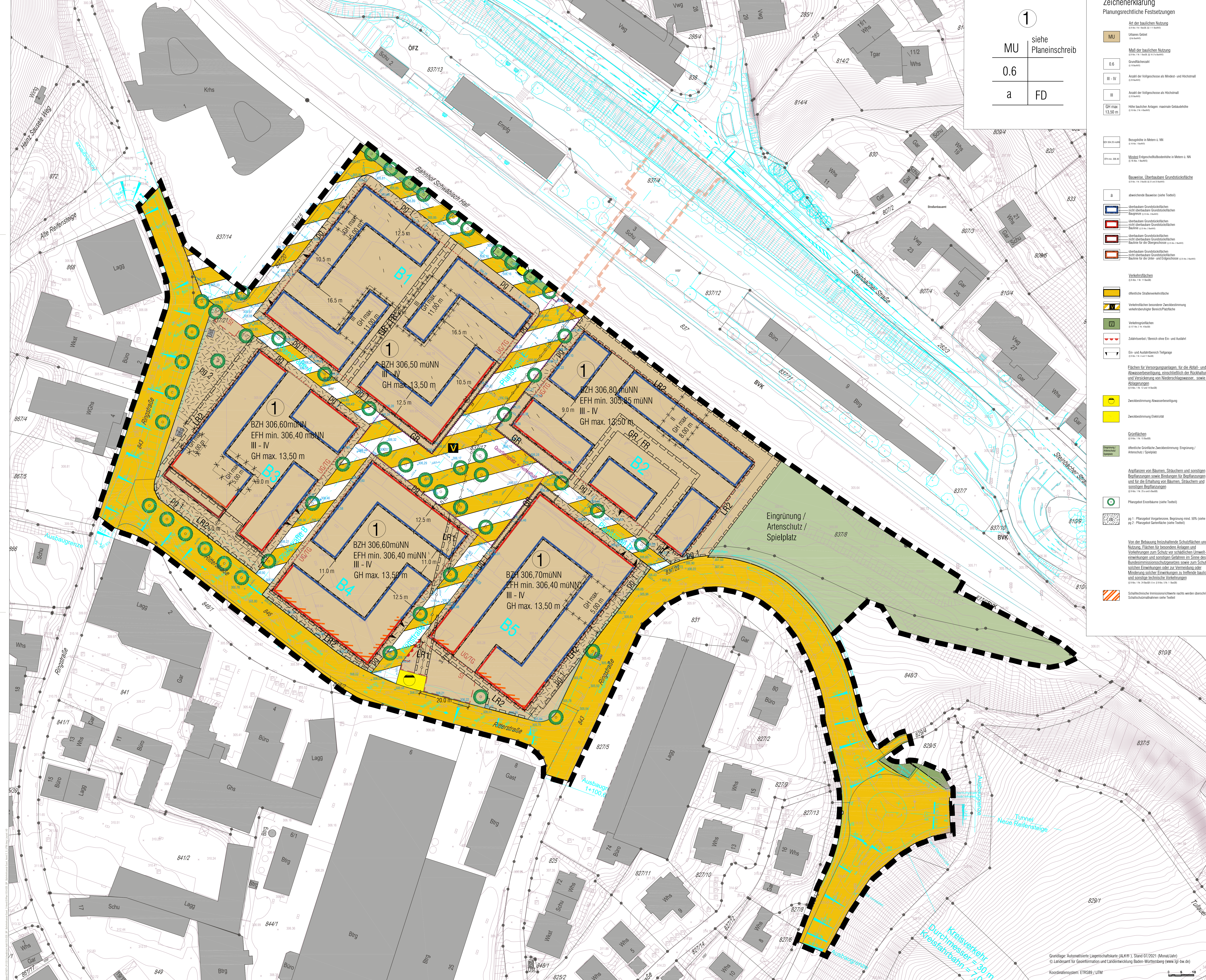




1	siehe Planeinschreib
MU	
0.6	
a	FD

Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
MU: Urbanes Gebiet
0.6: Grundflächenzahl
III - IV: Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
III: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. 13,50 m: Höhle baulicher Anlagen; maximale Gebäuhöhe

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen; maximale Gebäuhöhe

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
a: überbaubare Bauweise (siehe Textteil)
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Bauweise für die Übergangszone (siehe Textteil)
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Bauweise für die über- und Übergangszone (siehe Textteil)

Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsüberlagerung Bereichs/Platzfläche
Verkehrsflächen
Zufahrtsweg / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtsweg
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserentsorgung, einschließlich der Pufferung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abfallanlagen
Zweckbestimmung Abwasserentlastung
Zweckbestimmung Elektrizität
Gründflächen
öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Eingrünung / Artenschutz / Spielplatz
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie Einrichtungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen
Pflanzgebiet Einzelbäume (siehe Textteil)
Pflanzgebiet Vorgartenzone, Begrünung mind. 50% (siehe Textteil)
Pflanzgebiet Gartensache (siehe Textteil)
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
Schallschutzwand (siehe Textteil)

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Teilflächen
Umgrenzung von Flächen für Teilflächen in Übergangszone
Geh- / Fahr- / Leuchtspur (siehe Textteil)
Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme
unterschiedlicher Abwasserkanal (nachrichtlich)

Örtliche Bauvorschriften
Äußere Gestaltung
FD: Flachdach
Sonderliche Planzeichen
Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise
Einheit Strahlungsverteilung gem. Planung BT Ingenieure mit geplanten Höhen, Achsen und Neigungen Juli 2019 (unverändert, reduzierte Anpassung zum Satzungsbeschluss)
Vormerkung: Freizeitanlagen mit geplanten Höhen und Neigungen, Faktor Grün, April 2020 (unverändert, reduzierte Anpassung zum Satzungsbeschluss)
Begründungsflächen und Höhenlinien/Verneuerung
Zonierung Nutzungscharaktere
Quartiersbezeichnung
Quartiersplatz - Adressat
Bemerkung in ca.-Werten, unverändert
Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Bauhausplan Unterfrankens"

Beispiel Nutzungscharaktere
MU: IGH max.
0.6
a: FD

Füllschema der Nutzungscharaktere
Bauweise: Zahl der Vollgeschosse / maximale Gebäuhöhe
Grundflächenzahl
Bauweise: Dachform / Dachneigung

Geometrische Grundlagen
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.03.2021 (BGBl. I S. 447) geändert worden ist.
BauMBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3790), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
PlanV von 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 30), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
LBO in der Fassung vom 05.03.2019 (BGBl. I S. 307), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.03.2021 (BGBl. I S. 313) geändert worden ist.

Fläche
ca. 4,41 ha

Aufbauhinweise durch den Gemeinderat
01.07.2021

Örtliche Bauvorschriften des Aufbaugesamtschwerpunktes
07.07.2021

Örtliche Ausweisung des Flächennutzungsplans
15.07.2021
16.08.2021

Bemerkung und Erklärung von Zeichnungen und Bezeichnungen
15.07.2021
16.08.2021

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
15.07.2021
16.08.2021

Satzungsbeschluss des örtlichen Bauvorschriften
15.07.2021
16.08.2021

Hinweis zur Zeichnung
Häufigkeit der Zeichnung ist durch die Zeichnung festgelegt.
Schwäbisch Hall, den 15.07.2021

Plan: Kik, Bürgermeister

Hinweise des Bebauungsplans durch örtliche Bauvorschriften
15.07.2021
16.08.2021

Hinweise der örtlichen Bauvorschriften durch örtliche Bauvorschriften
15.07.2021
16.08.2021

Übersicht

STADT SCHWÄBISCH HALL

GEMARKUNG: SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NR. 0174-04/02 "Bahnhofsareal Teil Süd - 2. Änderung"

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

vom 24.09.2021

**Fachbereich Planen und Bauen
Holger Göttler**

1:500

Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®); Stand 07/2021 (Monat/Jahr)
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl.bw.de)

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM

baldauf ARCHITEKTEN
baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsbereich: Post 20, 73071 Schwäbisch Hall
Telefon: 07141 997 81-0, Fax: 07141 997 81-22
www.baldaufarchitekten.de, info@baldaufarchitekten.de

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0174-04/02
„Bahnhofsareal Teil Süd
- 2. Änderung“

Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

vom 24. 09. 2021

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
-
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung mit Umweltbericht vom 30.09.2020, Bebauungsplan Planbereich B-Plan Nr. 0174-04 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“, Ingenieurbüro Blaser
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Ingenieurbüro Blaser, Bebauungsplan Planbereich B-Plan Nr. 0174-04 „Bahnhofsareal Teil Süd“, 17.04.2018
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Bahnhofsareal, Teil Süd – 2. Änderung “ der Stadt Schwäbisch Hall, rw bauphysik, Schwäbisch Hall 07.05.2021
- Starkregenrisikomanagement, Einzugsgebiet Baugebiet Bahnhofsareal Süd, Fichtner Water & Transportation GmbH, April 2020

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 6a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO):

- Wohnnutzung in Erdgeschossen, an den Straßenseiten, die im Bereich der Gehrechte (GR) an den Quartiersplatz angrenzen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (6) BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Anzahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Maximalwert,
- Höhe der baulichen Anlagen, als Maximalwert,
- Bezugshöhe,

- Erdgeschossfußbodenhöhe und Höhe der Hofbereiche als Mindesthöhe.

Die **maximale Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO (Untergeschosse/Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 3 i.V.m. § 17 (2) BauNVO).

Die **Höhe der baulichen Anlagen** entsprechend Planeinschrieb bemisst sich zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und der Attika.

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und sonstige technische Aufbauten dürfen nicht zu einer Erhöhung der baulichen Anlagen führen. Hinsichtlich der flächenhaften Begrenzung der Dachaufbauten wird auf die Festsetzung 8.1 verwiesen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe und die Höhe der Hofbereiche (Höhe der Untergeschosse/Tiefgaragen incl. Oberbodenaufbau) hat mindestens dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert EFH min. je Baufeld zu betragen. (§ 16 Abs. 4 und 5 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB).

3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
a abweichende Bauweise: innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss an seitlichen bzw. bei Eckgrundstücken an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden, die Länge der Hausformen werden nicht beschränkt, im Übrigen im Sinne der offenen Bauweise.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Untergeschosse und Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür im zeichnerischen Teil mit UG/TG gekennzeichneten Fläche zulässig.

Ausnahmsweise können Balkone in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche um bis zu einem Meter über die Baugrenze bzw. Baulinie hinausragend zugelassen werden, sofern sie nicht breiter als 2,50 m sind.

Ausnahmsweise können Balkone in Richtung privater Grundstücksflächen um bis zu zwei Meter über die Baugrenze bzw. Baulinie hinausragend zugelassen werden, sofern sie nicht breiter als 5,00 m sind.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und (3) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster, auf den vorgesehenen Flächen (ST) sowie in Untergeschossen und Tiefgaragen zulässig.

Die Tiefgaragenzufahrten und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren und dürfen bzgl. der Fußbodenhöhe die EFH min nicht unterschreiten. Je Tiefgarage ist nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 7,50 m innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zufahrtszonen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäude sowie sonstige Anlagen zur Müllabstellung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze, diese können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. In den Bereichen pg1 und pg2 (siehe Punkt 11.2) sind sie unzulässig. Siehe auch Festsetzung zur Dachbegründung unter Punkt 8.1.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung / Artenschutz “ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und
- zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung (naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser),
- Fußwege.

In der öffentlichen Grünfläche sind in den gekennzeichneten Bereichen des Weiteren Spielbereiche und Aufenthaltsflächen zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Dachbegrünung / Dachdeckung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind vollflächig zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist der konstruktiv notwendige Dachrand.

Des Weiteren sind hiervon ausgenommen, sofern eine Mindestbegrünung von 50 % der Gesamtdachfläche (abzügl. Dachrand) gewährt wird:

- Terrassen, die sich nicht auf dem obersten Geschoss des Gebäudes befinden,
- Sonstige technische Aufbauten oder Glasflächen.

Die Begrünung hat dauerhaft extensiv mit einer mindestens **10 cm** dicken Substratschicht zu erfolgen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig, es sei denn sie sind dauerhaft witterungsfest beschichtet.

Nebenanlagen in Form von überdachten Fahrradabstellplätzen sind ebenfalls zu begrünen.

8.2 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

8.3 Entwicklung von Lehmputzen

Die Zuwegung zu den in der öffentlichen Grünfläche geplanten Spielbereichen und Aufenthaltsflächen ist als offene Rohbodenfläche ohne Versiegelung oder wassergebundene Decke anzulegen.

8.4 Schwalbenhaus

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) als künstliche Nisthilfe für Mehlschwalben ein »Schwalbenhaus« zu errichten. Der genaue Standort des »Schwalbenhauses« wird im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgelegt.

8.5 Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche

Um den Erhalt des aktuellen Zustands der öffentlichen Grünfläche aus einem Wechsel von offenen Ruderalflächen und Gehölzen längerfristig zu gewährleisten, ist eine extensive Bewirtschaftung der Gesamtfläche mit einmaliger Mahd pro Jahr und einem ebenfalls jährlich erforderlich werdenden fachgerechten Rückschnitt der Gehölze sicherzustellen. Außerdem sind bei einem Abgang von Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Verhältnis 1:1 gebietsheimische und standortgerechte Gehölze nach zupflanzen.

8.6 Rodungszeiträume

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG darf zum Schutz der europäischen Vogelarten der Abbruch von Gebäuden sowie die erforderlich werdenden Fäll- und Rodungsarbeiten zum Entfernen der Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. Für die dabei verlorengehenden Nistplätze von Vogelarten, die über eine herausgehobene artenschutzrechtliche Bedeutung verfügen, sind künstliche Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen. Die genaue Anzahl dieser Nisthilfen und deren Standorte werden im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgelegt.

8.7 Abbruchzeiträume

Zum Schutz von Fledermäusen und zur Vermeidung von auf diese Artengruppe bezogenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG darf der Abbruch aller im Geltungsbereich gelegenen Gebäude nur in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar erfolgen. Andernfalls sind, mit Ausnahme der im Geltungsbereich des B-Plangebiets anzutreffenden Holzschuppen, alle Gebäude unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung in den Wintermonaten (Anfang November bis Ende Februar) so zu verschließen, dass diese bis zum Vollzug der Abbrucharbeiten nicht als (Tages-) Quartier von Fledermäusen genutzt werden. Der Abbruch der genannten Holzschuppen hat in jedem Fall im oben genannten Zeitfenster zwischen Anfang November und Ende Februar zu erfolgen.

8.8 Schaffung von Kleinstrukturen für Reptilien

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im gleisnahen Bereich trockenwarme Kleinstrukturen, bestehend aus drei Stein-/Totholzriegeln mit einem jeweils umgebenden Saum extensiver, blütenreicher Ruderalfluren, anzulegen. Die genauen Standorte der drei Stein-/Totholzriegel werden im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgelegt.

8.9 Vergrämung der Reptilien

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zum Schutz der Zauneidechse und der Schlingnatter in den gleisnahgelegenen Ruderalflächen im Geltungsbereich des B-Plans eine Vergrämung dieser streng geschützten Reptilienart in Richtung der öffentlichen Grünfläche durchzuführen. Die genaue Abgrenzung des Vergrämungsraums ist als Anhang zum Umweltbericht im Maßnahmenplan dargestellt. Die Vergrämungsmaßnahme steht dabei im engen räumlichen Zusammenhang mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung von Kleinstrukturen für Reptilien und darf erst dann

durchgeführt werden, wenn diese Kleinstrukturen (Stein-/Totholzriegel) hergestellt worden sind.

8.10 Anlage eines temporären Reptilienschutzzaunes

In Anschluss an die Vergrämung (Ziff. 8.9) sind während der Bauzeit die für Reptilien relevanten Lebensraumstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches (öffentliche Grünfläche) durch einen Schutzzaun abzugrenzen, damit ein Einwandern von streng geschützten Reptilienarten in das Baufeld vermieden und somit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötungsverbot) verhindert wird.

8.11 Anlage eines Wildbienenensaumes

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist im gleisnahen Umfeld als Ausgleichsmaßnahme für die im Geltungsbereich beanspruchten Wildbienenhabitatsflächen ein Wildbienenaum, bestehend aus mehrjährigen Wildblumenarten und Gräsern (siehe Pflanzliste im Umweltbericht), anzulegen. Die Fläche zur Anlage des Wildbienenensaumes befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die genaue Abgrenzung des Wildbienenensaums ist als Anhang zum Umweltbericht im Maßnahmenplan dargestellt. Der langfristige Erhalt des Wildbienenensaumes ist jeweils flächenanteilmäßig zur Hälfte im turnusgemäßen zweijährigen Wechsel durch eine einmalige Mahd pro Jahr sicherzustellen.

9. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die eingetragenen Flächen Gehrecht (GR) und/oder Fahrrecht (FR) sind mit einem Gehrecht bzw. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die eingetragene Fläche Leitungsrecht LR1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Hall bzw. des jeweiligen Leitungsträgers zu belasten. Der Kanal in der Fläche LR1 kann überbaut werden, wenn belegt wird, dass er durch statische Lasten keinen Schaden nimmt.

Die eingetragenen Flächen Leitungsrecht LR2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Hall bzw. des jeweiligen Leitungsträgers zu belasten.

10. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf die Hinweise zum Thema Schallschutz wird verwiesen.

10.1 Verkehrslärm

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung, die Außenlärmpegeln von über 45 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt sind, müssen eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erhalten, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder aber einzelne Schalldämmlüfter, die entweder in den Rahmen eines Fensters oder in die Außenwand integriert werden.

10.2 Gewerbelärm

An den gekennzeichneten Fassaden des Urbanen Gebietes (MU) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Immissionsorte) im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Sofern hierauf durch eine entsprechende Grundrissorientierung zur lärmabgewandten Seite nicht reagiert werden kann, ist mittels technischer nicht öffentlicher Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) dafür zu sorgen, dass an Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung in der Nacht 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster der Immissionsrichtwert der TA Lärm nach Kap. 6.1c TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06 2017 von 45 dB(A) eingehalten wird.

Der Nachweis über die Einhaltung des Immissionsrichtwertes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Berechnung nach TA Lärm zu führen.

11. **Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

In den mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten versehenen Bereichen sind die entsprechenden Pflanzen anzupflanzen, bzw. die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit

standortgerechten Gehölzen gemäß unter Ziff. 11.5 stehender Pflanzliste zu ersetzen.

Jegliche baubetriebliche Beeinträchtigung ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

11.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind großkronige, standorttypische Laubbäume gemäß der Pflanzliste unter Ziff. 11.5 anzupflanzen. Die Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung beträgt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Die eingetragenen Pflanzstandorte können verschoben werden.

11.2 Pflanzgebot pg1 Vorgartenzone

Die mit Pflanzzwang pg1 belegten Flächen sind zu mindestens 50 % zu begrünen.

11.3 Pflanzgebot pg2 Gartenfläche

Die mit Pflanzgebot pg2 belegte Fläche ist zu begrünen.

11.4 Pflanzgebot nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

11.5 Pflanzliste

Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nadelgehölze sind nicht zulässig – Ausnahme sind:

Taxus baccata	Eibe
Pinus sylvestris	Kiefer

Hinweise

Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Baugrund / Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die von holozänen Abschwemmmassen und anthropogenen Ablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet wird nahezu gänzlich im Altlastenkataster des Landratsamts unter der Flächennummer 00427-000 als Altstandort AS „Bahnhof Hall “ geführt. Gegenwärtig besteht Wirkungspfade Boden – Grundwasser Handlungsbedarf B nach Sanierung – Entsorgungsrelevanz und beim Wirkungspfad Boden – Mensch Handlungsbedarf A.

Aus abfalltechnischer Sicht ist festzustellen, dass im Bereich der Fläche und in allen Baufeldern mit abfalltechnisch relevanten Auffüllungen zu rechnen ist.

Bei der Herstellung der Baugruben und Gründungskörper für unterkellerte und nicht unterkellerte Gebäude sowie der umfangreichen Tiefgaragenanlage fällt generell abfalltechnisch relevanter Aushub an, der einer externen Verwertung/ Entsorgung zugeführt werden muss. Da die festgestellten PAK-Belastungen durch Asphaltanteile im Feinanteil verursacht werden und diese visuell nicht eindeutig zu erkennen sind, sind die Tiefbaumaßnahmen von einem Fachgutachter zu begleiten. Da die abfalltechnische Deklaration nur über Haufwerksbeprobungen erfolgen kann, sind bei der Herstellung der Baugruben entsprechende Lagerflächen vorzusehen.

Die Fläche ist einer Kampfmittelberäumung unterzogen worden. Die Tiefen bis zu der eine Freimessung erfolgte sind dem Abschlussbericht der Fa. ÖKBG Kriegsreliktbergung, Bienenbüttel (einsehbar bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Hall) zu entnehmen. Bei Arbeiten unter dieser Tiefen ist eine Kampfmittelbegleitung der Arbeiten erforderlich.

Auswirkungen durch die Bahnstrecke

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können.

Grundwasser

Falls für die Baumaßnahme eine Wasserhaltung notwendig ist, muss diese wasserrechtlich zugelassen werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit

den benötigten Unterlagen beim Landratsamt, Bau- und Umweltamt, zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich im näheren Einzugsgebiet der Brunnen II, III und IV der Fa. Wildbadquelle, Schwäbisch Hall.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öl, Abwasser, usw.) ist besondere Vorsicht walten zu lassen.

Tiefere Gründungen (Tiefgaragen, Abwasserleitungen, ...) sollten vorab mit dem Mineralwasserunternehmen abgestimmt werden.

Auf die hohe Verkarstungsfähigkeit oberflächennah anstehender Gesteine des Oberen Muschelkalks, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Grundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird hingewiesen.

Fernwärme

Für das Plangebiet wird eine Fernwärmevorrangsetzung erlassen.

Schallschutz

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf-, Büroräume und Ähnliches vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

***Hinweis:** Hinsichtlich der Lärmsituation wird auf die Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Bahnhofsareal, Teil Süd – 2. Änderung“ der Stadt Schwäbisch Hall vom Büro rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 07.05.2021 verwiesen. In diesem ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche sowie der maßgebenden Außenlärmpegel als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten. Von den dargestellten, unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ermittelten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn für das jeweilige Bauvorhaben eine qualifizierte Schalltechnische Untersuchung mit Nachweis der geänderten Lärmpegelbereiche (z.B. wegen zwischenzeitlich vorhandener Abschirmung, o.ä.) vorgelegt wird.*

***Hinweis:** Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, (07/2016)) ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §73a Abs. 2 LBO eingeführt und wird im Stadtplanungsamt der Stadt Schwäbisch Hall bereitgehalten.*

Starkregen

Bei der Bebauung des Plangebiets sind zum Schutz vor einem Starkregenereignis (entspricht in etwa einem 100-jährlichen Regenereignis) Vorkehrungen zu treffen. Die im Falle eines entsprechenden Ereignisses überfluteten Flächen sind dem Gutachten Starkregenrisikoanalyse des Büros Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart April 2020 zu entnehmen. Neben den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Mindesterdgeschossfußbodenhöhen und Mindesthöhen für TG-Einfahren und Hofbereiche ist für die Baufelder, bei denen eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt ist, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Bauteile unterhalb dieser Höhe gegen eindringendes Wasser dauerhaft geschützt sind (mobile Einrichtungen sind nicht zulässig).

Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle sonstigen bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen unwirksam.

Fachbereich Planen und Bauen
Holger Göttler

Hinweis: Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.

**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 0174-04/02
„Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung “**

Rechtsgrundlagen

Es gilt:

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 74 (1) 2 LBO)

Die Fassaden sind in einer eindeutigen vertikalen Struktur zu gliedern.

Grelle und glänzende Farben beziehungsweise Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Die Farbgebung anhand von Farbmustern sowie die Materialwahl sind mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereiches Planen und Bauen abzustimmen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind so anzuordnen oder zu beschichten, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen wird.

2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.
- Auf der Fassade sind nur Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 35 cm zulässig. Die Gesamtlänge der an der Fassade angebrachten Werbeanlage darf max. 2/3 der jeweiligen Fassade in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.
- Selbständige Werbeanlagen in Form von Stehlen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 0,5 m zulässig.
- Fahnen und Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektrischen Laufbändern, Videowänden u.ä. sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Hinweis: Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen teilweise gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen (Bordsteinen) ab.

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Sockelmauern (Naturstein, Sichtbeton) in einer Höhe von 0,30 m
- Hecken (Liguster, Hainbuche, Buchs, Eibe) in einer Höhe von max. 1,0 m.

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Grünflächen und gegenüber dem Bahngelände sind zulässig:

- Drahtzäune bis max. 1,0 m Höhe mit davorliegender, mindestens 0,5 m tiefer und gleichhoher Gehölzpflanzungen.

Generell gilt, dass geschlossene, wandartige Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken nicht zulässig sind.

In den Vorzonen der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche (u. a. Vorgartenzone pgl) sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Straßenniveau nicht zulässig.

4 Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Außenantennen/Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig.

5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

6 Stellplatzverpflichtung für Kraftfahrzeuge (§ 74 (2) LBO)

Wohneinheiten

Hinweis: Gem. § 37 Abs. 1 gilt die Herstellungsverpflichtung von einem (1) geeigneten Stellplatz je Wohnung.

Gewerbeeinheiten

Die Ermittlung notwendiger Gewerbe-Stellplätze für Gewerbeeinheiten erfolgt auf Grundlage des Mittelwerts der anzusetzenden Fläche nach VwV Stellplätze. Das Ergebnis wird mathematisch auf- und abgerundet. Bei der Berechnung wird eine Reduzierung infolge ÖPNV-Kriterien um 40% berücksichtigt.

1. Gewerbeeinheiten unter 100 m² Nutzfläche

Ein (1) notwendiger Stellplatz ist innerhalb des jeweiligen Baufeldes mindestens herzustellen, weitere Stellplätze können durch Baulasten auf anderweitige Stellplätze im Stadtgebiet nachgewiesen oder abgelöst werden;

2. Gewerbeeinheiten über 100 m² Nutzfläche

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Baufeldes herzustellen. Sofern die zumutbare Unterbauung und Wirtschaftlichkeit der Tiefgarage- nach Abzug der Stellplätze für Wohnungen und Gewerbeeinheiten bis 100 m² Nutzfläche – die errechneten Kapazitäten für die Gewerbeeinheiten über 100 m² nicht realisieren lässt, ist der Überhang prozentual auf die Gewerbeeinheiten über 100 m² zu verteilen und an anderer Stelle im Stadtgebiet nachzuweisen oder abzulösen.

Fachbereich Planen und Bauen
Holger Göttler

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0174-04/02
„Bahnhofsareal Teil Süd
- 2. Änderung“

Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

vom 24. 09. 2021

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. **Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**
2. **Einfügen in die vorhandene Bauleitplanung**
 - Regionalplan
 - Flächennutzungsplan
 - Bebauungspläne
3. **Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
 - Lage im Stadtgefüge
 - Bestehende Nutzung
 - Geltungsbereich
4. **Städtebauliches Konzept und Erschließung**
 - Städtebauliche Gesamtkonzeption
 - Erschließung
 - Ver- und Entsorgung
5. **Umweltbericht**
6. **Gutachten**
 - Altlasten
 - Schallschutz
 - Artenschutz
7. **Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**
8. **Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften**
9. **Flächenbilanz**

1. **Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**

Ende 2015 wurde von der Stadt Schwäbisch Hall ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld des ehemaligen Bahnhofes Schwäbisch Hall (heute Bahnhaltepunkt Schwäbisch Hall) zu klären. Da sich die Bahnnutzung heute ausschließlich auf den Bahnhaltepunkt Schwäbisch Hall mit seinem Vorfeld als Drehschreibe des öffentlichen Nahverkehrs beschränkt und die gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen Güterbahnhofes beendet ist, soll im Umfeld des Bahnhaltepunktes Schwäbisch Hall ein neues Stadtquartier mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe entstehen.

Auch im Stadtleitbild Schwäbisch Hall 2025 wird die städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsareals unter dem Oberziel der Sicherung der räumlichen Nähe aller Lebensbereiche neben anderen Quartieren aufgeführt. Die Förderung des verdichteten Wohnungsbaus stellt ein Leitziel des Stadtleitbilds dar. Mit der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete in der Nähe bestehender Infrastruktur soll das Wohnungsangebot gefördert werden. Zu berücksichtigen ist auch das Angebot für gemeinschaftliches Wohnen mehrerer Generationen sowie für Baugemeinschaften.

Im April 2015 wurde ein Bürgerworkshop mit etwa 150 interessierten Personen durchgeführt, der diese Ziele als Nachnutzung bestätigte.

Im städtebaulichen Konzept des Büros K9 Architekten GmbH, das als Sieger aus dem Wettbewerbsverfahren hervorging, wurde vorgeschlagen, mit Hilfe einer Unterführung das neu strukturierte Bahnhofsareal an zentralem Punkt mit der Innenstadt zu verbinden. Auf Seiten des ehemaligen Güterbahnhofs wird durch sechs nahezu gleich dimensionierte Baufelder eine stimmige städtebauliche Lösung angeboten, die die genannten Vorgaben aus dem Leitbild einfließen lässt.

Zur Umsetzung der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Gebietes hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Hall daher am 27.04.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofsareal “ beschlossen.

Aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Planungs- und Realisierungshorizonte und den notwendigen Abstimmungen zur Unterführung und der Straßenumgestaltung im nördlichen Bereich wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Bereich südlich der Bahnlinie abgetrennt und als Bebauungsplan „Bahnhofsareal Teil Süd “ in einem gesonderten Verfahren weitergeführt.

1.1 Änderung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Bahnhofsareal Teil Süd “ erfolgte am 16.05.2018 und die Rechtsverbindlichkeit durch öffentliche Bekanntmachung am 12.12.2018. Durch Detaillierung der Erschließungs- und Freiflächenplanung sowie aufgrund des Entfalls der Rampe für die Unterführung werden Änderungen ausgelöst, die sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans auswirken. Daher muss der

Bebauungsplan geändert werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird auch das Thema Starkregenereignis eingepflegt, um das Verschlechterungsverbot für den angrenzenden Bestand einzuhalten und die zum Schutz vor Überflutungen erforderlichen Maßnahmen in das Baukonzept zu integrieren.

Trotz der Vielzahl an kleinteiligen Änderungen, bleibt die planerische Grundkonzeption des Baugebietes mit den Baublöcken, Straßen, Hofbereichen, Art der baulichen Nutzung etc. bestehen. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf Detaillierungen durch vorliegende vertiefende (Fach-) Planungen (z.B. Leitungsrechte, Entfall der Rampe, Versorgungsflächen...), städtebaulichen Konzeptverfeinerungen (Schaffung von Vorbereichen zu den Straßen) sowie Planungsvertiefungen zur Gefahrenabwehr (Geringfügige Anpassung des Städtebaus zur Verbesserung des Wasserabflusses, Mindesthöhe der EFH, Hofbereiche und Lage der Tiefgarageneinfahren). Auch die Berücksichtigung des „neuen “ Umweltbelangs „Starkregen “ führt nicht zu einer Änderung der Grundzüge der Planung. Der neue Belang wird der Vollständigkeit halber auch im Umweltbericht ergänzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird – da die Grundzüge der Planung in ihrer Gesamtheit nicht berührt werden – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Sie wurde am 07.10.2020 zur Satzung beschlossen.

1.2 2. Änderung

Mit Beginn der Vermarktung in 2020 zeichnete sich eine geringe Nachfrage nach gewerblichen Flächen ab, sodass nicht die Hälfte der Nutzflächen mit Gewerbe belegt werden können, wie es die Aufsiedlung eines Mischgebiets erfordert. Dieser fehlende gewerbliche Bedarf schränkt die Umsetzung des Bebauungsplans auch insoweit ein, da das Mischgebiet so gegliedert ist, dass – aufgrund der bei der Aufstellung des Bebauungsplans noch vorhandenen, stark emittierenden gewerblichen Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet – in den südlichen Gebäuderiegeln keine Wohnnutzung zulässig ist, diese demnach gänzlich mit gewerblichen Nutzung gefüllt und aus Schallschutzgründen vor der Wohnnutzung errichtet werden müssten.

Zudem ist eine positive Entwicklung in dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet zu verzeichnen. Durch Neustrukturierungen, durch den geänderten Straßenverlauf und durch die Aufwertung des Gesamtgebietes,

die durch die Neuplanung auf dem Bahnhofsareal zu erwarten sind, haben hier betriebliche Veränderungen stattgefunden. Lärmemittierende Betriebsteile wurden zum Teil aufgegeben und zum Teil durch Einhausungen die Emissionen verringert.

Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich seit der Erstaufstellung des Bebauungsplans verändert. Die seit 2017 zur Verfügung stehende Gebietskategorie des Urbanen Gebietes gem. § 6a BauGB beschreibt ein Gebiet, welches dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient. Die Nutzungsmischung muss jedoch im Unterschied zum Mischgebiet nicht gleichwertig sein. Für Urbanen Gebiete gelten tags um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte, hierfür wurde die 18.BImSchV und die TA-Lärm geändert. Das Urbane Gebiet unterstützt die räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Arbeiten, Wohnen, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung und ermöglicht eine höhere bauliche Dichte.

Die veränderten rechtlichen und schalltechnischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass eine Änderung der Art der baulichen Nutzung zielführend erscheint, um sowohl flexibler auf die ausbleibenden Nachfrage an gewerblichen Flächen reagieren zu können als auch dem Gebiet die Art der baulichen Nutzung zukommen lassen, die seiner Bestimmung entspricht: ein städtisches, lebendiges, urbanes Quartier, das das Konzept der kurzen Wege verfolgt und lebt.

Der bisher zulässige Nutzungskatalog kann auch im Urbanen Gebiet weiterhin gelten. Lediglich die Gliederung zum Gewerbegebiet hin entfällt. Zum Schutz von verbleibenden Immissionen aus dem Gewerbegebiet werden geänderte Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In den Erdgeschosszonen um den Quartiersplatz, wird gem. der Gliederungsmöglichkeit im urbanen Gebiet, das Wohnen nur ausnahmsweise zulässig sein, um hier größtmögliche Belegung des Platzes erzielen zu können. Lediglich die Tankstellen werden nicht wie bisher ausgeschlossen, sondern bleiben ausnahmsweise zulässig, um die Versorgung mit Elektromobilität nicht einzuschränken. Herkömmliche Tankstellen für Verbrennungsmotoren sollen weiterhin nicht im Gebiet angesiedelt werden.

Zusätzlich werden im Rahmen der 2. Änderung auch die Bereiche mit Leitungsrecht LR2 um die Baufelder B2, B 3 und B 5 vergrößert, da dies

sich in der konkretisierten Erschließungsplanung als erforderlich herausgestellt hat.

Die Änderung wird als 2. Änderung des Bebauungsplans Bahnhofsareal Teil Süd als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da durch die Änderung der baulichen Nutzung ein nach derzeitiger Marktlage nicht umsetzbares Gebiet in ein Gebiet geändert wird, das den derzeitigen Rahmenbedingungen und seiner Bestimmung entspricht und somit die Bauflächen wieder am Markt verfügbar macht.

Eine Vorprüfung zur Anwendung des § 13 a-Verfahrens ist nicht notwendig, da gem. § 13 a Abs. 1 die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zu ermitteln ist, im vorliegenden Fall liegt diese bei einer Baugebietsfläche (MI bzw. MU) von 25.200 qm x GRZ 0,6, also unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.

Auch die sonstigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB sind erfüllt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Gleichmaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches für die 2. Änderung nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan Bahnhofsareal Teil Süd sowie zur 1. Änderung erfolgt.

Gegenstand des Verfahrens werden nur die Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung. Der Gemeinderat der Stadt schwäbisch Hall hat daher am 05.07.2021 die Aufstellung des Verfahren Bahnhofsareal Teil Süd 2. Änderung beschlossen.

Nach der Offenlage wurden auf Einwand der HGE (Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH) noch Anpassung der Bau- und Straßenflächen an die Grundstücksvermessung, die Erweiterung der Leitungsrechte sowie die Aufnahme einer Trafostation in der öffentlichen Verkehrsgrünfläche vorgenommen. Somit wird die ordnungsgemäße Erschließung gesichert und die notwendige dingliche Sicherung der Erschließungsstrassen im Bebauungsplan vorbereitet. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wird hierdurch nicht ausgelöst.

2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan „Heilbronn-Franken “ wird der Kernort Schwäbisch Hall als Siedlungsbereich (P.S. 2.4.1) festgesetzt. In diesen soll sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. Da Schwäbisch Hall als Mittelzentrum kategorisiert ist, ist von einer Bewohnerdichte von 60 EW/ha auszugehen, die im Durchschnitt über das Stadtgebiet hinweg erreicht werden sollte. Durch die verdichtete Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen kann eine ausgewogene Raumstruktur gewährleistet und eine flächenhafte Ausbreitung der Siedlungsbereiche vermieden werden. Dieser Umstand rechtfertigt die Dichte der geplanten Bebauung.

Zusätzlich befindet sich im Regionalplan nördlich des Plangebiets ein Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG). In diesen Gebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Davon ist das Plangebiet nicht betroffen. Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte sind im Gebiet nicht vorgesehen.

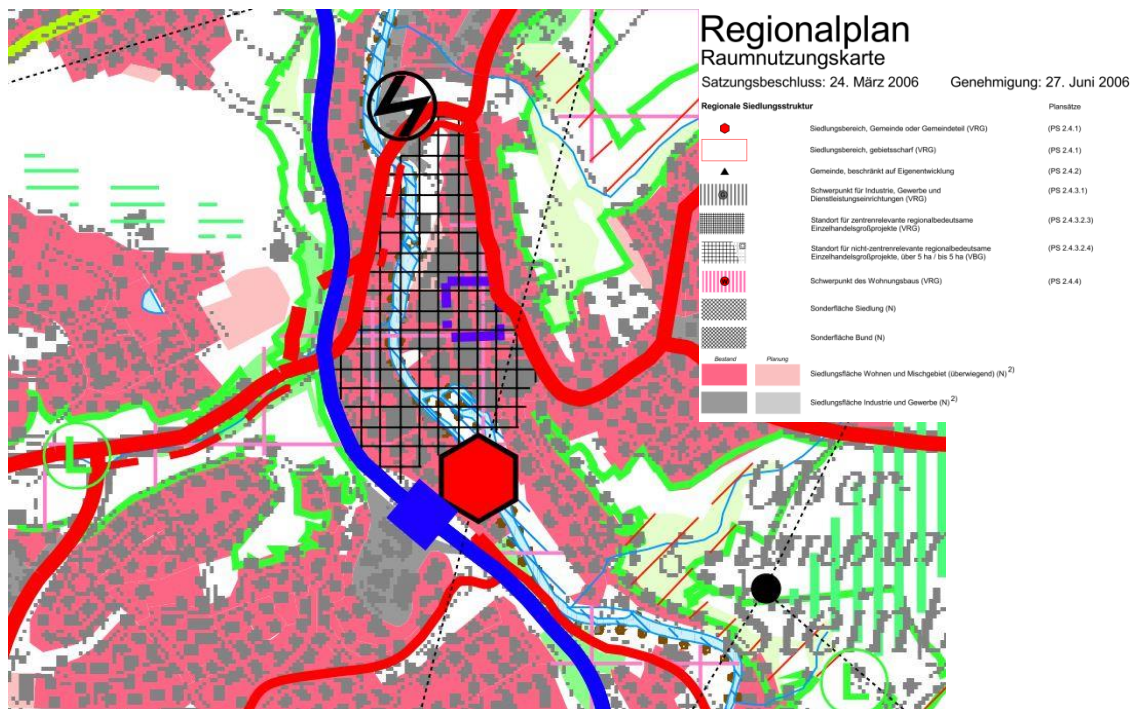


Abb. : Regionalplan Heilbronn Franken, Auszug Raumnutzungskarte

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „7D Fortschreibung vom 19.11.2015 “ ist das Plangebiet „Bahnhofsareal “ nahezu komplett als gemischte Baufläche und in einem kleinen Teilbereich im Osten des Gebietes südlich der Bahnlinie als Grünfläche dargestellt. Die Bahnlinie ist als Bahnfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzungen eines Urbanes Gebiets sowie im östlichen Teilbereich ebenfalls Grünflächen vor.

Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt angesehen werden.

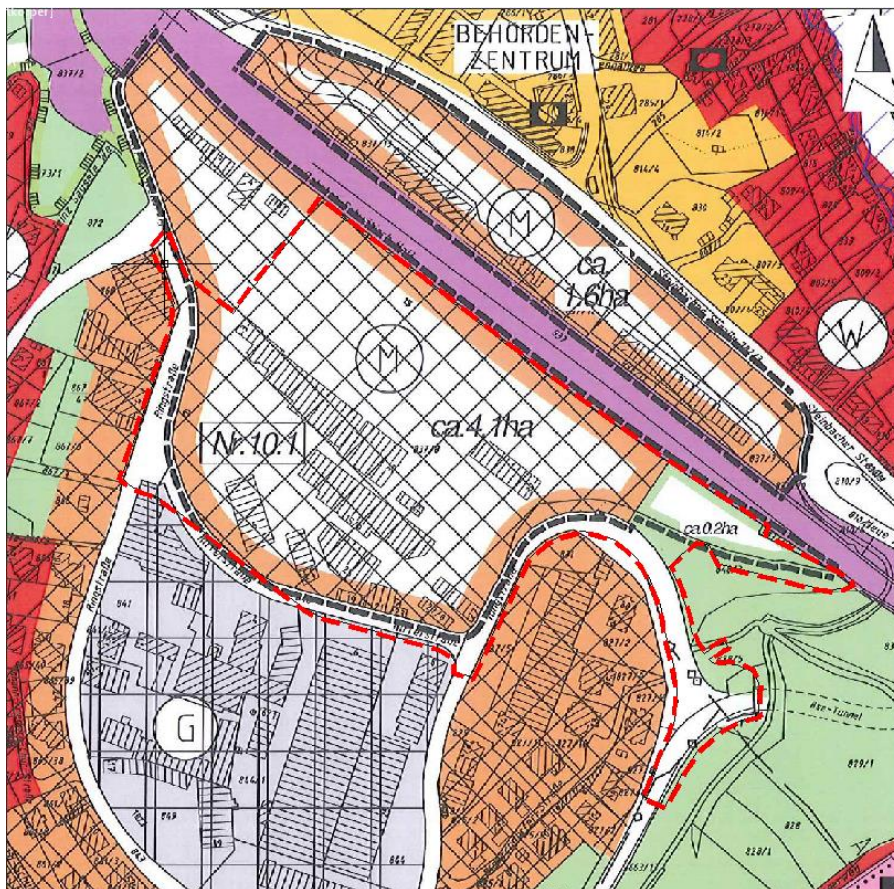


Abb. : Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall Flächennutzungsplan mit Abgrenzung Plangebiet

2.3 Bebauungspläne

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan „Bahnhofsstraße“, rechtsverbindlich seit 1990 respektive dessen Abänderung „Bahnhofsstraße, 2. Änderung Lindach“, rechtsverbindlich seit 1999. Diese sehen für das Plangebiet entlang der Steinbacher Straße (ehemals Bahnhofstraße) Verkehrsflächen und der südlich davon angrenzenden Böschung öffentliche Grünfläche vor. Für die nördlich angrenzenden Flächen setzt er Sondergebiete Behörden, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete fest.

Östlich grenzt der Bebauungsplan „Neue Reifensteige 1980“ an. Er weist für die betroffenen Bereiche Verkehrs- (Ringstraße, neue Reifensteige) sowie Bahnflächen auf, die sich im Besitz der Stadt befinden und nicht von der Bahn gewidmet sind.

An den südlichen Rand des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Ringstraße/Friedrichsstraße “ von 1988, der auf Basis der BauNVO 1977 für die angrenzenden Flächen ein Gewerbegebiet festsetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnhofsareal “ setzt er Verkehrsflächen (Ritterstraße) fest.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Stadtgefüge

Das Gesamtgebiet Bahnhofsareal liegt südlich der historischen Altstadt von Schwäbisch Hall und grenzt an die südliche Stadterweiterungen der Katharinenvorstadt an. Die Steinbacher Straße, die das Plangebiet von der Katharinenvorstadt trennt, ist Teil der ringförmigen Umfahrung der historischen Altstadt. Das Plateau des Plangebietes wurde nach Süden in die Hanglagen eingegraben und nach Norden zur Altstadt hin aufgeschüttet, so dass zur Steinbacher Straße hin heute eine steile, Baum bestandene Böschung besteht, die einen deutlich sichtbaren Rand zur Altstadt hin ausbildet. Durch die Plateaulage des Plangebietes ergeben sich interessante Blicke über die Stadt. Des Weiteren ist das Plangebiet von den im Süden hufeisenförmig umgebenden Hängen und von der oberen Altstadt um die St. Michaelskirche und den historischen „Neubau “ einsehbar.

3.2 Bestehende Nutzung

Das Gesamtgebiet Bahnhofsareal wird durch die Bahntrasse in einen nördlichen und einen südlichen Teil getrennt. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den südlich der Gleise liegenden Teil.

Der nördliche Teil ist ebenfalls vorrangig durch die Bahn geprägt. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wird derzeit nicht genutzt. Der Busverkehr von und zum Bahnhaltepunkt wird vor dem Bahnhofsgebäude abgewickelt. Die Güterschuppen im Südwesten des Bereichs stehen leer oder werden als Lagerflächen genutzt. Im Vorfeld des Bahnhofshaltepunktes gibt es ca. 80 Stellplätze, darunter 14 P&R Stellplätze.

Derzeit besteht der südliche Teil des Plangebiets zum Wesentlichen aus dem ehemaligen Güterbahnhof der Stadt mit Verladerampen, die gewerbliche Nutzung wurde bereits aufgegeben. Auch südlich der Ritterstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen (Brauerei, BAG Hohenlohe Raiffeisen mit Gartenmarkt und Siloanlage, Getränkemarkt).

Im Südosten steigt das Gelände steil an, mit einem Grünzug, der zur Bahnlinie hin in Ruderalflächen übergeht. Hier befindet sich eine Fußwegeverbindung mit einer Brücke über die Bahntrasse. Im Nordwesten wurden ehemalige Brachflächen durch das Zentrum für psychische Gesundheit bebaut. Weiter westlich besteht über die Ringstraße / Alte Reifensteige eine Fußwegeunterführung des Bahnkörpers, welche den südlichen Teilbereich an die Katharinenvorstadt anbindet.

Die Bahntrasse besteht derzeit aus zwei Gleistrassen. Das nördlich verlaufende Hauptgleis, das durch den Zugverkehr genutzt wird, ist durch einen Bahnsteig an den Haltepunkt angeschlossen. Das südlich verlaufende, derzeit nicht benutzte Gleis soll langfristig an das nördliche Gleis heran verlegt werden.

Der Bahnhofhaltepunkt wird von Nahverkehrszügen in Richtung Heilbronn und in Richtung Crailsheim frequentiert. Auf der Strecke verkehren gegenwärtig vereinzelt Güterzüge.

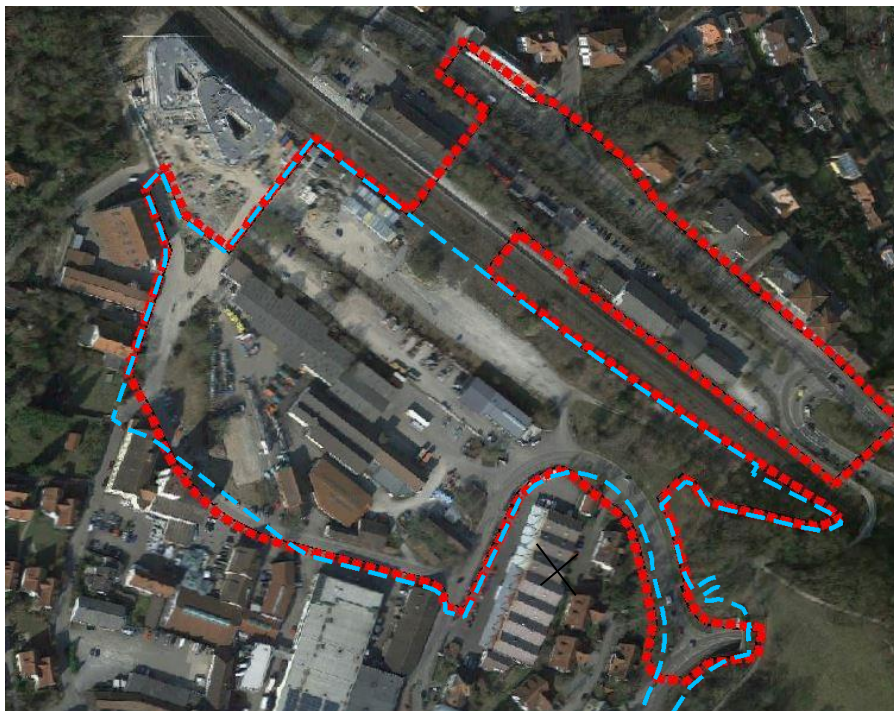


Abb. : Luftbild der Stadt Schwäbisch Hall mit Gesamtgebiet Bahnhofsareal (rot) und Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahnhofsareal Teil Süd (blau)

Fußläufig ist der nördliche Teil des Bahnhofsareals derzeit mit einem Steg vom Bahnhofsgebäude über die Steinbacher Straße mit Aufzug und Treppenanlage an die Katharinenvorstadt angebunden. Der südliche Teil ist über eine Bahnunterführung im Westen in Verlängerung der

Ringstraße / Alten Reifensteige, sowie eine Bahnüberführung als Fußgängerbrücke im Osten im Bereich des Autotunnels an die Innenstadt angeschlossen.

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke ganz oder teilweise: 837/8, 843, 846, 837/15, 837/14, 841, 848/3, 829/4.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Bahngleise. Die westliche Bebauungsplangrenze verläuft entlang der neuen Reifensteige sowie der Ringstraße. Im Osten umfasst der Bebauungsplan ebenfalls die Ringstraße. Im Süden grenzt er an die Ritterstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,42 ha. Maßgeblich dafür ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil.

Nach der Offenlage wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das sich in Bahnbesitz befindende Flurstück 837/9 verkleinert. Das Flurstück steht der gemeindlichen Planungshoheit nicht zur Verfügung und ist für die Planung entbehrlich:

- Die Planung der CEF-Maßnahmen nimmt das Flurstück nicht in Anspruch. Die Maßnahme wurde von Seiten der zuständigen Behörde auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft und als geeignet angesehen.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann um den durch das Flurstück entfallenden Punktwert bei der externen Maßnahme ausgeglichen werden.
- Die Fläche ist nicht für die Nutzung zur Naherholung, als Spielplatzfläche oder zum Aufenthalt notwendig.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Das städtebauliche Konzept des Büros K9 Architekten GmbH für das Gesamtquartier des Bahnhofsareals wird in Grundzügen dargestellt:

Im nördlichen Teil aufseiten der Innenstadt (**Teilbereich A**) wird der Bahnhofsbereich neu strukturiert. Dabei steht unter anderem der Erhalt des Bahnhofsgebäudes im Mittelpunkt. Zusätzlich sollen weitere Wohngebäude errichtet werden.

Im Kreuzungsbereich Steinbacher Straße / Bahnhofstraße soll eine öffentliche Tiefgarage mit ca. 300 Stellplätzen in die Böschungsbereiche integriert werden, in der unter anderem auch die erforderlichen privaten Stellplätze für den Teilbereich A errichtet werden können.

Die nähere Ausgestaltung der Bebauung in Teil A und der Unterführung erfolgt in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsareal Teilbereich Nord “.



Abb. : Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Bahnhofsareal “ Schwäbisch Hall - K9 Architekten GmbH, Städtebauliches Konzept, zuletzt aktualisiert 20. 04. 2020

Als Verbindung zur Altstadt wird eine für Fußgänger und Radfahrer zu nutzende **Unterführung**, in Verlängerung der Bahnhofstraße, vorgesehen, die künftig auch den Bahnsteig anbindet. Die Unterführung mündet auf

der südlichen Bahnseite auf den **Quartiersplatz**. Dieser soll über gastronomische Einrichtungen, Läden und Aufenthaltsbereiche belebt werden.

Der Quartiersplatz bildet den Mittelpunkt des **Teilbereichs B**, südlich der Bahngleise. Dieser soll in fünf nahezu gleich dimensionierte Baufelder untergliedert werden, die eine stimmige städtebauliche Lösung ergeben. Die Baufelder lassen verschiedene Wohntypologien (Townhouse, Geschosswohnungsbau, Baugruppen) zu. Die Hoffflächen sichern die Freiraumversorgung und die Belichtung der unteren Geschosse. Die gesamte Bebauung soll 4-geschossig erfolgen. Durch einige geschickt platzierte Gebäudeteile mit geringeren Höhen wird eine Gliederung erreicht, sowie die Belichtung der unteren Geschosse optimiert. Die Grundflächenzahl in diesem Bereich von durchschnittlich 0,5 spiegelt die verdichtete Bebauungsart wider, die auch den raumordnerischen Gesichtspunkten Rechnung trägt. Die notwendige Parkierung erfolgt in Tiefgaragenstellplätzen. Besucher- und Kurzzeitstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum geschaffen.

Neben dem Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten im Urbanen Gebiet stellt auch das Miteinander der Generationen ein Aspekt bei der Quartiersgestaltung dar. Im Gebiet soll ein Mehrgenerationenzentrum mit betreutem Seniorenwohnen, Kinder- und Jugendbetreuung integriert werden, sowie Raum für Treffpunkte z.B. in Form eines Cafés oder universal verwendbaren Räumen geschaffen werden. Dies entspricht auch den Grundgedanken auf dem Gelände ein durchmischtes, urbanes, lebendiges Wohngebiet für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen.

4.2 Erschließung

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden vom Büro BIT-Ingenieure, Öhringen, die Kapazitäten des Verkehrsnetzes und der Knotenpunkte hinsichtlich des Bestandes und der zukünftigen Planung untersucht. Als Ergebnis stellt sich dar, dass der Knotenpunkt Neue Reifensteige /Ringstraße bereits in der derzeitigen Situation eine schlechte Leistungsfähigkeit (F) aufweist. Untersucht wurden der Umbau des Knotens mit einer Lichtsignalanlage sowie der Ausbau als Kreisverkehr. Der Kreisverkehr stellte sich sowohl verkehrstechnisch als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als bevorzugte Variante heraus. Durch die Lichtsignalanlage, die zwar in der Herstellung günstiger wäre,

kann es zu einem Gefährdungspotential durch Rückstau im Tunnel kommen. Der Kreisverkehr verlangsamt die Geschwindigkeiten auf der Neue Reifensteige und verlegt den Stadteingangsbereich vor den Tunnel. Die benötigten Flächen sind verfügbar und der Verkehrsfluss wird gewährleistet.

Das Quartier B soll möglichst verkehrsarm ausgestaltet werden. Die Erschließung zu den Tiefgaragen, in denen hauptsächlich der ruhende Verkehr untergebracht ist, befindet sich daher an den Gebietsrändern zur Ritterstraße und Ringstraße hin. Das innere Straßensystem soll als gemischt genutzte Bereiche gestaltet werden und der Fahrverkehr wird über Einbahnregelungen gelenkt: von den zwei westlichen Anschlüssen der Planstraßen A und B an die Ritter- und Ringstraße ist vorgesehen nur zufahren zu dürfen, über die östlichen Anschlüsse der Planstraßen C und D sind die Ausfahrten aus dem Gebiet geplant. Die interne Erschließung der Gebäude erfolgt zum Teil über öffentliche Verkehrsflächen und zum Teil über Geh- und Fahrrechte.

Das Höhenniveau des Quartiersplatzes wird geringfügig unterhalb der derzeitigen Geländehöhe liegen.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Entwässerung

Der bestehende Mischwasserkanal, der das Plangebiet in einer Tiefe zwischen 5 - 8 m quert, kann überbaut werden sofern seine Statik nicht beeinträchtigt wird. In der Entwässerungsplanung ist vorgesehen, einen parallelen Hauptsammler im Zusammenhang mit der Neuerschließung des überplanten Gebietes zu verlegen. Dieser soll sich gänzlich in öffentlichen Flächen befinden. Der bestehende Hauptsammler wird nach jetziger Planung nicht zurückgebaut da hier noch Tiefenentwässerungen des Gleisbettes angeschlossen sind und er der Wasserableitung aus dem Gebiet im Starkregenfall als zusätzliche Maßnahmen des Starkregenkonzeptes zur Verfügung stehen soll.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die im öffentlichen Straßenraum neu verlegten, getrennten Kanäle SW/RW werden zunächst an den vorhandenen (tiefliegenden) MW-Kanal angeschlossen. Im Zuge des zweiten Bauabschnitts mit dem Bau der Bahnunterführung, Umbau Steinbacher Straße / Busbahnhof und Bau des nördlichen Teils des Bahnhofsareals wird dann das Trennsystem bis zur Steinbacher Straße fortgeführt.

Zuführungen zu den Hauptkanälen und Versorgungsleitungen werden aus technischen und wirtschaftlichen Gründen teils über private Grundstücksflächen neben den Tiefgaragen (d.h. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) gelegt, so dass hier entsprechende Leitungsrechte erforderlich sind.

4.3.2 Wasserversorgung

Im Bereich der Ringstraße muss eine bestehende Wasserleitung, die derzeit im Bereich der Kurve in die Gebietsflächen rein ragt, im Zuge der Tiefbauarbeiten verlegt werden.

4.3.3 Energetische Ausstattung

Hinsichtlich der energetischen Ausstattung des Plangebietes wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten ein Anschluss an das Fernwärmenetz hergestellt. Ein Anschlusszwang der Wohneinheiten wird über eine eigens aufgestellte Satzung gesichert.

4.3.4 Müllentsorgung

Müllsammelstellen müssen in den Tiefgaragen oder in den Erdgeschossen eingeplant werden. Sie sind städtebaulich nicht in den Freiflächen (Hoffflächen oder Straßenraum) erwünscht. Die Bereitstellung der Müllbehälter erfolgt auf privater Fläche.

5. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht vom Ingenieurbüro Blaser in Esslingen ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt. Teil des Umweltberichtes ist auch die Darstellung der Eingiffs- und Ausgleichsbilanz gem. § 1a Abs. 3 BauGB, die nachfolgend zusammengefasst wird:

Bei der bilanzierenden Gegenüberstellung der Wertpunkte des Bestands und der Planung in der Gesamtschau aller Schutzgüter wurden die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf geringwertigen Flächen geplanten Einzelbaumpflanzungen (Pflanzgebot Einzelbäume) ebenso mitberücksichtigt wie die auf 40% der zukünftigen Gesamtgebäudefläche geplante Dachbegrünung. Ebenfalls positiv zu Buche schlägt bei der bilanzierenden Gegenüberstellung von Bestand und Planung die qualitative Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben. Trotz Anrechnung dieser Wertpunkte verbleibt in der Gesamtbilanz ein Defizit. Dieses Wertpunktedefizit wird in Gestalt externer Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im nächstgelegenen Umfeld des Bahnhofsareals kompensiert. Die Kompensation des verbleibenden Restdefizits erfolgt durch den Rückgriff auf Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Schwäbisch Hall, die im Bereich »Weilerwiese« durch Maßnahmen zur Renaturierung des »Kochers« induziert werden.

Zusätzlich zu den durch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung begründeten Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Wertdefizits, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weitere Maßnahmen geplant, mit denen die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Durch die Schaffung trocken-warmer Strukturen im gleisnahen Bereich der öffentlichen Grünfläche sollen Initialschwerpunkte für die natürliche Wiederansiedlung der in früheren Jahren durch Individuennachweise belegten Zauneidechsen- und

Schlingnattern-Population bereitgestellt werden. Dadurch erfährt der in diesem Bereich gelegene, trotz aktuell fehlender Individuennachweise, potenziell sehr gut geeignete Wanderkorridor für Zauneidechsen und Schlingnattern eine deutliche Aufwertung. Gleichzeitig wird mit Hilfe dieser Maßnahme in Kombination mit einem zusätzlich im gleisnahen Bereich der öffentlichen Grünfläche geplanten Wildbienensaum die nachgewiesene Wildbienen-Population gestützt und in ihrem Fortbestand gesichert.

Ebenfalls vorgesehen ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche, und damit innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als aus dem Artenschutzrecht begründete Maßnahme, die Errichtung eines Schwalbenturmes und die Anlage von Lehmputzen für den Nestbau zur Kompensation des Verlustes von Nistplätzen der aktuell vor Ort, im Bereich der vorhandenen, derzeit gewerblich genutzten und durch Realisierung des Bebauungsplans beanspruchten Gebäude, etablierten Mehlschwalbenkolonie.

Die in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung eingestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie Maßnahmen, die durch den Artenschutz erforderlich werden, sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2018 als Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume mussten im Zuge der Baufeldräumung entfernt werden. Aus Sicht des Ingenieurbüros Blaser, dass für die Erarbeitung des Umweltberichtes (2018) zuständig war, sollte die Kompensation der sechs in Anspruch genommenen, im rechtskräftigen B-Plan mit Pflanzbindung belegten Bäume durch die Neupflanzung von zehn Einzelbäumen gem. PG 11.2 erfolgen.

Zustand vor Realisierung					
LUBW	Biotoptyp	Stk.	St-U. (cm)	Grundwert	ÖP
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen (Biotopwert 660 ÖP/Stk.)	6	110	6	3.960
Zustand nach Realisierung					
LUBW	Biotoptyp	Stk.	St-U. (cm)	Planwert	ÖP
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen (Biotopwert 594 ÖP/Stk.)	10	99	6	5.940
Differenz					1.980

Bei der Berechnung wurden die ÖKVO zugrunde gelegt. Für die verloren gegangenen Bäume wurde ein durchschnittlicher Stammumfang von 110 cm (entspricht ca. 35 cm Durchmesser) angenommen. Der prognostizierte Zuwachs in 25 Jahren für die Neupflanzungen beträgt 80 cm Stammumfang bei einer Pflanzqualität von 18-20 cm. Es sind standortheimische Baumarten zu verwenden.

Die zur Kompensation erforderlichen Bäume werden durch zusätzliche Pflanzgebote festgesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird somit nicht negativ belastet, dennoch erfolgt eine Anpassung im Umweltbericht zum vorliegenden B-Plan „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung “.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden zudem die externen Ausgleichsmaßnahmen angepasst, da sich die Taubeninsel (Stadtpark) nun aufgrund der Nutzung nur noch bedingt für die Anlage einer Blumenwiese eignet. Alternativ wird eine Fläche am Kocher extensiviert. Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Umweltzentrum hat stattgefunden. Die Änderung wird im Umweltbericht nachvollzogen. Der Umweltbericht vom 30.09.2020 ist maßgebend.

6. Gutachten

6.1 Altlasten / Kampfmittel

Der ehemalige Güter-/und Rangierbahnhof Schwäbisch Hall wird im Altlastenkataster als Altstandort AS "Bahnhof Hall" mit einer Flächengröße von 43.994 qm geführt. Eine Neubewertung und Aktualisierung des Eintrags erfolgte im April 2020 und wird im Folgenden wiedergegeben.

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist mit dem Handlungsbedarf B (belassen) nach Sanierung - Entsorgungsrelevanz eingetragen. Als Erläuterung wird angeführt: Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Sickerwasserprognose ist eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch die verbliebenen Restbelastungen nicht zu besorgen. Im Rahmen der anstehenden Erdarbeiten zur Einrichtung der Unterkellerungen, bzw. Tiefgaragen werden zudem weitere Belastungen durch Aushub entfernt.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist mit dem Handlungspfad A (ausgeschieden) eingetragen. Als Erläuterung wird angeführt: Mit der künftigen Bezugshöhe zur Neubebauung wird eine mindestens 2 Meter mächtige Überdeckung über den noch vorhandenen Restbelastungen in der derzeitigen Rohplanumshöhe erfolgen.

Folgende Bemerkungen sind im Altlastenkataster eingetragen:

„2007 Historische Erhebung

Der Bahnhof Schwäbisch Hall wurde bereits 1862 erstellt. Im Laufe der Jahrzehnte befanden sich diverse umweltrelevante Nutzungen auf der Fläche. Soweit diese Nutzungen durch private Betreiber (Pächter) vollzogen wurden, sind diese Flächen als eigenständige Altlastenfälle geführt. Der vorliegende Fall berücksichtigt lediglich bahneigene Betriebsanlagen. An bahneigenen Betriebsanlagen waren u. a. ein größerer Lokschuppen mit drei Montagegruben zur Wartung, sowie eine eigene Bahnbetriebswerkstätte vorhanden. Die Werkstätte mit dem zugehörigen Ölmagazin ist mittlerweile ebenso vollständig abgerissen wie eine ehemalige Drehscheibe. Auf den diversen Lagerplätzen und dem Güterschuppen ist durch den Umschlag von umweltrelevanten Stoffen mit Handhabungsverlusten zu rechnen.

2014 – Bausubstanzgutachten zum Abbruch des Frachtschuppens Gebäude 33 vom 15.08.2014, CDM Smith Consult GmbH

Auflagen entsprechend dem Abbruch Lokschuppen, Gebäude Nr. 5 (AS 1475) Abbruch geplant im Jan./Feb. 2015

2019 Maßnahmen zur Baureifmachung

Für die projektierte Neubebauung der ca. 3 ha großen Fläche im Bahnhofsareal Schwäbisch Hall als Wohngebiet wurden im Jahr 2019 umfangreichen Erdbewegungen durchgeführt. Die Ergebnisse mit

Neubewertung des Areals sind in den Berichten "Baureifmachung" sowie "Altlasten- und abfalltechnische Neubewertung nach BBodSchG" des IB Burmeier vom 20.03.2020 dokumentiert (siehe Anhänge des Altlastenkatasters)

Für den Wirkungspfad Boden – Mensch ist festzustellen, dass für den Untersuchungsbereich mit den 6 Baufeldern¹ und umgebenden Verkehrsflächen keine schädlichen Bodenveränderungen bestehen, die bei der geplanten Nutzung zu einer Beeinträchtigung des standortrelevanten Schutzgutes Mensch führen.

Für das Schutzgut Grundwasser ist festzustellen, dass nach den umfangreichen Sanierungsarbeiten durch Aushub bekannter und im Zuge der Erdarbeiten festgestellter, bereichsweise tiefreichender Mineralölschäden, eine eventuelle Gefährdung beseitigt werden konnte. Für den bereichsweise in den verbliebenen, tiefreichenden Auffüllungen vorhandenen Einzelparameter PAK konnte nachgewiesen werden, dass hierdurch keine Gefährdung des 1. Grundwasserleiters zu besorgen ist. "

Kampfmittel

Die Fläche ist einer Kampfmittelberäumung unterzogen worden. Die Tiefen bis zu der eine Freimessung erfolgte sind dem Abschlussbericht der Fa. ÖKBG Kriegsreliktbergung, Bienenbüttel (einsehbar bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Hall) zu entnehmen. Bei Arbeiten unter dieser Tiefen ist eine Kampfmittelbegleitung der Arbeiten erforderlich.

6.2 Schallschutz

Zur Untersuchung der Schalleinwirkungen auf das Gebiet durch Verkehr- und Gewerbelärm sowie der Schallauswirkungen durch den Mehrverkehr wurde eine Geräuschemissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 0174-04 der Stadt Schwäbisch Hall vom Büro rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.

¹ Redaktioneller Hinweis: Durch Zusammenlegung der bisher im BP Bahnhofsareal Süd als Baufelder 1 und 2 bezeichneten Bereiche zu einem Baufeld B1 im Rahmen der Vermarktung, wird seit der 1. Änderung nur noch von 5 Baufeldern gesprochen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Bahnhofsareal Teil Süd wurde die Geräuschimmissionsprognose aufgrund der Änderung des Gebietstyps von Mischgebiet zu Urbanem Gebiet aktualisiert. Zudem wurden Änderungen der gewerblichen Anlagen im Gewerbegebiet berücksichtigt.

Die Untersuchung stellt dar, dass die Auswirkungen durch den durch das Plangebiet induzierten Mehrverkehr auf die Lärmsituation der benachbarten Gebäude als nicht relevant einzustufen sind und hierdurch keine Lärmschutzmaßnahmen bedingt werden.

Durch den Verkehrslärm werden jedoch im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete überschritten. Aufgrund der deutlichen Überschreitung sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Anwohner erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der gewünschten baulichen Verdichtung nicht möglich.

Hinsichtlich des **Gewerbelärms** wurde die grundsätzliche Machbarkeit des Mischgebietes neben dem im Bebauungsplan „Ringstraße /Friedrichsstraße “ von 1988 festgesetzten Gewerbegebiet überprüft. Dieser sieht ein uneingeschränktes Gewerbegebiet vor, dass gem. der BauNVO 1977 ausnahmsweise auch Betriebswohnungen zulässt. Eine eingeschränkte gewerbliche Tätigkeit in der Nacht kann daher vorausgesetzt werden. Die Prüfung anhand flächenbezogener Schallleistungspegel in Anlehnung an die Regelungen der DIN 18005 mit 60 dB (A)/m² tags und 45 dB (A)/m² nachts zeigen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiet sowie auch für Urbane Gebiete eingehalten werden. Die geplante Gebietsausweisung ist daher grundsätzlich mit dem benachbarten Gewerbegebiet möglich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionswerte nach TA-Lärm für Urbane Gebiete im Nahfeld des südlich angrenzenden Gewerbegebietes durch den Betrieb der vorhandenen Firmen werden im Nachtzeitraum teilweise überschritten. Ohne weitergehende Lärmschutzmaßnahmen ist daher die Ausweisung eines Urbanen Gebietes nicht möglich. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind nur aktive Lärmschutzmaßnahmen zulässig, so dass im Falle von Richtwertüberschreitungen durch Gewerbelärm nur abschirmende Bauwerke wie Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände oder vorgelagerte Gebäude mit

geringerer Schutzbedürftigkeit in Betracht kommen, sofern die bestehenden Betriebe nicht reglementiert werden sollen.

Da aufgrund der innerstädtischen Lage keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen in Frage kommen, sind an bestimmten, dem Gewerbegebiet zugewandten Fassadenteilen daher Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer, bei Einzimmerappartements der Schlaf- und Aufenthaltsraum etc.) ohne weitere Einschränkung nicht möglich. In erster Linie sollen durch Grundrissorientierung die zum Schlafen genutzten Räume auf die lärmabgewandte Gebäudeseite ausgerichtet und somit unzulässige Schalleinwirkung in der Nacht vermieden werden. Wenn dies aufgrund des Wohnungszuschnitts nicht möglich ist, muss durch die Ausbildung von geschlossenen vorgehängten Fassadenteilen (z.B Loggien oder Glaswände) vor den Räumen mit Schlafnutzung die Einhaltung des Richtwertes vor geöffnetem Fenster eingehalten werden. Durch die Untersuchung mit freier Schallausbreitung wird deutlich, dass es für die dahinterliegenden Baufenster keiner abschirmenden Wirkung bedarf, um die Immissionswerte einzuhalten. Auf eine zeitliche Staffelung des Baufortschritts kann daher verzichtet werden.

Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

6.3 Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden vom Büro Blaser, Esslingen erstellt und sind Anlagen des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Starkregenrisikomanagement

Vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart wurde das Thema Auswirkungen von Starkregenereignissen (außergewöhnliches Starkregenereignis, entspricht in etwa einem 100-jährlichen Regenereignis) für Teile der Stadt Schwäbisch Hall im Laufe des Jahres 2019 untersucht, wobei eine ungünstige Situation bei Starkregen für das Baugebiet Bahnhofsareal festgestellt wurde. Es wurden verschiedene Maßnahmen zum Wasserrückhalt und zur Wasserableitung untersucht. Ergebnis der Studie für das vorliegende Plangebiet ist das Gutachten zum Thema Starkregenmanagement – Einzugsgebiet Baugebiet

Bahnhofsareal-Süd vom April 2020. Hierin werden zwei Aspekte begutachtet:

- Berücksichtigung der sich bei einem Starkregenereignis einstellenden Wassertiefen im Bebauungsplan Nr. 0174-04/01 Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung, sowie
- Vermeidung einer Verschlechterung der Situation gegenüber dem Bebauungszustand Mai 2018 (Ist-Zustand).

Zur Vermeidung der Verschlechterung der Situation 2018 wird vorgeschlagen, durch eine geringfügige Anpassung des Städtebaus (Zurückversetzen des Baufelds an der Ecke Ritter-Ringstraße) die Wasserableitung sicher zu stellen. Die mit der Maßnahme zu erwartenden Wassereinstauhöhen werden im Gutachten dargelegt. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan im Rahmen der 1. Änderung integriert.

Des Weiteren werden zusätzliche Maßnahmen dargelegt, die zu einer weiteren Verbesserung der Situation führen: ein Rückhaltebecken oberhalb des Plangebietes sowie eine Wassereinleitung in den bestehenden Abwasserkanal, der durch das Plangebiet führt. Die hierfür im Geltungsbereich benötigten Flächen werden in den Bebauungsplan integriert (Versorgungsfläche für ein Wassereinleitungsbauwerk in den Kanal). Die Umsetzung der Maßnahmen ist jedoch nicht zwingend für die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erforderlich und daher nicht Gegenstand dieses.

7. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Urbanes Gebiet

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes entspricht der gewünschten städtebaulichen Struktur des Gebietes. Nahe des Zentrums in direkter Nähe zum Bahnhaltepunkt Schwäbisch Hall soll ein urbanes, lebendiges Quartier entstehen, das durch eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten geprägt ist und möglichst umfassend die Belange unterschiedlicher Bevölkerungsschichten berücksichtigt. Im Urbanen Gebiet ist auch ein Mehrgenerationenzentrum geplant, als Angebot eines Begegnungsorts, an dem das Miteinander der Generationen aktiv gelebt werden kann. Es soll

betreutes Seniorenwohnen, Kinder- und Jugendbetreuung integrieren sowie ggf. Räumlichkeiten ambulanter Pflegedienste (kein Pflegeheim). Auch Raum für Treffpunkte z.B. in Form eines Cafés oder universal verwendbaren Räumen sollen entstehen. Ein noch im Entwurf des Bebauungsplans vom 15.08.2017 hierfür vorgesehenes Sondergebiet entfällt, da das Mehrgenerationenzentrum hinsichtlich der schalltechnischen Schutzbedürftigkeit und der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Urbanen Gebiet zulässig ist und somit eine flexible Ausgestaltung der Bauplätze gegeben ist.

Um das Gebiet trotz hoher Dichte qualitätsvoll und attraktiv zu gestalten und die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume vor allem des Quartiersplatzes durch Nutzungen zu unterstützen, die dem Verweilen (Café), dem Einkaufen (Bäcker, Schreibwaren) oder sonstigen Dienstleitungen des täglichen Bedarfs (Bank, Friseur...) dienen, werden Nutzungen, die sich aus räumlicher Sicht oder aus Gründen des negativen Einflusses nicht eignen, ausgeschlossen und in den Erdgeschosszonen um den Quartiersplatz (dort wo sich Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit befinden) Wohnnutzung ausgeschlossen.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Fremdwerbung besteht die Gefahr, dass die Gebiete abgewertet werden und sich ein Trading Down Prozess einstellt. Die Nutzungen sind im Gebiet nicht gewünscht und sind im Stadtgebiet an anderer Stelle zulässig.

Tankstellen werden ausnahmsweise zugelassen, um der individuellen Elektromobilität ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Klassische Tankstellen, die die Verbrennungsmotoren bedienen und eine hohe Verkehrserzeugung hervorrufen, sind jedoch nicht gewünscht. Im Gebiet besteht kein Durchgangsverkehr und es soll auch kein zusätzlicher Zielverkehr induziert werden. Des Weiteren werden die wertvollen Flächen für die Wohnraumschaffung und die Schaffung attraktiver Arbeitsplätze in der Nähe des Stadtzentrums und des ÖPNV-Haltepunktes benötigt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überschreitung der **Grundflächenzahl** für unterirdische Anlagen ermöglicht zusätzlich zu Kellern die Errichtung von Tiefgaragen. Durch die Errichtung der Stellplätze in Tiefgaragen, wird der Freiraum zum

Aufenthalt und zur Begrünung nutzbar. Die Festsetzung dient demnach der Qualitätsaufwertung des Gebietes.

Hinweis: Die Einschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundflächenzahl durch die engen Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich so gewollt und sichert die gewünschten städtebaulichen Formen und Qualitäten in Verhältnis zur zulässigen Gebäudehöhe. Die restliche oberirdische Ausnutzung der Grundflächenzahl kann durch Zuwegungen sowie zulässige Nebenanlagen erfolgen.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird als Mindest- und Höchstzahl festgesetzt, um die gewünschte Verdichtung zu erreichen.

Die festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen** entsprechen dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Die maximale Gebäudehöhe von 13.50 m ermöglicht die Errichtung von vier Vollgeschossen.

Bei den maximalen Gebäudehöhen von 8,0 m und 5,0 m sind zwei bzw. ein Vollgeschoss mit einer Attika, die auch als Umwehrung von Aufenthaltsbereichen (Dachterrassen) dienen kann möglich. Diese Bereiche mit einer geringeren Gebäudehöhe sichern die Belichtung und Belüftung der Quartiere.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und sonstige bauliche Anlagen sollen die Gebäudehöhen d.h. die Attika nicht überschreiten, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Dies ist vor allem aufgrund der möglichen Draufsicht von den umliegenden Hängen von Belang. Sie sind auf allen Dachflächen zulässig.

Die Festsetzung der Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH min) erfolgt aus Gründen des Schutzes vor Starkregenereignissen. Durch vorgesehene städtebauliche Konzeption verschlechtert sich die Situation im Starkregenfall im Vergleich zum Bebauungsplan 2018 nicht, die zu erwartenden Wasserstände sind im Gutachten Starkregenrisikomanagement, Einzugsgebiet Baugebiet Bahnhofsareal Süd, Fichtner Water & Transportation GmbH, April 2020 dargelegt. Zum Schutz der Bebauung und der Bevölkerung wird daher die Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß so festgesetzt, dass sie über diesen Wasserständen zuzüglich eines Zuschlags von 10 cm liegt. Für die Baufelder bei denen aufgrund der geplanten Straßenhöhen kein Wasser ansteht, wurde auch keine EFH min. festgesetzt.

Um auch die Hofbereiche der Baufelder vor Überflutung zu schützen, wurde auch für diese die EFH min als Mindesthöhe festgesetzt. Die Mindesthöhe bezieht sich auf die Decke des Untergeschosses inclusive des darauf befindlichen Oberbodenaufbaus. Ein Heraustreten der Untergeschosse über die äußeren Baugrenzen der Baufelder ist aufgrund der zusätzlichen Wasserverdrängung nicht zulässig.

*Hinweis: Orientierungswerte der **Geschossflächenzahl***

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Orientierungswerte der Geschossflächenzahlen eines Urbanen Gebietes nach § 17 BauNVO eingehalten werden (die Geschossflächenzahlen liegen laut städtebaulichem Entwurf vom Mai 2016 zwischen 1,31 in Baufeld B3 und 2,14 in Baufeld B4, bezogen auf das jeweilige Baufeld). Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander und die festgesetzten Gebäudehöhen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

7.3 Bauweise

Die Gebäudelänge wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend definiert, so dass auf die Festsetzung einer Längenbeschränkung verzichtet werden kann. Dort wo durch die Baufenster längere Gebäude als 50 m zulässig sind, wird die Gliederung der Bebauung durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen erreicht.

Die geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterstützt die Realisierung der gewünschten städtebaulichen Konzeption.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

Die Festsetzung der Flächen, auf denen Untergeschosse und Tiefgaragen zulässig sind, stellt zum einen klar, dass die Baufelder durch

Tiefgaragen fast vollflächig bebaut werden, um die benötigte Anzahl an Stellplätze unterbringen zu können und dass hier die zukünftige Geländehöhe (Oberbodenaufbau auf den Untergeschossen) über der Straßenhöhe liegen wird. Zum anderen werden somit die Bereiche definiert, die auf Straßenniveau liegen und nicht unterbaut werden, diese sind in der Starkregenrisikoanalyse als nicht überbaut angerechnet worden, eine Überbauung hätte somit einen zusätzlichen Wasserverdrängungseffekt zur Folge, der nicht zulässig sein kann.

Die Baugrenzen und Baulinien wurden an den Baukörperptiefen des städtebaulichen Konzeptes ausgerichtet, mit einer ausnahmsweisen Überschreitung für Balkone, um ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und ausreichende Freiflächen in den Hofbereichen zu sichern. Des Weiteren wird der gewünschte lebendige Straßenraum durch die Möglichkeit Balkone zu errichten, gesichert, Die Beschränkung des Maßes sichert jedoch, dass die Balkone das Straßenbild nicht dominieren. Die Festsetzung der Baulinien sichert, dass Raumkanten den Quartiersplatz und den Straßenraum fassen. Die Baulinien Richtung Süden sichern in Zusammenhang mit der abweichenden, geschlossenen Bauweise die Errichtung der Bebauung auf der gesamten Länge der Baufenster. Hierdurch wird der Schallschutz für die rückwärtige Wohnbebauung gewährt (siehe hierzu auch Kap. 6.2).

7.5 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung, dass Stellplätze nur in den Untergeschossen und auf den - wenigen - oberirdischen hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind bedarf gem. § 12 Abs. 5 BauNVO besondere städtebauliche Gründe. Diese ergeben sich im Plangebiet aus der gewünschten städtebaulichen Struktur. Die Straßenräume sollen im gemischten System ausgebildet werden und dienen vor allem dem Aufenthalt und der Verbindungen des Fuß- und Radverkehrs zur Innenstadt. Sie sollen nicht für den ruhenden Verkehr „verbraucht “ werden. Die Hof- und Freibereiche sind durch Begrünung und zum Aufenthalt zu nutzen, nur somit lässt sich eine entsprechend verdichtete und dennoch hochwertige Bebauung realisieren.

Die oberirdischen Stellplätze sollen vor allem den Gewerbetreibenden aber auch den Wohnungen zur Verfügung stehen, deren Fahrzeuge nicht tiefgaragentauglich sind.

Die Integration der Tiefgarageneinfahrten in die Gebäudefassaden dient der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes und ermöglicht die verdichtete Bauweise.

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrten Tiefgarage gewähren, dass die Einfahrten zu den Tiefgaragen an den Gebietsrändern liegen. Das Erschließungssystem, das in Kap. 4.2 beschrieben wird, wird hierdurch unterstützt. Die Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche, die in Breite und Anzahl reglementiert sind, wird ausreichend flexibel festgelegt, um auf die Grundrissgestaltung der Tiefgaragen reagieren zu können. Die Höhe der der TG-Einfahrten berücksichtigt die Wasserstände im Starkregenfall und dient daher dem Schutz vor Überflutung.

7.6 Nebenanlagen

Die Hof- und Freibereiche sind durch Begrünung und zum Aufenthalt zu nutzen, nur somit lässt sich eine entsprechend verdichtete und dennoch hochwertige Bebauung realisieren. Sie sollen nicht durch Nebenanlagen verbaut werden.

Ausgenommen werden Fahrradabstellplätze, um deren Herstellung und Nutzung zu erleichtern und zu unterstützen sollen sie in den Hofflächen, nicht jedoch in den Straßenbereichen, zulässig sein. Um dennoch die Freibereiche qualitätsvoll zu gestalten, müssen diese begrünt werden (siehe hierzu auch 7.8).

7.7 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung / Artenschutz dienen der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Grünbestands. In dem neu entstehenden Gebiet werden zudem Familien mit Kindern als neue Bewohner erwartet, für die in Wohnungsnähe ausreichende Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen geschaffen werden müssen. Eine ca. 400 m² große Spielfläche ist geplant. Zusätzliche Spielmöglichkeiten für Jugendliche sind auf der Kocherinsel im Bereich Unterwöhrd ausreichend vorhanden.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.8.1 Dachbegründung / Dachdeckung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Ziel der Festsetzung ist eine möglichst vollflächige Begrünung. Technisch notwendige Dachaufbauten sowie Terrassen sollen dennoch möglich sein. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erwirken, da diese aufgrund der Einsehbarkeit des Gebietes von den umliegenden Hanglagen eine besondere Gewichtung beikommt, sind Dachterrassen auf den obersten Geschossen eines Gebäudes nicht zulässig. Die Dachterrassen sollen nur als Austritt vom obersten Geschoss auf den Gebäudeteil mit einer geringeren Gebäudehöhe möglich sein.

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind überall zulässig. Somit werden die Dachflächen energetisch nutzbar und dienen einer klimaoptimierten Bebauung oder auch als Pachtflächen für die Energiegewinnung. Die Umsetzung klimapolitischer Zielsetzungen ist somit möglich.

Die Beschränkung, dass die technischen Aufbauten und Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht über die Gebäudehöhe herausragen dürfen, ist unter der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung geregelt (siehe 7.2).

7.8.2 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen.

Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

7.8.3 Entwicklung von Lehmputzen

Die Maßnahme dient der Entwicklung von Habitatstrukturen der Mehlschwalbe. Durch den festgesetzten Bodenbelag können sich in Abhängigkeit vom Wettergeschehen im Zuge der natürlichen Sukzession Lehmputzen entwickeln, die dem Nistbau der in der Nachbarschaft brütenden Mehlschwalbenkolonie zu Gute kommen.

7.8.4 Schwalbenhaus

Die Maßnahme dient der Entwicklung von Habitatstrukturen der Mehlschwalbe. Das im Vorfeld des Gebäudeabbruchs zu errichtende Schwalbenhaus dient der als künstliche Nisthilfe für die derzeit im Plangebiet brütenden Mehlschwalbenkolonien.

7.8.5 Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche

Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt des aktuellen Zustands der öffentlichen Grünfläche aus einem Wechsel von offenen Ruderalflächen und Gehölzen

7.8.6 Rodungszeiträume

Die Festsetzung dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz der europäischen Vogelarten.

7.8.7 Abbruchzeiträume

Die Festsetzung dient dem Schutz von Fledermäusen und zur Vermeidung von auf diese Artengruppe bezogenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

7.8.8 Schaffung von Kleinstrukturen für Reptilien

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme dient der Entwicklung von Biotopstrukturen speziell für die streng geschützte, wärmeliebende Zauneidechse. Hierfür werden im gleisnahen Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Artenschutz trockenwarme Kleinstrukturen, bestehend aus drei Stein-/Totholzriegeln mit jeweils umgebenden extensiven, blütenreichen Ruderalfluren, geschaffen.

7.8.9 Vergrämung der Reptilien

Die Festsetzung dient dem Schutz der streng geschützten Zauneidechse und der Schlingnatter und zur Vermeidung von auf diese Art bezogenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

7.8.10 Anlage eines temporären Reptilienschutzzaunes

Die Festsetzung dient dem Schutz der streng geschützten Zauneidechse und der Schlingnatter und zur Vermeidung von auf diese Art bezogenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

7.8.11 Anlage eines Wildbienenasaumes

Die strukturanreichernde Maßnahme dient der Entwicklung von Habitatstrukturen für die derzeit im gleisnahen Geltungsbereich und daran angrenzend vorkommenden Wildbienenarten. Durch die Einsaat einer speziellen Saatgutmischung mit mehrjährigen Wildblumenarten und Gräsern wird ein reichhaltiges Angebot von Trachtpflanzen als Nahrungsquelle für Wildbienen aller Art geschaffen. Gleichzeitig eignen sich die Wildblumen und Gräser auch als Fortpflanzungsstätten zur Aufnahme von Eiern, Larven und Kokons speziell angepasster Wildbienenarten.

7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Geh- und Fahrrechte GR/FR sichern die Erschließung der geplanten Bebauung. Die Gehrechte GR zugunsten der Allgemeinheit auf den Vorzonen der privaten MI-Flächen wurde aufgenommen, um eine einheitliche Platzgestaltung bis zu den Gebäudekanten zu bewirken.

Das eingetragene Leitungsrecht LR 1 sichert die Ver- und Entsorgung des Stadtgebietes. Im Bereich der Trasse verläuft ein Abwasserkanal in ca. 5-8 m Tiefe. Bei der Planung und Herstellung von Pfählen ist deshalb darauf zu achten, dass der Kanal nicht beschädigt wird und keine Lasten in diesem Bereich abgetragen werden.

Die Leitungsrechte LR 2 ermöglichen eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Versorgung der Baufelder und dient somit der Sicherung der Versorgung des Gebietes.

7.10 Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Auf die Ausführungen des Gutachtens Geräuschemissionsprognose für den Bebauungsplan „Bahnhofsareal Nr. 0174-04 “ der Stadt Schwäbisch Hall vom Büro rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 07.05.2021 verwiesen.

7.10.1 Verkehrslärm

Die Festsetzung dient der Sicherung gesunder Schlafverhältnisse.

7.10.2 Gewerbelärm

Die Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm sichert das verträgliche nachbarschaftliche Nebeneinander des Gewerbegebietes und des Mischgebietes. Durch die bestehende Nutzung im Gewerbegebiet kommt es zu Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Urbane Gebiete. Der nächtliche höhere Schutzbedarf wird angesetzt, um das ungestörte Schlafen zu ermöglichen. Da die Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster gemessen werden, kommen keine passiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Dämmung der Außenbauteile, in Betracht.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind daher nur aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie abschirmende Bauwerke (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände, geschlossene vorgehängte Bauteile, etc.) oder vorgelagerte Gebäude mit geringerer Schutzbedürftigkeit zulässig, sofern bestehende Betriebe nicht reglementiert werden sollen und die schutzbedürftige Nutzung nicht durch Grundrissorientierung an die lärmabgewandte Seite gelegt werden kann. Daher werden an den betroffenen Fassaden Festsetzung für Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz der Gebäude getroffen und somit Konflikte an Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sicher ausgeschlossen.

7.11 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

7.11.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen der Ergänzung des Grünsystems entlang der Bahnflächen und tragen einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums bei. Die eingetragenen Baumstandorte können im Rahmen der

Ausführungsplanung variieren, die Mindestanzahl ist jedoch durch die Plandarstellungen fixiert.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

7.11.2 Pflanzgebot pg1 Vorgartenzone

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Straßenraums.

7.11.3 Pflanzgebot pg2 Gartenfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet, den Bedürfnissen der angrenzenden Nutzung nach Frei- und Gartenflächen und den ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Begrünung günstig beeinflusst.

7.11.4 Pflanzgebot nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Festsetzung sichert, dass die Nutzung der Innenbereiche und der Randflächen zum Treffen, Aufenthalt und Spielen auch angemessen gestaltet und durchgrünt werden.

8. Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung wurden getroffen um, eine in sich stimmige Gestaltung des Gebietes zu erreichen. Da das Gebiet am Rande der Innenstadt in zentraler Lage liegt und von den Hanglagen und den Bahnflächen aus gut einsehbar ist, ist die Fernwirkung ebenso relevant wie die innere Gestaltung. Die Regelung, dass von den Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Blendwirkung ausgehen darf, wurde getroffen, um die umliegende Bebauung, vor allem auch im Bereich der Hanglagen, vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8.2 Werbeanlagen

Zur Bewerbung der Betriebe, Büros und Dienstleistungen sind im Urbanen Gebiet Werbeanlagen notwendig. Da diese sehr stadtbildprägend sind, ist jedoch eine Beschränkung auf die Erdgeschossflächen und eine Größenreglementierung notwendig, um diese nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen und eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange und die Sicherheit des Bahnbetriebes berücksichtigt.

8.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Aufgrund der urbanen Gestaltung des Gebietes sind Einfriedungen in ihrer Höhe und Ausgestaltung beschränkt.

Die Verhinderung von Aufschüttungen und Abgrabungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sichert die Gestaltung des Straßenraums.

8.4 Antennenanlagen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

8.5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Leitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

8.6 Stellplatzverpflichtung für Kraftfahrzeuge

Ziele der Stellplatzverpflichtung sind, zum einem kleine Gewerbeeinheiten mit der Möglichkeit der Ablösung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen zu fördern und zum anderen zu verhindern, das zweigeschossige Tiefgaragen aufgrund des hohen Bedarfs an baurechtlich notwendigen Stellplätzen von Gewerbenutzungen realisiert werden müssen.

9. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen des 4,42 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<i>Urbanes Gebiet</i>	<i>ca.</i>	<i>25.310 qm</i>
<i>Verkehrsfläche:</i>	<i>ca.</i>	<i>14.680 qm</i>
<i>Davon: Straßenflächen</i>	<i>ca.</i>	<i>8.900 qm</i>
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>ca.</i>	<i>5.780 qm</i>
<i>Öffentliche Grünfläche:</i>	<i>ca.</i>	<i>3.890 qm</i>
<i>Verkehrsgrün</i>	<i>ca.</i>	<i>240 qm</i>
<i>Versorgungsfläche</i>	<i>ca.</i>	<i>70 qm</i>

Fachbereich Planen und Bauen
Holger Göttler

ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 24.09.2021

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

Öffentlichen Auslegung vom 15.07.2021 bis 16.08.2021

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

und der

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 15.07.2021 bis 16.08.2021

(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„BAHNHOFSAREAL TEIL SÜD – 2. ÄNDERUNG“, Entwurf vom
07.05.2021

der Stadt Schwäbisch Hall

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Antwortschreiben vom
1	Landratsamt Schwäbisch Hall	12.08.2021
2	Regierungspräsidium Stuttgart – Abtl. 2 Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	23.07.2021
3	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenbaubüro SHA	-
4	Regierungspräsidium Freiburg – Abtl.9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	02.08.2021
5	Regionalverband Heilbronn-Franken	05.08.2021
6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	15.07.2021
7	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-
8	DB Service Immobilien GmbH	09.08.2021
9	Eisenbahn-Bundesamt	21.07.2021
10	Handwerkskammer	16.07.2021
11	Industrie- und Handelskammer	
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	29.07.2021
13	Netze BW GmbH	04.08.2021
14	Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH	27.07.2021
15	Terranets bw	
16	Transnet BW GmbH	27.07.2021
17	Vodafone BW GmbH Unitymedia BW GmbH	06.08.2021
18	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH	-
19	Abwasserbeseitigung Schwäbisch Hall	04.08.2021
20	Freiwillige Feuerwehr Schwäbisch Hall	28.07.2021
21	HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH	22.09.2021 / 23.09.2021

Folgende Vereine / Verbände wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Antwortschreiben vom
V1	Umweltzentrum – Kreis Schwäbisch Hall e.V.	-

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Schwäbisch Hall Landratsamt • Postfach 11 04 53 • 74507 Schwäbisch Hall Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Nur per E-Mail: c.schaefer@baldaufarchitekten.de Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltsamt Lena Köngeter Gebäude: Münzstraße 1 74523 Schwäbisch Hall Zimmer: 330 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.Koengeter@LRASHA.de www.LRASHA.de Datum: 12.08.2021 Aktenzeichen: 33.2-621.41 Bebauungsplan „Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung Nr. 0174-04/02“ in Schwäbisch Hall Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Ihr Schreiben vom 15.06.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, zum Bebauungsplan „Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung Nr. 0174-04/02“ in Schwäbisch Hall, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsareal Teil Süd“ beinhaltet im wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung und zwar die Reduzierung des Mischgebiets zugunsten der Wohnnutzung. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken. <u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Mit dem Bebauungsplan „Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung“ wurde das ganze Bebauungsplangebiet als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Ebenso wird der Entfall der Getreideannahme der BAG berücksichtigt. Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (21647_SIS_01 vom 07.05.2021) erstellt. Hinsichtlich der Belastung des Plangebietes durch den bestehenden Gewerbelärm (Beurteilung nach TA Lärm) kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die nächtlichen Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete (MU) durch den Betrieb der vorhandenen Firmen im Nahfeld des südlich angrenzenden Gewerbegebiets (v. a. durch die Brauerei) teilweise überschritten werden. Sparkasse Schwäbisch Hall-Crailsheim BLZ: 622 500 30 • Konto Nr. 5 000 029 IBAN: DE73 6225 0030 0005 0000 29 Sw ift-BIC: SOLADES1SHA	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 1	- 2 - Ohne weitergehende Lärmschutzmaßnahmen ist die Ausweisung eines MU somit nicht möglich. An den in Anhang C6 der Geräuschimmissionsprognose rot umrandeten Immissionsorten kommt es im Nachtzeitraum zu Überschreitungen, weshalb an diesen Stellen weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Gemäß Nr. 7.10.2 der Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf vom 07.05.2021) soll der aktive Lärmschutz an den betroffenen Fassaden durch die Festsetzung von Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz realisiert werden. Dem Textteil zum Bebauungsplan (Nr. 10.2) ist zu entnehmen, dass der aktive Lärmschutz vorrangig durch eine entsprechende Grundrissorientierung zur lärmabgewandten Seite und sofern nicht anders möglich durch technische nicht offenbare Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sichergestellt wird. Jedoch handelt es sich bei einem schutzbedürftigen Raum gemäß DIN 4109-1 – entgegen den Ausführungen in der Begründung und dem Textteil des Bebauungsplans – nicht nur um schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung sondern beispielsweise auch um Wohnräume, Wohnküchen, Büroräume, Unterrichtsräume, Praxisräume und Sitzungsräume. Dies ist in der Begründung und dem Textteil des Bebauungsplans entsprechend klarzustellen und zu berücksichtigen. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass es hinsichtlich der Kennzeichnung der Immissionsorte, an denen es im Nachtzeitraum zu Überschreitungen kommen kann und folglich Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, zu Missverständnissen kommen könnte, da die entsprechenden Stellen nicht wie in der Zeichenerklärung dargestellt (flächiges orange, weiß gestreift) – sondern fett orange gestreift – gekennzeichnet sind. Eine entsprechende Anpassung wird als sinnvoll erachtet. Nach der erfolgten Klarstellung bzw. Anpassung des Bebauungsplans (Planteil, Textteil, Begründung) hinsichtlich der oben genannten Punkte bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes. <u>Untere Wasserbehörde:</u> Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. <u>Untere Forstbehörde:</u> An die Bebauungsplanfläche grenzt Wald der Hospitalstiftung an. Durch Gestaltung der angrenzenden Flächen als Grünflächen sind die Belange des Waldes gewahrt. Das Forstamt stimmt dem Bebauungsplan zu. <u>Untere Flurneuordnungs- und Vermessungsbehörde:</u> Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der geplanten Bebauungsplanänderung "Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung Nr. 0174-04/02" in Schwäbisch Hall nicht berührt. Es werden hierzu keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen Königeter	Der Anregung wird entsprochen und in der Begründung klargestellt, dass es sich nur um schutzbedürftige Aufenthaltsräume <u>mit Schlafnutzung</u>, d.h. Schlafzimmer, Kinderzimmer, bei Ein-Zimmer-Appartements das Wohn- und Schlafzimmer etc. handelt. In Textteil ist dies bereits ausreichend definiert. Zur verbesserten Lesbarkeit des Planes wird die Legende in diesem Bereich redaktionell angepasst. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
2	Von: Seyd, Julia (RPS) <Julia.Seyd@rps.bwl.de> Gesendet: Freitag, 23. Juli 2021 15:00 An: Schäfer, Christiane (BAG) Betreff: Bebauungsplan "Bahnhofsareal Teil Süd - 2. Änderung" in Schwäbisch Hall, Verfahren nach § 13a BauGB, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Frau Schäfer, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden. Mit freundlichen Grüßen Julia Seyd Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstr. 21 70565 Stuttgart Telefon: 0711 / 904 - 12115	Kenntnisnahme

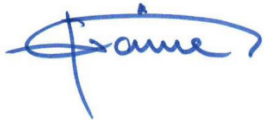
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
4	REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Freiburg i. Br., 02.08.2021 Durchwahl (0761) 208-3047 Name: Mirsada Gehring-Krso Aktenzeichen: 2511 // 21-08010 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange A Allgemeine Angaben Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/02 "Bahnhofsareal Teil Süd, 2. Änderung" Stadt Schwäbisch Hall, Lkr. Schwäbisch Hall, (TK 25: 6824 Schwäbisch Hall) Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB; Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 15.07.2021 Anhörungsfrist 16.08.2021 B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 4	LGRB Az. 2511 // 21-08010 vom 02.08.2021 Seite 2 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Anthropogene Auffüllungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Meißner-Formation erwartet. Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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. 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. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Die nebenstehenden Punkte des Landesamtes für Geologie sind bereits unter den Hinweisen enthalten. Kenntrnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
ZU 4	LGRB Az. 2511 // 21-08010 vom 02.08.2021 Seite 3 Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das LGRB verweist auf die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum "Bebauungsplan - Bahnhofsareal" vom 30.01.2017 (LGRB-Az. 2511//16-12832), vom 24.11.2017 (LGRB-Az. 2511//17-10658), vom 15.03.2018 (LGRB-Az. 2511//18-01692) und vom 05.04.2018 (LGRB-Az. 2511//18-02334). Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Der südwestliche Teil des Plangebiets befindet sich im näheren Einzugsgebiet der Mineral- und Trinkwasserbrunnen II, III, IV der Fa. Wildbadquelle Mineralbrunnen GmbH & Co. KG, Schwäbisch Hall. Auf die hohe Verkarstungsfähigkeit oberflächennah anstehender Gesteine des Oberen Muschelkalks, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Grundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme Die Stellungnahmen zu vorangegangenen Bebauungsplanverfahren sind in die vorgehenden Bebauungsplanverfahren eingeflossen und zeigen keine neuen Erkenntnisse auf. Der Hinweis wird im Textteil zur Klarstellung ergänzt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 4	LGRB Az. 2511 // 21-08010 vom 02.08.2021 Seite 4 Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. Mirsada Gehring-Krso	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
5	Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Datum: 05.08.2021 Bearbeiter: Krä/Hg/De/FI Az.: 7-2-3-2 Schwäbisch Hall, Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung“ Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, 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: Durch die Planung werden keine regionalplanerischen Zielfestlegungen berührt. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Aufgrund einer geringen gewerblichen Nachfrage bei der Vermarktung soll das bislang festgesetzte Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet geändert werden, um größere Flexibilität zu erhalten. Das Bahnhofsareal grenzt südlich an das im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte. Der Ausschluss regionalbedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte auf dem „Bahnhofsareal“ bleibt unverändert bestehen. Gebietsbezogener Einzelhandel bleibt möglich. Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wie in der Verbandsversammlung des RVHNF am 26.03.2021 einstimmig beschlossen wurde, regen wir daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt Regionalverband Heilbronn-Franken • Körperschaft des öffentlichen Rechts • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn Tel. (07131) 6210-0 • Fax (07131) 6210-29 • E-Mail: info@rvhnf.de • www.rvhnf.de IBAN: DE89 6205 0000 0000 0808 79	Kenntnisnahme Die bisher enthaltene Festsetzung, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur auf den obersten Gebäudeteilen zulässig sein sollen, wurde zum Satzungsbeschluss gestrichen. Der Anregung wird insoweit nachgekommen, dass somit auf allen Dachflächen eine entsprechende Nutzung möglich und flächenmäßig nicht eingeschränkt ist. Die Dachflächen werden energetisch nutzbar und können einer klimaoptimierten Bebauung oder auch als Pachtflächen für die Energiegewinnung dienen. Die Umsetzung klimapolitischer Zielsetzungen ist somit möglich. Auf eine zwingende Festsetzung von Dachflächenphotovoltaik wird jedoch verzichtet, da der ausstehenden Gesetzeslage, wonach eine Errichtung von Photovoltaik auf Gewerbegebäuden und ggf. auch auf Wohngebäuden verpflichtend sein wird, nicht vorgegriffen werden soll. Eine erneute Beteiligung durch das Entfallen der flächenmäßigen Begrenzung von Photovoltaikanlagen, ist nicht erforderlich, da hierdurch keine Betroffenheiten gesehen werden.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 5	2 werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen. 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. Hierfür bedanken wir uns vorab. Mit freundlichen Grüßen  Christof Krämer Stellvertreter des Verbandsdirektors	Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag										
6	 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Christiane Schäfer Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Nur per E-Mail c.schaefer@baldaufarchitekten.de <table><tr><td>Aktenzeichen</td><td>Ansprechperson</td><td>Telefon</td><td>E-Mail</td><td>Datum</td></tr><tr><td>45-60-00 / K-V-530-21</td><td>Herr Golinski</td><td>0228 5504-4589</td><td>baludbwtoeb@bundeswehr.org</td><td>15.07.2021</td></tr></table> Anforderung einer Stellungnahme; BETREFF Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/02 „Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung“, Stadt Schwäbisch Hall hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BEZUG Ihr Schreiben vom 15.07.2021 - Ihr Zeichen: Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.  BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Golinski Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form(E-Mail /Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt. <i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i> REFERAT INFRA I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53019 Bonn Tel. + 49 (0) 228 55044589 Fax + 49 (0) 228 55489-5763 WWW.BUNDESWEHR.DE INFRASTRUKTUR	Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum	45-60-00 / K-V-530-21	Herr Golinski	0228 5504-4589	baludbwtoeb@bundeswehr.org	15.07.2021	Kenntnisnahme
Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum								
45-60-00 / K-V-530-21	Herr Golinski	0228 5504-4589	baludbwtoeb@bundeswehr.org	15.07.2021								

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
8	 Deutsche Bahn AG • Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe www.deutschebahn.com Ralf Münster Tel.: 0721 938-5816 Fax: 069 26091-3386 ralf.muenster@deutschebahn.com Zeichen: CR.R O4-SW(E) Mü Az.: TÖB-KAR-21-108999 09.08.2021 Ihre Zeichen: CS Ihr Schreiben vom: 15.07.2021 Bebauungsplan “Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung“, Gemarkung Schwäbisch Hall links der Bahnlinie Crailsheim – Eppingen, Strecken Nr. 4950 von km 64,4 bis km 64,8 Sehr geehrte Damen und Herren, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbe- sondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektri- sche Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Be- bauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magneti- sche Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzu- ordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blending herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. ... Deutsche Bahn AG Vorsitzender des Vorstand: Dr. Levin Holle Sitz: Berlin Aufsichtsrates: Dr. Richard Lutz, Berthold Huber Registergericht: Michael Odenwald Vorsitzender Prof. Dr. Sabina Jeschke Berlin-Charlottenburg HRB: 50 000 Dr. Signé Evelyn Nikutta USt-IdNr.: DE 811569869 Ronald Pofalla Martin Seiler  Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz	Kenntnisnahme Die Hinweise sind bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 8	2/2 Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Anregung sind bereits als Hinweis enthalten und somit berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
9	 Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart <u>Eisenbahn-Bundesamt, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe</u> Bearbeitung: Petra Eisele Telefon: +49 (721) 1809-141 Telefax: +49 (721) 1809-9699 E-Mail: EiseleP@eba.bund.de sb1-kar-stg@eba.bund.de Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 21.07.2021 Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben): 59142-591pt/019-2021#217 EVH-Nummer: 256039 Betreff: Schwäbisch Hall, TÖB-Beteiligung, BP Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung, Bezug: Ihr Schreiben vom 15.07.2021, Az. Anlagen: Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 15.07.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt, da anscheinend nicht freigestellte Grundstücke überplant werden. Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Hausanschrift: Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe Tel.-Nr. +49 (721) 1809-0 Fax-Nr. +49 (721) 1809-9699 De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de Überweisungen an Bundeskasse Trier Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20 IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590 Leitweg-ID: 991-11203-07	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 9	</	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
10	Handwerkskammer Heilbronn-Franken • Postfach 19 65 • 74009 Heilbronn Recht Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/02 „Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung“, Stadt Schwäbisch Hall Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 PlanSIG und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 16. Juli 2021 Ihr Zeichen: Unser Zeichen: II-mo-rm Ansprechpartner: Rüdiger Mohn Telefon 07131 791-140 Telefax 07131 791-2540 Ruediger.Mohn@hwk-heilbronn.de Handwerkskammer Heilbronn-Franken Allee 76 74072 Heilbronn info@hwk-heilbronn.de www.hwk-heilbronn.de Präsident: Ulrich Bopp Hauptgeschäftsführer: Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben. Mit freundlichen Grüßen	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
11	 Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken 02. Aug. 2021 baldauf architekten und stadtplaner gmbh IHK Heilbronn-Franken Ferdinand-Braun-Straße 20 74074 Heilbronn 533595 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Christiane Schäfer Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart BEARBEITET VON / E-MAIL yvonne.korb@heilbronn.ihk.de TELEFON 07131 9677 - 211 TELEFAX 07131 9677 - 445 DATUM Heilbronn, 29.07.2021 BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSAREAL TEIL SÜD - 2. ÄNDERUNG“, STADT SCHWÄBISCH HALL Ihr Zeichen: 0174-04/02 - CS Sehr geehrte Frau Schäfer, wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 15. Juli 2021 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, ☒ dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen. ☐ uns zu gegebener Zeit die öffentlichen Auslegungsfristen mitzuteilen. ☐ dass um Fristverlängerung bis ... gebeten wird. Freundliche Grüße	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
12	 Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart per E-Mail an: c.schaefer@baldaufarchitekten.de Annegret Kilian T NL Südwest PTI 21-Betrieb +49 621 294-5632 T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de 29. Juli 2021 Ihr Schreiben vom 15.07.2021, Fr. Schäfer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. 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: Zum Bebauungsplanentwurf Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung haben wir keine Einwände. Die Telekom ist von den Änderungen gegebenenfalls nur indirekt betroffen. Durch die Nutzungsänderung des Baugebietes ist evtl. eine Erweiterung der Infrastruktur der Telekom erforderlich. Bitte informieren Sie die Bauträger, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserem Vertrieb (Ansprechpartner: Frau Engel Tel.: +49 711 9994736, Mail: Ana-Pia.Engel@telekom.de) in Verbindung setzen möchten. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten 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 Deutsche Telekom Technik GmbH Dynamostraße 5, 68165 Mannheim 49 621 294-0 www.telekom.com Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE 814645262	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
zu 12	Annegret Kilian 29. Juli 2021 Seite 2 Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Mit freundlichen Grüßen Klaus i. V. Muthmann Klaus Muthmann Digital unterschrieben von Klaus Muthmann Datum: 2021.07.30 13:38:15 +02'00' Annegret Kilian i. A. Annegret Kilian Digital unterschrieben von Annegret Kilian Datum: 2021.07.29 11:57:35 +02'00'	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
13	Von: Sinn Felix <f.sinn@netze-bw.de> im Auftrag von NETZPLANUNG HEILBRONN <Netzplanung_HLB@netze-bw.de> Gesendet: Mittwoch, 4. August 2021 07:12 An: Schäfer, Christiane (BAG) Betreff: AW: TÖB-Beteiligung, BP Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung, Stadt Schwäbisch Hall, Offenlage Sehr geehrte Damen und Herren, der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Neckar-Franken keine Anlagen. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Freundliche Grüße Felix Sinn Netzplanung Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Telefon +49 7941 932-242; Telefax +49 721-91421141; f.sinn@netze-bw.de www.netze-bw.de Netze BW GmbH ist ein Unternehmen der EnBW Sitz der Gesellschaft: Stuttgart; Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 747734 Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dirk Güsewell; Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald Unsere Datenschutzhinweise sowie die Hinweise zum Widerspruchsrecht finden Sie unter: www.netze-bw.de/datenschutz.	Kenntnisnahme Keine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
14	 stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH Postfach 10 06 08 74506 Schwäbisch Hall Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Christiane Schäfer Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart An der Limpurgbrücke 1 74523 Schwäbisch Hall www.stadtwerke-hall.de Es schreibt Ihnen Franz Wiederholl Tel- 0791 401-305 Fax 0791 401-401 franz.wiederholl@stadtwerke-hall.de Datum: 27.07.2021 Bebauungsplan Nr. 0174-04/02 „Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung“, in Schwäbisch Hall Stellungnahme Sehr geehrte Frau Schäfer, bezüglich des Bebauungsplans Nr. 0174-04/02 „Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung“ in Schwäbisch Hall, bestehen seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall keine Bedenken. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen STADTWERKE SCHWÄBISCH HALL GMBH  ppa. Thomas Hoppenz  i.A. Franz Wiederholl	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
16	Von: BAULEITPLANUNG TRANSNETBW <bauleitplanung@transnetbw.de> Gesendet: Dienstag, 27. Juli 2021 10:49 An: Schäfer, Christiane (BAG) Betreff: 20210727 05 Stellungnahme Bebauungsplan "Bahnhofsareal Teil Süd - 2. Änderung", Stadt Schwäbisch Hall Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Teil Süd - 2. Änderung“ in Schwäbisch Hall Hier – Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Schäfer, wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsareal Teil Süd - 2. Änderung“ in Schwäbisch Hall betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße / Kind Regards i. A. Mario Brenner Bauleitplanung / externe Planungsverfahren Trassierung & Leitungstechnik TransnetBW GmbH Bauleitplanung@transnetbw.de Heilbronner Str. 51-55 www.transnetbw.de 70191 Stuttgart	Kenntnisnahme

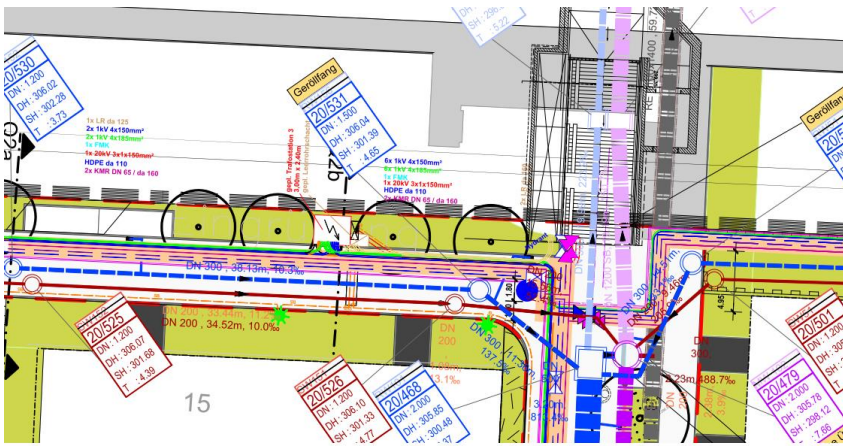
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
17	 Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel baldauf architekten und stadtplaner gmbh Frau Dipl.-Ing. Christiane Schäfer Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Bearbeiter: Herr Kiewning Abteilung: Order Entry Direktwahl: +49 561 7818-149 E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de Vorgangsnummer: EG-12413 Seite 1/1 Datum 06.08.2021 TÖB-Beteiligung, BP Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung, Stadt Schwäbisch Hall, Offenlage Sehr geehrte Frau Schäfer, vielen Dank für Ihre Informationen. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. 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. Mit freundlichen Grüßen Order Entry Vodafone	Keine weitere Antwort erhalten.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
19	 SchwäbischHall STADTBETRIEBE Abwasserbeseitigung Stadt Schwäbisch Hall, Daimlerstraße 2, 74523 Schwäbisch Hall Stadt Schwäbisch Hall Fachbereich Baurecht/Denkmalschutz im Hause Unser Zeichen 68/1 Ihre Ansprechperson Martin Brözel Durchwahl (07 91) 7 51- 428 e-mail ...@schwaebischhall.de martin.broezel Datum 04.08.2019 Bebauungsplan „Bahnhofsareal Teil Süd – 2. Änderung“ Stellungnahme Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Sehr geehrte Damen und Herren, zum o.g. Bebauungsplan haben wir keine weiteren Anmerkungen. Freundlich grüßt  Martin Brözel Eingegangen  4.8.2021 Stadt Schwäbisch Hall Baurechtsamt	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
20	 SchwäbischHall Freiwillige Feuerwehr FREIWILLIGE FEUERWEHR Stadt Schwäbisch Hall, Postfach 100 180, 74501 Schwäbisch Hall Baldauf architekten und stadtplaner gmbH Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart Geschäftszeichen 32.5 Sachbearbeiter/in Peter Schneider Telefon Nr. 0791/943067-120 e-mail: peter.schneider@schwaebischhall.de Datum 28. Juli 2021 B-Plan Nr. 0174-04/02, Bahnhofsareal Teil Süd, 2. Änderung (Stand 07.05.2021) 2. Stellungnahme der Feuerwehr zum o.g. Bebauungsplan - Der Löschwasserbedarf beträgt, anhand der vorliegenden Pläne und nach dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ bei einer Anzahl ≤ 3 Vollgeschossen (N) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3-0,7 mindestens 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden. Bei größer 3 Vollgeschossen (N) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7-1,2 mindestens 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden. Hier bedarf es der Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassung und einer harten Bedachung. Sollten die Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, mit harter Bedachung sein, bedarf es einer Löschwasserversorgung von 192 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden. Aufgrund der Unterlagen ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden, auszugehen. - Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 äußert sich zu den Grundlagen der Löschwasserversorgung wie folgt: „Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen.“ Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen: - Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. - Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Freiwillige Feuerwehr, Hans-Georg-Albrecht-Weg 1, 74523 Schwäbisch Hall, Fax (0791) 943067-110 - Internet: www.schwaebischhall.de	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. in den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
20	- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. - Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. - Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. (Quelle: AGBF bund und DFV – FA VB/G – Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen, Oktober 2018) 3. Der nach § 15 Abs. 3 LBO erforderliche unabhängige zweite Rettungsweg kann nach § 15 Abs. 5 LBO über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. Sind tragbare Leitern als Rettungsgeräte vorgesehen, so sind die nach § 2 LBOAVO notwendigen Zu- und Durchgänge und die nach Abschnitt 4.3 erforderlichen Stellflächen vorzusehen und ständig freizuhalten. Zu- und Durchfahrten sind nach §2 Abs. 3 und 4 LBOAVO auszubilden. 4. Bei Garagen, insbesondere bei unterirdischen Garagen ist bis zu einer Größe von 1.000 m² ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Größer 1.000 m² Nutzfläche, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. (Bei einer benötigten Löschwassereinspeisung darf die Entfernung zum nächstgelegenen Hydranten max. 20 m betragen.) 5. Sind Hubrettungsfahrzeuge als Rettungsgeräte erforderlich, so sind die nach § 2 LBOAVO notwendigen Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Tragkraft der Flächen entsprechend. Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, bedürfen im Bedarfsfall Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden oder Grundstücksteilen. Die Erfordernis einer Zu- und Durchfahrt gilt dann auch für Gebäude mit zum Anleitern bestimmten Stellen, unter 8m. Die VwV Feuerwehrflächen sind uneingeschränkt zu berücksichtigen..  Peter Schneider Stadtbrandmeister <u>Verfügung:</u> z.d.A. FW Freiwillige Feuerwehr, Hans-Georg-Albrecht-Weg 1, 74523 Schwäbisch Hall, Fax (0791) 943067-110 - Internet: www.schwaebischhall.de	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
21	Von: Müller, Volker <Volker.Mueller@hge-sha.de> Gesendet: Mittwoch, 22. September 2021 16:16 An: Schäfer, Christiane (BAG) Cc: CM bei Stadtverwaltung Betreff: Bahnhofsareal Schwäbisch Hall Anlagen: KorrekturBeitragsflächen.dwg; KorrekturBeitragsflächen.pdf Guten Tag Frau Schäfer, im Auftrag der HGE möchte ich zu den Anpassungen der Baufelder im Bebauungsplan Bahnhofsareal eine Stellungnahme abgeben: - Bei der bisherigen Festlegung der Baufelder lag die Ausführungsplanung der Erschließung des Bahnhofsareal noch nicht fest. Um einheitliche Gehwegbreiten zu erzeugen, wurden die Baufelder entlang der Ritterstraße geringfügig verändert teils geschnitten teilweise besteht Abstand zum Bordstein. Die Hinterkante des Bordsteines wurde vermessen und ist als neue Grundstücksgrenze /Baufeldergrenze anzunehmen. Die Baufelder weichen alle ein paar Quadratmeter von den in unserer städtebaulichen Kalkulation angenommenen Flächen ab. Extrem ist es bei Baufeld 2 hier fehlen uns selbst wenn wir das Baufeld um die 76 Quadratmeter erweitern immer noch 49 Quadratmeter (Dieses Baufeld ist in unserer Kalkulation 5530qm groß) Könnten Sie die beigelegte DWG Datei über den B-Plan legen um zu ermitteln wo die Abweichung herkommt. Auf die Leitungsrechte würde ich noch gerne einmal einen Blick werfen. Könnten Sie hiervon ein Plan zukommen lassen, dann schreibe ich Ihnen dazu ebenfalls eine Stellungnahme. Freundliche Grüße i.A. Volker Müller HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH Planung, Erschließung Am Markt 7-8 74523 Schwäbisch Hall Tel. 0791/751-701 Fax 0791/751-740 volker.mueller@hge-sha.de www.hge-sha.de	Der Anregung wurde stattgegeben und die Baufelder an die neuen Grundstücksgrenzen und die städtebauliche Kalkulationswerte angepasst. Dies hat zu einer geringfügigen Anpassung der Flächenbilanz geführt. Von der Änderung sind keine Betroffenheit abzuleiten, sie wird redaktionell zum Satzungsbeschluss vorgenommen. Die Anregung der Anpassung der Leitungsrechte zur Sicherung der Gebietsversorgung der einzelnen Baufelder wurde entsprochen. Der Planstand vom 23.09.2021 wurde zur Abstimmung an HGE erneut versendet, siehe nachfolgend. Da außer der Stadt und der städtischen Grundstücksgesellschaft keine Betroffenheiten durch die Änderung bestehen, ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Zu 21	Von: Müller, Volker <Volker.Mueller@hge-sha.de> Gesendet: Donnerstag, 23. September 2021 16:37 An: Schäfer, Christiane (BAG) Cc: CM bei Stadtverwaltung Betreff: AW: BP Bahnhofsareal Süd 2. Änderung Anlagen: dritte Trafostation B-Plan Sonnenrain.pdf Sehr geehrte Frau Schäfer, die HGE (Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH) ist an die Stadtplanung der Stadt Schwäbisch Hall herangetreten. Um die Ver-, und Entsorgung im Bahnhofsareal zu sichern müssen Leitungsrechte angepasst werden. In dem Plan vom 23.09.2021 sind die Leitungsrechte korrekt eingetragen. Bei der Durchsicht ist mir noch aufgefallen, dass die beiden bereits bestehenden Trafostationen (Ust.) dargestellt sind. In der Nähe der Unterführung werden die Stadtwerke eine Dritte errichten. Können wir diese noch im B-Plan darstellen? Ausschnitt aus dem koordinierten Leitungsplan anbei. Freundliche Grüße i.A. Volker Müller HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH Planung, Erschließung Am Markt 7-8 74523 Schwäbisch Hall Tel. 0791/751-701 Fax 0791/751-740 volker.mueller@hge-sha.de www.hge-sha.de 	Kenntnisnahme, dass die Leitungsrechte wie im Stand vom 23.09.2021 eingetragen, zur Sicherung der Ver- und Entsorgung ausreichend bemessen sind. Des Weiteren wurde gem. Anregung die geplante Trafostation zur Klarstellung übernommen. Den Anregungen der Haller Grundstücksgesellschaft konnte demnach gefolgt werden.