dass Quartiersbewohner und -Besucher im angrenzenden Gebiet parken? Der angewendete Schlüssel für die Bemessung der Parkplätze für Bewohner (bis 75 qm: 1, >75qm: 1,5 Parkplätze) erscheint für die Situation in Schwäbisch Hall unpassend. Dies wäre für eine Innenstadtsituation passend, wo viele Nahverkehrslinien in Reichweite sind und deshalb leicht aufs Auto verzichtet werden kann. In Quartiersnähe ist kein Ausbau des öffentlicher Nahverkehrs geplant,</p> <p style="text-align: right;">Seite 2 von 5</p>	<p>1. Bei der Überprüfung hat sich leider herausgestellt, dass der in den Unterlagen in Skizzenform dargestellte Bestandsbau zu hoch eingetragen wurde (nur Ansicht Crailsheimerstraße): Offensichtlich wurde auf die Firstlinie des anschließenden Bestandsgebäudes versehentlich ein Satteldach zusätzlich ergänzt. Daher der Höhenversatz. Die Ansichten wurden mittlerweile überarbeitet und korrigiert. Sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und stehen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht bereit. Nichtsdestotrotz wird der Darstellung der Hochpunkte - in der eigens hierfür angefertigten Perspektive - für die Gesamterscheinung des Gebietes große Bedeutung beigegeben.</p> <p>2. Gemäß der derzeitigen Straßenplanung ist der Grünstreifen mind. 2,50 m breit und der Fuß- und Radweg durchgängig 2,50 m. Der Abstand zwischen dem Fuß- und Radweg und der überbaubaren Grundstücksfläche variiert zwischen 3 und 11 m und wurde durch eine entsprechende Begrünungsfestsetzung belegt. Somit entsteht, wie in der Bürgerbeteiligung bereits besprochen, eine hochwertige, begrünte Vorzone der Gebäude.</p> <p>3. Ergänzungen am Kanalisationsnetz sind nicht erforderlich; die Fläche ist bereits im Allgemeinen Kanalisationsplan enthalten. Die Neubebauung wird an das Fernwärmenetz angeschlossen, dies wird durch Satzung gesichert.</p> <p>4. Die Planung der Baustellenabläufe und der Baustelleneinrichtung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich die bestehenden Ein- und Ausfahrten aus dem Gebiet nutzen (obere und untere Ausfahrten der Polizei) und das Gebiet wird voraussichtlich in Bauabschnitten verwirklicht. Beeinträchtigungen durch die Bauphase werden sich durch Gespräche und Abstimmungen zwar mindern, jedoch nicht verhindern lassen.</p> <p>5. Bei der Straße Im Lehen handelt es sich um eine öffentliche Straße und es besteht kein Anspruch darauf, diese nicht durch zusätzliche Nutzer nutzen zu lassen, sofern dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, verträglich und die Straße ausreichend bemessen ist. Die Erschließung des neuen Areals findet zudem im vorderen Bereich der Straße Im Lehen statt, so dass es nicht zu einer Beeinträchtigung durch zusätzlichen Verkehr der dahinerliegenden Anwohner kommt. Eine Anbindung im rückwärtigen Bereich ist aufgrund der Topographie nicht möglich und auch durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Der geforderte Verzicht der Erschließung durch die Straße Im Lehen ist daher nicht gerechtfertigt und steht dem öffentlichen Belang, die vorhandene Erschließungsanlagen effizient zu nutzen, nach.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Zu Ö1	<p>damit sind die meisten Arbeitgeber in und um Schwäbisch Hall nur mit eigenem PKW erreichbar. Das Parken im Lehen und weiteren Umfeld wird dauerhaften Ärger für die dort wohnenden Bewohner verursachen. Laut Ihrer Aussage soll kein „zusätzlicher Parkdruck“ entstehen. Wie soll dies verhindert werden?</p> <p>7. Wieso lautet der Name des Wohnquartiers nun „Im Lehen“? Bisher war dies der „Gräterweg“. Wird dies dazu führen, dass die zukünftigen Quartierbewohner zu Anliegern der Bestandsstraße „im Lehen“ werden und sie befahren dürfen oder Autos abstellen dürfen? Dies würden wir strikt ablehnen. Seit mehreren Jahren ist „im Lehen“ nur für Anlieger frei, u.a. weil der Verkehr durch Parkplatzsuchende (Bausparkassenmitarbeiter) drastisch war und Anwohner durch geparkte Autos behindert wurden.</p> <p>Wie vermeiden Sie, dass dies nicht zu einem Dauerthema für Ordnungsamt und Bewohner wird? Eine Aussage lautete hierzu, dass das Thema Parken ohnehin überall ein Dauerbrenner sei und dass z.B. auch Leute aus Hamburg parken dürfen. Deshalb ist uns das Thema der zu geringen Parkplatzanzahl pro Wohnung und unser Anlieger-frei Status besonders wichtig.</p> <p>8. Die zuletzt genannte Anzahl von 160 bis 180 Wohnungen auf dem Areal ist viel zu groß. Es passt nicht zum aktuellen Bestand in SHA und dem Umfeld unserer Kleinstadt. Damit wird auf engstem Raum ein Gebiet geschaffen mit einer Bevölkerungsdichte, die Großstadtcharakter hat. Wieviel Menschen werden hier auf engem Raum leben?</p> <p>In Schwäbisch Hall ist kein bestehendes, gleichartig verdichtetes Wohngebiet bekannt. Da die Stadt Schwäbisch Hall mit Fachwerk- und Kleinstadtcharakter punktet, ist uns unverständlich, warum im erweiterten Stadtgebiet eine derartige Verdichtung für gut befunden wird. Bisherige Gebiete mit relativ starker Verdichtung in Schwäbisch Hall leiden unter massivem Wertverlust und verschiedensten anderen Problemen (s. Teurershof).</p> <p>Unklar ist, warum auf diesem nach allen Seiten begrenzten Insel-Areal von nur ca. 1 ha eine solch großstädtisch überbordende Bauweise vorangetrieben werden soll. Es erscheint uns wie ein experimentelles Pilotprojekt, mit offensichtlichen Infrastrukturproblemen (Parken, Fernwärmebedarf, Kanalisation, Geräuschaufkommen durch verdichtete Außenbereiche) und ohne zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten.</p> <p>Die Architektur-Professorin Katja Knaus sagte: "Wir hoffen darauf, dass ein soziales Miteinander entsteht", diese Aussage unterstreicht den zweifellos experimentellen Charakter der Planung. Es ist tatsächlich fragwürdig, ob gemeinschaftliches Wohnen mehrerer Generationen und soziales Miteinander gelingen kann, wenn man derart nah aufeinandersitzt. Im Inneren des Areals stehen die hohen Gebäude auf einem Abstand von nur 5-7 m. Wie können die Quartiershöfe bei 10 m Längenausdehnung ein soziales Leben im Freien unterstützen? Die resultierende Geräuschkulisse durch Schallreflexion wurde bei der Bürgerinformation bereits genannt. Die neuen Bewohner werden auf die angrenzenden Gebiete ausweichen, was dann dort zu Ärgernissen für die dortigen Bewohner führt (siehe Erfahrungen im Wohngebiet Teurershof und auch Taläcker/ KÜN).</p>	<p>6. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen steht in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße. Für Wohnungen über 75qm sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen und somit mehr als baurechtlich gemäß Landesbauordnung erforderlich wären. Auch die Besucherstellplätze (+ 10%) werden zusätzlich zu den gesetzlichen Forderungen erstellt. Eine zusätzliche Bushaltestelle angrenzend an das Quartier ist geplant, um den ÖPNV zu stärken und attraktiver zu gestalten. Des Weiteren wird durch den weiteren Ausbau der Fuß- und Radverbindung die Alternative zum MIV gesteigert.</p> <p>7. Verweis auf Bewertungsvorschlag zu Punkt 5 und 6.</p> <p>8. Im Sinne des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der hohen Nachfrage nach Wohnraum müssen auch in Schwäbisch Hall neue städtebauliche Formen gefunden werden. Im Stadtleitbild Schwäbisch Hall 2025 heißt es unter anderem: „Ziel ist die Eindämmung des Flächenverbrauchs pro Kopf durch die Entwicklung von innerstädtischen Brach- und/oder Konversionsflächen und verdichteten, ökologischen Bebauungsstrukturen.“ Unter den einzelnen Handlungsfeldern finden sich in den Teilzielen die Forderung nach verdichtetem Wohnungsbau (HF 1, OZ 2, TZ 1, Punkt 3) und im speziellen Geschosswohnungsbau (HF 2, OZ 1, TZ 1, Punkt 3). Die vorgesehene Dichte war bereits Grundlage des Wettbewerbsverfahrens und wird auch von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde begrüßt (siehe Stellungnahme RP Stuttgart vom 06.07.2020). Durch zahlreiche Festsetzungen zur Begrünung und strengen Regelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksteile werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und durch die aus der Umgebung abgeleiteten Gebäudetypologien ein Einfügen in die Nachbarschaft hergestellt. Der Anregung, die Dichte zu reduzieren, wird somit nicht nachgekommen.</p> <p>Vergleichbare Dichten sind in der Innenstadt zu finden und auch im Bahnhofsareal geplant. Infrastrukturprobleme werden bei diesem Vorhaben nicht gesehen. Die Infrastrukturnetze weisen ausreichende Kapazitäten auf.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
<p>Zu Ö1</p>	<p>9. Auch nach außen hin wird sich durch die Enge das Bild einer Hochhausschlucht ergeben. Die Pläne zeigen überwiegend die weniger kritischen und für den lokalen Eindruck weniger relevanten Ansichten, z.B. von der Wettbachseite her. Wie bereits erwähnt, ist das Höhenverhältnis zur bestehenden Bebauung beschönigt dargestellt.</p> <p>Ähnlich hohe Häuser wie im Gmelinweg oder Hagenbacher Ring stehen auf weitläufigen Arealen. Insbesondere die vorgesehenen Gebäude mit bis zu 8 Stockwerken sind viel zu hoch und integrieren sich nicht in den Bestand. Wie passt dies zum Stadtleitbild 2025 Oberziel „Erhalt des Stadt- und Landschaftsbilds“? Eine Reduktion der Bauhöhe auf 5 Geschosse ist für die Anmutung von erheblichem Vorteil, ohne dass hierdurch zu viel Wohnkapazität verlorengeht.</p> <p>10. Erheblicher Baumbestand und Büsche in der Außenkurve entlang der alten B14 sorgen bislang für eine attraktive grüne Ein-/ Ausfahrt der Stadt und kompensieren vorteilhaft den nüchternen Anblick des benachbarten Parkhauses der BSH. Mit der Komplettrodung dieses Grünstreifens wird durch den geringen Abstand der Straße zu den bis zu 26,5 m (!) hohen Häuserfronten ein unästhetischer Anblick einer Häuserschlucht resultieren. Durch ihre Exponiertheit werden die hohen Häuser bei Einfahrt nach Hall bereits nach der Senke bei Weckrieden sichtbar, bei Ausfahrt ab Kreuzung bei der Bausparkasse, was kaum einen repräsentativen Anblick darstellt für unsere schöne Stadt. Wie passt dies zum Stadtleitbild 2025: „Erhalt des Erscheinungsbilds der historischen Altstadt und Gestaltung der Stadtteingänge“?</p> <p>11. Es bleibt offen, in wie weit diese Wohnungen in solch gedrungener Bauweise verkaufbar sind. Aktuell werden in Hessental große Gebiete bebaut, allerdings in weit geringerer Verdichtung. Viele Wohneinheiten in Hessental sind aktuell noch nicht verkauft. Bei zu erwartenden Preisen im Gebiet „Im Lehen“ denken wir, dass Menschen, die für Wohnraum so viel bezahlen können, auch eine entsprechende Wohnqualität erwarten. Diesen Anspruch sehen wir in der aktuellen Planung nicht realisiert.</p> <p>12. Eine Anbindung des Lehens sowie der Kreuzäckersiedlung an die Innenstadt über Radweg ist nicht vorhanden. Das abrupte Ende des Fahrradwegs auf der Höhe „Gerhard Storz Weg“ kann für Radfahrer nur durch Wechsel auf die viel befahrene Crailsheimer Straße erfolgen. Für Kinder absolut unzulässig, für Erwachsene ebenfalls gefährlich, insbesondere im Berufsverkehr. Unsere Erwartungshaltung ist, dass diese Missstände bereits vor Fertigstellung des neuen Quartiers beseitigt werden.</p>	<p>9. Die Darstellungen wurden korrigiert und die Lesbarkeit der Ansichten verbessert. (s.o. zu Ziff. 1)</p> <p>Das Stadtbild wird durch die 8 Geschosse nicht beeinträchtigt, sondern sie definieren und akzentuieren den topographischen und städtebaulichen Übergang zur Innenstadt. Das Spiel in der Höhenabwicklung der Gebäude entlang der Crailsheimer Straße bildet eine städtische Raumkante, die an dieser Stelle als angemessen bewertet werden kann. Die Abstände zu der umliegenden Bebauung sind ausreichend bemessen.</p> <p>10. Entlang der Crailsheimer Straße ist eine neue Baumreihe im öffentlichen Raum vorgesehen, des Weiteren sind die privaten Vorflächen mit Sträuchern und Büschen zu bepflanzen. Dadurch wird eine Quartierseingrünung und Straßenraumgestaltung sichergestellt und ein Ersatz für den entfallenden Grünstreifen geschaffen.</p> <p>11. Hinsichtlich der Vermarktung ist eine Bebauung des Quartiers in Bauabschnitten vorgesehen, um ggf. auf sich ändernde Bedürfnisse reagieren zu können. Zudem bedeutet eine dichte Bebauung nicht unbedingt eine schlechte Wohnqualität.</p> <p>12. Der Ausbau des Radverkehrs ist ein großes Anliegen der Stadt. Durch die vorliegende Planung wird der Teilbereich der Crailsheimer Straße, der an die Planung anschließt, entsprechend den zeitgemäßen Bedürfnissen des Rad- und Fuß ausgebaut. Entlang der Crailsheimer Straße wird ein durch Grünstreifen von der Fahrbahn getrennter Fuß- und Radweg neu angelegt, der die nördlich vorhandene Systematik weiterführt. Im weiteren Verlauf der Crailsheimer Straße Richtung Innenstadt sollen durch langfristige Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Weiterführungen und Verbesserungen für das Fuß- und Radnetz vorangetrieben werden.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Zu Ö1	<p>Zusammenfassend lautet unser konkreter Vorschlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pläne/ Skizzen müssen unbedingt eine maßstabstreue Darstellung zum Bestand aufweisen. Die Darstellungen, die dem Gemeinderat und der Bevölkerung auch durch Veröffentlichung im HT gezeigt wurden, sind erheblich verfälscht bzw. beschönigt. Wir fordern die Pläne so zu korrigieren, dass das Höhenverhältnis zu den Bestandsbauten korrekt gezeigt wird. Die korrigierte Version soll als Basis für Diskussion und Entscheidung dem Gemeinderat und der Bevölkerung erneut präsentiert werden. - Reduktion der Wohnungsdichte auf ein für Schwäbisch Haller Umfeld geeignetes Niveau. Dies wird nicht nur die problematische Parkplatzsituation entschärfen. Bei 110 Wohnungen wären die vorhandenen 230 Parkplätze adäquat in dem bestehenden Umfeld bei der Nahverkehrssituation. - Reduktion der Geschosshöhen auf maximal 5, damit eine Integration in die Bestandsumgebung gegeben ist. <p>Wir freuen uns auf eine baldige Reaktion bzw. Antwort und sind gespannt auf die weitere Beteiligung der Bürger.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Darstellungen wurden entsprechend korrigiert und im Rahmen der Offenlage dem Gemeinderat und der Bevölkerung zur Verfügung gestellt. - Siehe hierzu Bewertungsvorschlag zu Punkt 8. Der Anregung, die Dichte und Geschossigkeit zu reduzieren, wird somit nicht nachgekommen. Wie viele Wohneinheiten am Ende gebaut werden, ist von der Grundrissaufteilung abhängig. Hier kann der Investor auch nach dem Bebauungsplan noch flexibel auf die aktuelle Nachfrage und Bedürfnisse reagieren.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
<p>Ö2</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Stadt Schwäbisch Hall 23. Juli 2020 Eingang Poststelle</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>FB PLANEN UND BAUEN 23. Juli 2020</p> </div> <p>Schwäbisch Hall, den 20.07.2020</p> <p>Betr: Bauplanung Gräterweg/ Lehen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bisher war mir bekannt, dass [REDACTED] ein Wohnquartier im Gräterweg erstellen will mit etwa 85 Wohnungen. In der Zeitung habe ich gelesen, dass es jetzt „im Lehen“ heißt und dass eine unglaubliche Zahl von 190 Wohnungen gebaut werden soll. Bisher war der Lehen ein sehr gutes Wohngebiet, aber durch die vielen dicht stehenden Häuser ist zu erwarten, dass die Wohnqualität darunter leidet.</p> <p>Schon jetzt gibt es im Lehen zu wenig Parkmöglichkeiten, und die meisten der neuen Bewohner werden auf ein Auto angewiesen sein. Die bei der Bürgerinformation gezeigten 220 Parkplätze für 160 - 180 Wohnungen passen nicht zusammen. Wenn ein Paar zusammenwohnt, werden 2 Autos benötigt und bei Studenten WGs, die es jetzt schon bei uns gibt, sind es noch mehr Autos.</p> <p>Bei der Bürgerinformation wurde gesagt, dass es die Wohnungsdichte bisher nirgends in Hall so groß ist wie jetzt für „im Lehen“ vorgesehen. Im Lehen stehen bisher auch schon größere Wohnblöcke, aber was jetzt geplant ist, passt gar nicht hierher. Es sind zu viele Häuser für die Fläche und zu wenig grün. Zwischen den Häusern ist so wenig Abstand, dass statt Miteinander zu Streitigkeiten kommt. Das wird nicht nur den Wohnwert herabsetzen, sondern auch den Wert aller Wohnungen und Häuser in der Nachbarschaft.</p> <p>Mir tun auch all die Nachbarn leid, die den Anblick von achtstöckigen Wohntürmen aus dem Fenster raus ertragen sollen. Für alle, die in unsere Stadt aus der Richtung hineinfahren, wird der Anblick von Hochhäusern direkt an der Einfallstraße kein schöner Anblick sein, bisher ist der Weg von Bäumen gesäumt.</p> <p>Eine Einfahrt zu den Wohnungen über den Lehen darf es nicht geben, wir haben schon jetzt mehr als genug Autoverkehr.</p> <p>Wir wohnen schon viele Jahre im Lehen und ich kann mir eine Umsetzung der jetzigen Pläne nicht vorstellen. Ich bitte Sie sehr darum, dies zu überdenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p>	<p>Im Sinne des Grundsatzes zum sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der hohen Nachfrage nach Wohnraum müssen neue städtebaulichen Formen gefunden werden. Im Stadtleitbild Schwäbisch Hall 2025 heißt es unter anderem: „Ziel ist die Eindämmung des Flächenverbrauchs pro Kopf durch die Entwicklung von innerstädtischen Brach- und/oder Konversionsflächen und verdichteten, ökologischen Bebauungsstrukturen.“ Unter den einzelnen Handlungsfeldern finden sich in den Teilzielen die Forderung nach verdichtetem Wohnungsbau (HF 1, OZ 2, TZ 1, Punkt 3) und im speziellen Geschosswohnungsbau (HF 2, OZ 1, TZ 1, Punkt 3). Die vorgesehene Dichte war bereits Grundlage des Wettbewerbsverfahrens und wird auch von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde begrüßt (siehe Stellungnahme RP Stuttgart vom 06.07.2020). Grundsatz des städtebaulichen Entwurfs ist eine hohe Dichte und unterschiedliche Wohnmodelle, um dem Wunsch nach individuellem und gleichsam bezahlbarem Wohnraum nachzukommen. Durch zahlreiche Festsetzungen zur Begrünung und strengen Regelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksteile werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und durch die vielfältigen Gebäudetypologien ein Einfügen in die Nachbarschaft hergestellt. Der Anregung, die Dichte zu reduzieren, wird somit nicht nachgekommen. Vergleichbare Dichten sind in der Innenstadt zu finden und auch im Bahnhofsareal geplant.</p> <p>Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen steht in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße. Für Wohnungen über 75qm sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen und somit mehr als baurechtlich gemäß Landesbauordnung erforderlich wären. Auch die Besucherstellplätze (+ 10%) werden zusätzlich zu den gesetzlichen Forderungen erstellt. Eine zusätzliche Bushaltestelle angrenzend an das Quartier ist geplant, um den ÖPNV zu stärken und attraktiver zu gestalten. Des Weiteren wird durch den weiteren Ausbau der Fuß- und Radverbindung die Alternative zum MIV gesteigert.</p> <p>Das Stadtbild wird durch die 8 Geschosse nicht beeinträchtigt, sondern sie definieren und akzentuieren den topographischen und städtebaulichen Übergang zur Innenstadt. Das Spiel in der Höhenabwicklung der Gebäude entlang der Crailsheimer Straße bildet eine städtische Raumkante, die an dieser Stelle als angemessen bewertet werden kann. Die Abstände zu der umliegenden Bebauung sind ausreichend bemessen. Entlang der Crailsheimer Straße ist eine neue Baumreihe im öffentlichen Raum vorgesehen, des Weiteren sind die privaten Vorflächen mit Sträuchern und Büschen zu bepflanzen. Dadurch wird eine Quartierseingrünung und Straßenraumgestaltung sichergestellt und ein Ersatz für den entfallenden Grünstreifen geschaffen.</p> <p>Bei der Straße Im Lehen handelt es sich um eine öffentliche Straße und es besteht kein Anspruch darauf, diese nicht durch zusätzliche Nutzer nutzen zu lassen, sofern</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
		<p>dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, verträglich und die Straße ausreichend bemessen ist. Die Erschließung des neuen Areals findet zudem im vorderen Bereich der Straße Im Lehen statt, so dass es nicht zu einer Beeinträchtigung durch zusätzlichen Verkehr der dahinerliegenden Anwohner kommt. Eine Anbindung im rückwärtigen Bereich ist aufgrund der Topographie nicht möglich und auch durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Der geforderte Verzicht der Erschließung durch die Straße Im Lehen ist daher nicht gerechtfertigt und steht dem öffentlichen Belang, die vorhandene Erschließungsanlagen effizient zu nutzen, nach.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
<p>Ö3</p>	<p>Stadtverwaltung Schwäbisch Hall Stadtplanung Gymnasiumstraße 4 74523 Schwäbisch Hall Schwäbisch Hall, 22.07.2020</p> <p>Bebauungsplan „Im Lehen“ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Bezug auf §13a Abs.3 Nr.2 BauGB bitte ich um Stellungnahme zu folgenden Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der aufgestellte Entwurf ist für dieses Gebiet nicht geeignet. Die Gebäude mit mehr als 4 Wohngeschossen fügen sich nicht in den Bestand ein. Ein Bezug auf die umgebende Bebauung fehlt gänzlich. Durch die, bis zu 8-geschossigen Gebäude, werden die bereits dort Wohnenden nachhaltig beeinträchtigt. So werden die Wohnungen der ersten Gebäudereihe „Im Lehen“ ab Crailsheimer Straße in den Wintermonaten vollständig durch das erste hohe Gebäude verschattet. Warum müssen die drei Gebäude entlang der Crailsheimer Straße so ungebührlich hoch sein? 2. Eine Untersuchung der Verschattung auf die Bestandsgebäude über den Jahreslauf wurde nicht vorgenommen. Warum wurde die Beeinträchtigung auf die Umgebung nicht untersucht? 3. Die Abweichung der notwendigen Abstandsflächen ist nicht ausreichend begründet. Der fehlende Abstand kann zu negativen Auswirkungen auf die dort lebenden Personen im Bereich der Belüftung, Belichtung und im Sinne des Brandschutzes führen. Vor allem neben den vielgeschossigen Bauten. Hier kann es im Brandfall durch von oben herabfallende Teile zur Fortsetzung des Brandes kommen. Dabei besteht Gefahr für Leib und Leben. 4. Warum wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt? <p>Ich bitte, mir eine Stellungnahme zu den o.g. Punkten bis zum 14.08.2020 zukommen zu lassen.</p> <p>Im Allgemeinen wünsche ich mir, dass Entscheidungen der Haller Stadtverwaltung zum Wohle <u>aller</u> Haller Bürger getroffen werden. Die nachhaltig negative Beeinträchtigung von Bewohnern, welche mitunter bereits ihr gesamtes Leben in Schwäbisch Hall verbracht haben, ist sicherlich nicht Ziel einer Stadtplanung. Deshalb bitte ich hier alle Beteiligten, ausschließlich dem Gewissen und den Gesetzen des Bundes und des Landes folgend zu entscheiden. Und sich eben nicht zum Erfüllungsgehilfen einzelner, rein renditeorientierter Investoren zu machen.</p> <p>Betreiben Sie bitte Stadtplanung und nicht Stadtvermarktung. Danke.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung erarbeitet und von einem fachkundigen Preisgericht ausgewählt. Grundsatz des städtebaulichen Entwurfs ist eine hohe Dichte und unterschiedliche Wohnmodelle, um dem Wunsch nach individuellem und gleichsam bezahlbarem Wohnraum nachzukommen. Die Lage des Areals an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit sehr unterschiedlichen Gebäudetypologien eignet sich hervorragend zur Kombination verschiedener Wohn- und Gebäudeformen. Mit der Nachverdichtung auf dieser Fläche wird das Ziel verfolgt, Wohnraum in einer zentralen Lage zu schaffen. Zudem wird dadurch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Mit den Hochpunkten entlang der Crailsheimer Straße wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine starke Raumkante auszubilden und den Straßenraum zu definieren. Zudem dienen Sie der Akzentuierung der Eingangssituationen in das Quartier. 2. Zur Bestandbebauung an den Rändern des Plangebietes werden die für allgemeinen Wohngebiete üblichen Abstände von 0,4 eingehalten, um hier unvorhergesehene Beeinträchtigungen der Nachbarschaft von vornherein auszuschließen. Des Weiteren wurde eine Besonnungsstudie von ebök Planung und Entwicklung GmbH aus Tübingen durchgeführt und ist als Anlage des Bauungsplans zur Offenlage einsehbar. Das Ergebnis zeigt auf, dass es erwartungsgemäß zwar zu einer Verschattung der nördlichen Angrenzer durch die Neubebauung kommt, jedoch wäre dies auch mit der genehmigten Planung von 2018 der Fall gewesen. Auch eine Selbstverschattung der bestehenden Gebäude besteht bereits. Um den Empfehlungen der DIN 5034, an die Besonnung nachzukommen und auch in den Wintermonaten eine ausreichende Besonnung zu ermöglichen, wird dem Vorschlag der Studie gefolgt und die betreffenden Gebäudehöhen reduziert. Darüber hinaus werden auch aus städtebaulicher Sicht die Baukubaturen im Nordosten des Plangebietes etwas verringert. Die Änderungen sind in den Entwurf des Bauungsplans eingeflossen und im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit zugänglich. 3. Im Rahmen von Grundrissanalysen und Besonnungsstudien auf Ebene des städtebaulichen Entwurfs wurde geprüft, dass durch eine entsprechende Grundrissaufteilung im Rahmen der Baugenehmigung eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden kann. Die Abstandsflächen werden daher in Anlehnung an den Gebietstyp des Urbanen Gebietes, der ebenfalls Wohngebäude zulässt und von einer ausreichenden Besonnung und Belichtung ausgeht, auf 0,2 der Wandhöhe reduziert. Die Anforderungen an den Brandschutz sind eingehalten, sodass keine Gefahr für Leib und Leben besteht.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
		<p>4. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt. Die bekannten Umweltbelange werden dennoch in der Planung berücksichtigt, siehe hierzu Begründung Kap. 7.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung und der Gemeinderat verfolgen mit diesem Bebauungsplan das Ziel eine brachliegende innerstädtische Fläche effizient nach zu nutzen und Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen. Dabei werden die Entscheidungen auf Grundlage der geltenden Rechtsgrundlagen getroffen.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
<p>Ö4</p>	<p>745523 Schwäbisch Hall 27.07.2020</p> <p>Stadtverwaltung Schwäbisch Hall Abt. Stadtplanung Gymnasiumstraße 4 74523 Schwäbisch Hall</p> <p style="text-align: center;">→ 61</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-15deg); display: inline-block;"> Eingegangen 28. Juli 2020 Stadt Schwäbisch Hall Baurechtsamt </div> <p>Bebauungsplans Nr. 0141-06 Im Lehen</p> <p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,</p> <p>ich möchte folgende Einwände gegen das Bauvorhaben geltend machen:</p> <p>Im Gutachten zum Verkehrslärm wird der Lärm, der durch die massive straßennahe Bebauung auf die Südseite der Crailsheimer Straße reflektiert wird, nicht berücksichtigt. Da keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen geplant sind, ist hier mit einer sehr starken Zunahme des Lärms zu rechnen.</p> <p>In der Begründung zum Bauvorhaben wird unter den Umweltbelangen das Schutzgut Menschen erläutert. Von temporären Lärm, Staub und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen kann aber nicht die Rede sein, wenn sich das Bauvorhaben über mehrere Jahre hinzieht und ein Ende nicht einmal genannt werden kann.</p> <p>Ich möchte Sie daher bitten, nicht nur die Belange des Investors sondern auch die der dort bereits ansässigen Bewohner angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wurde hinsichtlich der Reflektionen ergänzt. Es wurde nachgewiesen, dass nur unerhebliche Auswirkungen im Umfeld durch Reflektionen an den geplanten Gebäuden zu erwarten sind. Auf die Verkehrslärmprognose als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die Anregung wurde berücksichtigt.</p> <p>Die zeitweisen negativen Auswirkungen einer Baustelle sind nicht zu vermeiden. Auch wenn die Baumaßnahmen eventuell über mehrere Jahre andauern, handelt es sich dennoch um temporäre Einwirkungen. Die Planung der Baustellenabläufe und der Baustelleneinrichtung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Beeinträchtigungen durch die Bauphase werden sich durch Gespräche und Abstimmungen zwar mindern, jedoch nicht verhindern lassen.</p> <p>Die Belange der Anwohner werden durch die Beteiligungen und Infoveranstaltungen erhoben und berücksichtigt bzw. in die Abwägung aller Belange einbezogen.</p>

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
<p>Ö5</p>	<p>> Auf dem heutigen Rad und Fußweg werden Sicherheitsprobleme gesehen, Kinder auf der Straße sind in diesem Abschnitt immer wieder zu beobachten.</p> <p>> Es wird festgestellt, dass der KFZ-Verkehr mit hohem Tempo über die Crailsheimer Str. fährt.</p> <p>> Es wird angeregt eine Querung an der Crailsheimer Str. (Zebrastreifen / Bedarfsampel) und Tempo 30 vorzusehen.</p> <p>> Das Artenschutzgutachten geht nicht auf Igel ein die in der Nachbarschaft vorkommen.</p> <p>> Verbot für Mähroboter festsetzen um Igel zu schützen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Innerhalb des Plangebiets ist vorgesehen, die Crailsheimer Straße und den neuen Fuß- und Radweg durch einen Grünstreifen zu trennen. Dies fördert die Verkehrssicherheit für die Fuß- und Radfahrer. - Die Anregung eine Querungshilfe über die Crailsheimer Straße zu errichten und somit eine Verkehrsberuhigung zu erzielen, wird im Rahmen der Planung einer neuen Bushaltestelle unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend geprüft. Die planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsfläche für die Bushaltestelle und die Querung, sowie der Lückenschluss zwischen dem bestehenden Fuß- und Radweg und dem neuen Teilabschnitt im Bereich des Plangebietes wird in einem gesonderten Bauverfahren durchgeführt. Auf dieses wird verwiesen. Weitere Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion sind nicht Regelungsgegenstand des Bauverfahrens. Eine Reduktion auf Tempo 30 ist eine verkehrsrechtliche Anordnung. - Im Rahmen der Habitatpotentialanalyse wurden aufgrund der strukturellen Gegebenheiten vor Ort Rückschlüsse auf mögliche Vorkommen von Arten gezogen. Ein Bedarf für vertiefende Untersuchungen für Igel wurde hierbei nicht festgestellt. Für den Igel existieren im Plangebiet nach der Rodung der Gehölze keine Überwinterungsmöglichkeiten und das Plangebiet ist nach Abbruch der Gebäude generell sehr nahrungsarm für den Igel und daher insgesamt nicht als Habitat geeignet. Der Untersuchungsumfang und -inhalt der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung ist von Seiten des Fachgutachters mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. - Für ein Verbot von Mährobotern besteht keine Rechtsgrundlage, um diese im Bauverfahren ausschließen zu können.