

**STADT            BAD FRIEDRICHSHALL**  
**ORTSTEIL      KOCHENDORF**  
**BETREFF       BEBAUUNGSPLAN „STADTMITTE II – 2. ÄNDERUNG“**

**Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
vom 15.04.2024 bis 17.05.2024**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Untere Naturschutzbehörde	14.05.2024	<p><b>Natur- und Artenschutz</b> <u>Nachverdichtung Innenbereich</u> Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zum Verlust von Gartenflächen und somit auch zum Verlust von Lebensraum für typische Gartenbewohner, wie Vögel und Fledermäuse. Zudem ist durch den Grünflächenverlust und den höheren Versiegelungsgrad eine negative Beeinflussung des Kleinklimas zu erwarten. Dennoch begrüßen wir die Nachverdichtung im Innenbereich, da eine dichte Bebauung (Grundflächenzahl 0,9) besser ist, als neue Flächen im Außenbereich auszuweisen. Der Etagenbau ermöglicht außerdem eine effiziente Grundflächennutzung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><u>Fachbeitrag Artenschutz</u> • Vögel Aus dem Fachbeitrag Artenschutz ergibt sich, dass eine Betroffenheit bei Vögeln erwartet werden kann. Wie im Fachbeitrag Artenschutz auf Seite 8 und 9 dargestellt, sind für Höhlen- und Gebäudebrüter daher die folgenden Ersatzmaßnahmen (vorgezogene CEF-Maßnahmen) an Gehölzen oder Gebäuden im Umfeld umzusetzen: <u>Aufhängen</u> von 1 Nistkasten mit 32 mm mit Marderschutz, 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und ein Sperlingskoloniehaus. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen muss (wie im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt) über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert sein, sodass die verloren gehenden Nistmöglichkeiten kurz- und mittelfristig ersetzt werden können, bis an den Bäumen, die in den Grünflächen gepflanzt werden, wieder Höhlen entstehen können. Die Standorte sind in einen Lageplan einzutragen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sichergestellt werden, dass bzgl. der Vögel keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>• Fledermäuse Laut artenschutzrechtlicher Prüfung (vgl. Seite 10) sind die zur Bebauung vorgesehenen Gartengrundstücke mit hoher Wahrscheinlichkeit ein kleiner Teil eines innerörtlichen Jagdgebiets für Fledermäuse, die in der Siedlung Quartiere haben. In der Regel werden solche innerörtlichen, kleinen</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Grünflächen am Abend für einen kurzen Zeitraum bejagt, ehe die Tiere dann zu den Hauptjagdgebieten – hier vor allem das nahe Kochertal und der Salinekanal südlich und der Kocherwald nördlich – ausfliegen.</p> <p>Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) kann ausgeschlossen werden, wenn die Gehölze im Winterhalbjahr gefällt und die Gebäude im Winterhalbjahr abgebrochen werden. Eine Zwischenquartiersnutzung ist zu dieser Jahreszeit nicht zu erwarten und als Winterquartier geeignete Strukturen wurden nicht festgestellt.</p> <p>Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt sind, ergänzend zu den Vogel-Nistkästen, an Bäumen oder Gebäuden im Umfeld <u>zwei Fledermausflachkästen</u> aufzuhängen.</p> <p>Die Erhaltung und Pflege der Fledermausflachkästen müssen ebenfalls über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert sein.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG bzgl. der Fledermäuse auszuschließen.</p>	<p>Die Ausführungen zur Baufeldräumung Gehölzrodung sind so bereits im Fachbeitrag Artenschutz und unter Ziffer III.6 in den Hinweisen des Textteils enthalten.</p> <p>Die Ausführungen sind so bereits im Fachbeitrag Artenschutz sowie in der Begründung enthalten. Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Wir weisen darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Friedrichshall und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Bitte übersenden Sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.</p> <p>Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p>
			<p><u>Textteil</u></p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Punkte 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 8 und in en örtlichen Bauvorschriften aufgeführten Punkte 1.2, 1.3, 6. werden begrüßt und sollen auch so beibehalten werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzend zu 6.3</li> </ul> <p>Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzend zu 6.5</li> </ul> <p>Die Festsetzung von Dachbegrünung mit Substratauftrag wird begrüßt, sie bietet hinsichtlich des Punktes Kleinklima eine gute Option, den Funktionsverlust der Gartenfläche zu kompensieren.</p> <p>In den Antragsunterlagen findet sich auch der Hinweis auf eine mögliche Nutzung der Dachflächen als Mietergarden („Urban Gardening“). Aus Sicht des Naturschutzes kann die Festsetzung bei</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung unter Ziffer I.6.3 wird um die nebenstehenden Ausführungen ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bedarf auch dahingehend aufgeweicht werden, dass (in Teilbereichen) vom verbindlichen flächendeckenden Substratauftrag abgesehen werden darf, wenn stattdessen auf der Fläche in Hochbeeten, Kübeln, Kästen, Minigewächshäusern etc. gegärtnert wird. Hierbei muss der Fokus der Nutzung auf dem Anbau von Nutzpflanzen (Gemüse, Obst) und insektenfreundlichen Blütenpflanzen liegen. Eine terrassenartige Nutzung mit entsprechender Möblierung sollte wenn, dann nur eine untergeordnete Rolle spielen.</p> <p>Bei einer gärtnerischen Nutzung der Dachfläche wird das Kleinklima in ähnlicher Weise wie bei einer Dachbegrünung gefördert. Zudem wird der Bedarf nach privaten Kleinanbauflächen gedeckt, für den anderswo sonst Kleingartenparzellen ausgewiesen werden müssten und die dann, zumeist per Individualverkehr mittels PKW, angefahren werden müssen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung unter Ziffer I.6.5 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen.</p>
			<p>• Ergänzend zu 8.1 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung unter Ziffer I.8.1 wird um die nebenstehenden Anregungen ergänzt.</p>
			<p><u>Örtliche Bauvorschriften</u> Ergänzend z 11 Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.</p>	<p>Die Anregung wird als Festsetzung unter Ziffer I.6.6 ergänzt.</p>
			<p><u>Hinweis</u> Die Beleuchtung von Fassaden ist gem. § 21 Abs. 2 NatSchG ist in den folgenden Zeiträumen verboten: 1. vom 01.04. bis 30.09 gantztägig und 2. vom 01.10 bis 31.03 in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</b> Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,26 ha. Südlich, in ca. 130 Meter Entfernung fließt der Salinekanal und in ca. 300 Meter Entfernung der Kocher.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Hochwasser</u> Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten wird das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Kochers nicht überschwemmt. Auch bei einem Extremhochwasser des Kochers kommt es zu keiner Überschwemmung im Plangebiet. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Starkregen</u> In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 7.4 das Thema Starkregen behandelt. Ergänzend dazu sollte im Bebauungsplan noch darauf hingewiesen werden, dass eine Tiefgarage so errichtet werden muss, dass sie auch bei einem extremen Starkregenereignis nicht überschwemmt wird. Die Tiefgarageneinfahrt sowie alle Fenster und Lüftungsschächte müssen so gebaut werden, dass bei einem extremen Niederschlag kein Wasser hereinlaufen kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Grundwasser/Altlasten/Boden</b> <u>Grundwasser</u></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.	
			<u>Bodenschutz</u> Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wurden die Gründe und der Umfang des Bebauungsplans plausibel dargelegt, sodass eine Abwägung erkennbar ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Altlasten</u> Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Abwasser</b> Um anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, sollten bereits jetzt die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage betrachtet werden.	Die Abwasserentsorgung wurde von der Stadt geprüft und kann problemlos über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal (DN 1400) erfolgen. Eine Schmutzfrachtberechnung durch den AZV wird derzeit erstellt.
			Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden. Hierzu zählt auch die Grundflächenzahl so gering wie möglich auszulegen. Die Grundflächenzahl ist je nach weiteren Festlegungen im Bebauungsplan (z.B. Nebenanlagen, Garagen, etc.) optimiert zu wählen, um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu erzielen. Dies ist im Hinblick auf Starkregenereignisse auch besonders wichtig.	Städtische Zielsetzung ist die Nachverdichtung bzw. Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Plangebiet zur Stärkung der Nahversorgung und Schaffung von Wohnraum im Sinne einer belebten nutzungsgemischten Innenstadt. Vor diesem Hintergrund wird ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt, um die Fläche bestmöglich ausnutzen zu können. Die Stadt gewichtet das genannte Ziel der Innenentwicklung in zentraler Innenstadtlage höher als den Erhalt aller bestehenden Grün- und Freiflächen im Sinne der Regenwasserrückhaltung oder Starkregenvorsorge. Zur Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange wird zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet jedoch eine verbindliche Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus wird für oberirdische Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge usw. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt, sodass auf diesen Flächen eine Versickerung möglich ist. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.
			Aufgrund der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit § 60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A 100 (2006) und dem DWA-A 102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten, die Beachtung wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist.	Das Merkblatt DWA-A 102 gilt für Einleitungen in Gewässer (Ziel Gewässerschutz). Die geplante Bebauung im Plangebiet wird lediglich an das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz angeschlossen, weder erfolgen Einleitungen in Gewässer noch sind neue öffentliche Erschließungsanlagen vorgesehen. Um die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts gering zu halten, wird im Plangebiet eine Dachbegrünung und die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt. Weitere Maßnahmen wurden geprüft, sind jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bzw. vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung nicht umsetzbar.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.
			<p><b>Immissionsschutz und Gewerbe</b></p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich für Kerngebiete (MK) inzwischen die Orientierungswerte der DIN 18005 geändert haben. Danach werden Kerngebiete nicht mehr gemeinsam mit Gewerbegebieten (GE) bewertet, sondern sie gehören zu einer eigenen Kategorie mit höherem Schutzanspruch. Hierbei haben sich für die Gewerbelärmemissionen die Orientierungswerte nun den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) angeglichen. Für Verkehrslärmimmissionen ergeben sich hingegen statt der 65 dB(A) und der 55 dB(A) neuerdings 63 dB(A) am Tag sowie 53 dB(A) in der Nacht. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist bei der Planung von schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet anzustreben.</p>	Im Abschlussbericht der schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2023 wurde unter Kap. 1.4 bereits angedeutet, dass eine Änderung der DIN 18005 anstehen wird, die für Kerngebiete um 2 dB(A) geringere Orientierungswerte vorsieht. Im Juli 2023 wurde die geänderte DIN-Norm dann veröffentlicht. Dies hat Auswirkungen auf den Bericht der schalltechnischen Untersuchung sowie die Abbildungen, nicht jedoch auf die Ergebnisse, die für die Festsetzungen des Bebauungsplans relevant sind. Der aktualisierte Bericht zur schalltechnischen Untersuchung wird den Bebauungsplanunterlagen zum nächsten Verfahrensschritt beigelegt.
2.	Regionalverband Franken, Heilbronn	25.04.2024	<p>Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines nach Plansatz 2.4.3.2.3 festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte. In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind. Das ist vorliegend der Fall. Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
3.	RP Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Bau-recht, Denkmalschutz		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Polizeipräsidium Heilbronn		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Netze BW GmbH Netzentwicklung Projekte – Genehmigungsmanagement Externe Planungsverfahren NETZ TEPM	22.05.2024	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Gegen die Änderung der Bebauungspläne haben wir keine Einwände. Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Erschließung. Der Leistungsbedarf wird im Zuge der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung ermittelt. Der Anschluss an das Stromnetz erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Unitymedia GmbH/Vodafone West GmbH	07.05.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch <b>drei Monate vor Baubeginn</b> . Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Deutsche GigaNetz GmbH		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Landesnaturschutzverband		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Blinden- und Sehbehindertenverband		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	IHK Heilbronn	23.05.2024	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Handwerkskammer Heilbronn		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.

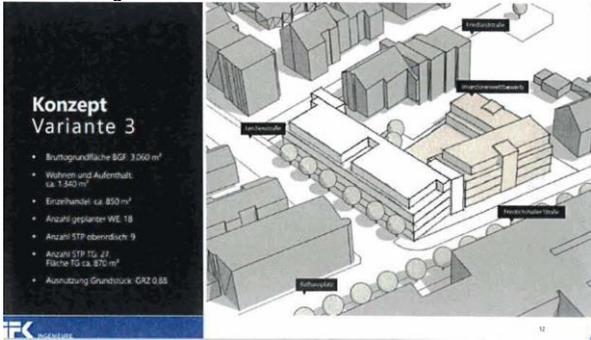
Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
13.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	17.04.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Abwasserzweckverband Unteres Sulmtal		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Regionalwerke Neckar-Kocher GmbH & Co KG		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gasversorgung Unterlang		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Vermögen und Bau BW		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Transnet BW		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadt Bad Friedrichshall Fachbereich V - Steueramt	11.04.2024	Der FB V / SG 50 (KAG-Beiträge, Erschließung) hat keine Beanstandungen abzugeben. Für das Flst. 5264 (B-Plan Stadtmitte II – 1.Änderung vom 04.05.1993) sind die KAG-Beiträge für drei Vollgeschosse abgerechnet. Für die Flst. 5256,5257,5258 (B-Plan Stadtmitte II vom 23.06.1987) sind die KAG-Beiträge für zwei Vollgeschosse abgerechnet. Der o.g. B-Plan sieht bis drei Vollgeschosse vor. Bei diesen Grundstücken erfolgt eine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages für ein weiteres Vollgeschoss. Berechnung (derzeit gültige Satzung). <i>Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosshöhe zulässig oder vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. (Flst. 5256 und 5257 teilweise ein Vollgeschoss bzw. drei Vollgeschosse)</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Oedheim		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Gemeinde Offenau		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Stadt Neckarsulm		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Stadt Gundelsheim		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
24.	Stadt Neudenu		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Stadt Bad Wimpfen	17.04.2024	Die Stadt Bad Wimpfen hat keine Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Stadt Neuenstadt		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.
27.	Gemeinde Untereisesheim		-es liegt keine Stellungnahme vor-	Wird zur Kenntnis genommen.

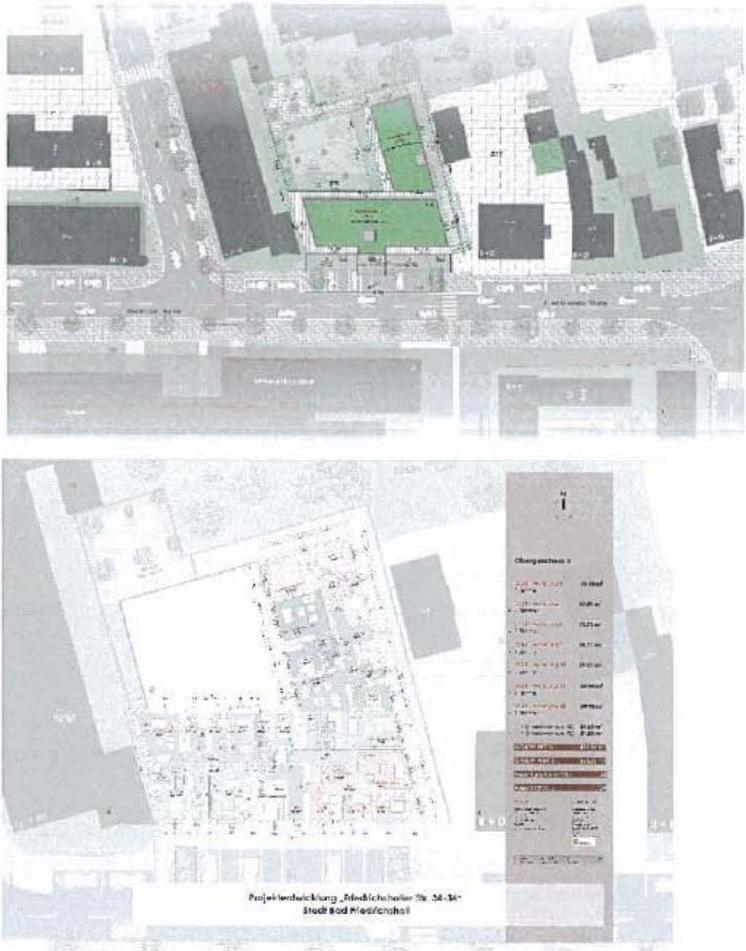
## Eingegangene Stellungnahmen der Bürger/innen

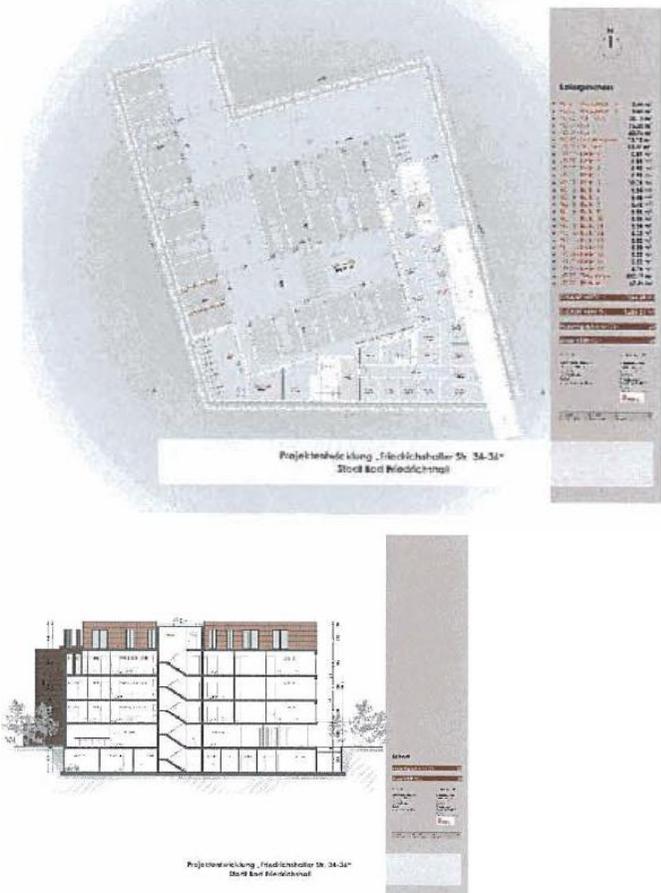
Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	16.05.2024	<p>Die Stadt Bad Friedrichshall plant den Bereich Friedrichshaller Straße 34,36 sowie 38 und 38/1 in zentraler Lage einer dem Standort in der Stadtmitte angemessenen Neubebauung mit entsprechenden Nutzungen zuzuführen.</p> <p>Ein Investor hat bereits das Grundstück für die beiden Grundstücke Friedrichshaller Straße 38 und 38/1 erworben und ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt.</p> <p>Die Firma STEG wurde beauftragt, den Investorenwettbewerb für die Flächen in der Friedrichshaller Straße 34 bis 36 bzw. Flurstücke 5256 und 5257, Gemarkung Kochendorf, Bad Friedrichshall mit einer Gesamtfläche von Ca. 1.418 m<sup>2</sup> vorzubereiten. Davon sollen voraussichtlich Ca.1.300 m<sup>2</sup> erworben werden; der Rest verbleibt als öffentliche Fläche (Plätze, Gehweg). Nach Investorenwettbewerb, der Gemeinderat hat dem Bebauungsvorschlag, für die Flächen in der Friedrichshaller Straße 34 bis 36, der Fa. Osmanaj, Bad Friedrichshall vorberatend zugestimmt.</p> <p>Das beiliegende städtebauliche Entwurfskonzept des Büros IFK Mosbach wurde ausgearbeitet als Grundlage für unsere Wettbewerbsplanung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>1.AUSNUTZBARKEIT/ VARIANTE 3 LAUT ENTWURFSKONZEPT DES BÜROS IFK MOSBACH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o BGF alle oberirdischen Geschosse: <b>3.060 m<sup>2</sup></b></li> <li>o Wohnen und Aufenthalt : ca. <b>1340 m<sup>2</sup></b></li> <li>o Einzelhandel : Ca. <b>850 m<sup>2</sup></b></li> <li>o Anzahl geplanter WE: <b>18</b></li> <li>o Anzahl STP oberirdisch: <b>9</b></li> <li>o Fläche TG ca. <b>870 m<sup>2</sup></b> / STP:<b>27</b></li> <li>o Ausnutzung Grundstück: <b>GRZ 0.88</b></li> </ul> <p>Wir haben auch den jeweiligen architektonischen grafischen Teil des betreffenden Büros analysiert und sind zu dem Schluss gekommen, dass die oben angegebenen Zahlen nicht mit den Zeichnungen des betreffenden Büros übereinstimmen.</p>	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Relevant für die weitere Planung ist nicht die im Rahmen des Investorenwettbewerbs erarbeitete Variante des Konzepts durch IFK, sondern der final im Gemeinderat beschlossene Entwurf des Investors. Der Gemeinderat der Stadt Bad Friedrichshall hat im September 2023 dem Bebauungskonzept der Fa. Osmanaj zugestimmt. Diese Planung stellte die Basis für den Entwurf des Bebauungsplans dar.
			<p>In den Zeichnungen des jeweiligen Büros haben wir folgende Zahlen aufgeschlüsselt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o BGF alle oberirdischen Geschosse: <b>2315 m<sup>2</sup></b></li> <li>o Wohnen und Aufenthalt : ca. <b>1445 m<sup>2</sup></b></li> <li>o Einzelhandel : Ca. <b>830 m<sup>2</sup></b></li> <li>o Anzahl geplanter WE: <b>18</b></li> <li>o Anzahl STP oberirdisch: <b>9</b></li> <li>o Fläche TG Ca. <b>870 m<sup>2</sup></b> / STP:<b>27</b></li> <li>o Ausnutzung Grundstück: <b>GRZ 0.88</b></li> </ul>	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
			<p><b>2. WETTBEWERBSPROJEKT FIRMA OSMANAJ:</b></p> <p>Bei unserem Projekt, das wir zum Wettbewerb eingereicht haben, haben wir uns auf technische Daten des Büros <b>IFK MOSBACH</b> gestützt, daher wurden im Ergebnis folgende Zahlen ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o BGF alle oberirdischen Geschosse: <b>2.493 m<sup>2</sup></b></li> <li>o Wohnen und Aufenthalt : Ca. <b>1.264 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	Relevant für die weitere Planung ist nicht die im Rahmen des Investorenwettbewerbs erarbeitete Variante des Konzepts durch IFK, sondern der final im Gemeinderat beschlossene Entwurf des Investors. Der Gemeinderat der Stadt Bad Friedrichshall hat im September 2023 dem Bebauungskonzept der Fa. Osmanaj zugestimmt. Diese Planung stellte die

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>o Einzelhandel : Ca. <b>890 m<sup>2</sup></b>  o Anzahl geplanter WE: <b>15</b>  o Anzahl STP oberirdisch: <b>9</b>  o Fläche TG ca. <b>1212 m<sup>2</sup></b> / STP: <b>27</b>  o Ausnutzung Grundstück: <b>GRZ 0.68</b>  Die tatsächliche oberirdische Bruttogrundfläche BGF gemäß den Zeichnungen sowohl bei dem Projektvorschlag von <b>IFK MOSBACH</b> als auch bei unserem Wettbewerbsprojekt liegt deutlich um ca.745 m2 unter dem BGF-Kennwert von 3060 m2. Aus diesem Grund schlagen wir vor, die verlorene Fläche durch Aufstockung einer weiteren Etage auszugleichen.</p>	<p>Basis für den Entwurf des Bebauungsplans dar. Eine Aufstockung entspricht nicht dem durch den Gemeinderat gebilligten Bebauungsvorschlag mit drei Vollgeschossen und zurückversetztem Dachgeschoss, sondern überschreitet den gesetzten Rahmen. Eine fünfgeschossige Bebauung an der Friedrichshaller Straße wird städtebaulich nicht als verträglich erachtet und daher nicht weiterverfolgt.</p>
			<p>3. <u>KONZEPT - VORSCHLAG IV + D</u>  o BGF alle oberirdischen Geschosse: <b>3.154 m<sup>2</sup></b>  o Wohnen und Aufenthalt: ca. <b>1.743,53 m<sup>2</sup></b>  o Einzelhandel: ca. <b>890 m<sup>2</sup></b>  o Anzahl geplanter W: <b>22</b>  o Anzahl STP oberirdisch: <b>9</b>  o Anzahl STP TG 27, Fläche TG ca. <b>1.212.75 m<sup>2</sup></b>  o Ausnutzung Grundstück: GRZ <b>0.68</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mit diesem Vorschlag hätten wir: 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) entlang der Friedrichshaller Straße</li> <li>✓ <b>3</b> Vollgeschosse + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) im östlichen Grundstücksbereich</li> <li>✓ Außerhalb des südlichen und östlichen Riegels hätten wir weiterhin ein Geschoss (Erdgeschoss) zu gewerblichen Zwecken</li> <li>✓ Zur Friedrichshaller Straße hin haben wir geplant das Dachgeschoss um 1,5m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.</li> <li>✓ Dieser Vorschlag würde auch zur Umgebung passen, da sich in der Nähe unseres Gebäudes, Gebäude befinden, die das gleiche Stockwerk wie unser Vorschlag haben.</li> <li>✓ Aus technischen Gründen ist geplant die Restaurantküche entlang der Grundstücksgrenze 5258 um Ca. 9m2 zu erweitern.</li> <li>✓ Der Eigentümer der Grundstücke 5258 und 5264 wurde bereits benachrichtigt und hat sowohl dem Anbau als auch der Küchenerweiterung zugestimmt.</li> <li>✓ Für den betreffenden Vorschlag haben wir die Zeichnungen erstellt, die belegen, dass die Aufstockung das betreffende Objekt sowohl architektonisch als auch städtebaulich noch mehr hervortreten lässt.</li> </ul>	<p>Auf den voranstehenden Behandlungsvorschlag wird verwiesen.</p>
			<p>AUSNUTZBARKEIT/ VARIANTE 3 LAUT ENTWURFSKONZEPT DES BÜROS IFK MOSBACH  <b>1. Konzept -Variante 3 III + D.</b>  Alle oberirdischen Geschosse  Erdgeschoss : <b>890 m<sup>2</sup></b>  Obergeschoss I : <b>610 m<sup>2</sup></b>  Obergeschoss II : <b>545 m<sup>2</sup></b>  Dachgeschoss : <b>270 m<sup>2</sup></b>  o BGF - Bruttogrundfläche alle oberirdischen Geschosse : <b>2.315 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Auf den voranstehenden Behandlungsvorschlag wird verwiesen.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>( die tatsächliche Fläche gemäß den Zeichnungen ).            o BGF - Bruttogrundfläche alle oberirdischen Geschosse : <b>3.060 m<sup>2</sup></b>            ( Kennwert IFK MOSBACH ).            o Wohnen und Aufenthalt : Ca. <b>1445 m<sup>2</sup></b>            o Einzelhandel : Ca. <b>830 m<sup>2</sup></b>            o Anzahl geplanter WE: <b>18</b>            o Anzahl STP oberirdisch: <b>9</b>            o Fläche TG Ca. <b>870 m<sup>2</sup></b> / STP:27            o Ausnutzung Grundstück: <b>GRZ 0.88</b></p>	
			<p><b>2. WETTBEWERBSPROJEKT</b>  <b>FIRMA OSMANAJ:</b>            Alle oberirdischen Geschosse            Erdgeschoss : 888.49 m<sup>2</sup>            Obergeschoss I : 660.24 m<sup>2</sup>            Obergeschoss II : <b>627.00 m<sup>2</sup></b>            Dachgeschoss : <b>318.07 m<sup>2</sup></b>            o Bruttogrundfläche alle oberirdischen Geschosse: <b>2.493 m<sup>2</sup></b>            o Wohnen und Aufenthalt: Ca. <b>1.264.38 m<sup>2</sup></b>            o Einzelhandel: ca. <b>890 m<sup>2</sup></b>            o <b>Anzahl</b> geplanter WE: 15            o Anzahl STP oberirdisch: <b>9</b>            o Anzahl STP TG <b>27</b>, Fläche TG ca. <b>1.212 m<sup>2</sup></b>            o Ausnutzung Grundstück: <b>GRZ 0.68</b></p> 	<p>Auf den voranstehenden Behandlungsvorschlag wird verwiesen.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				
			<p><b>3. Vorschlag IV + D</b>            Alle oberirdischen Geschosse            Erdgeschoss : <b>888.49 m<sup>2</sup></b>            Obergeschoss I : <b>660.24 m<sup>2</sup></b>            Obergeschoss II : <b>660.24 m<sup>2</sup></b>            Obergeschoss III : <b>627.00 m<sup>2</sup></b>            Dachgeschoss : <b>318.07 m<sup>2</sup></b>            o Bruttogrundfläche alle oberirdischen Geschosse Gesamt: <b>3.154 m<sup>2</sup></b>            o Wohnen und Aufenthalt: ca. <b>1.743,53 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Auf den voranstehenden Behandlungsvorschlag wird verwiesen.            Die beigefügten Pläne und Visualisierungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>o Einzelhandel: ca. <b>890 m<sup>2</sup></b>  o Anzahl geplanter WE: <b>22</b>  o Anzahl STP oberirdisch: <b>9</b>  o Anzahl STP TG 27, Fläche TG ca. <b>1.212.75 m<sup>2</sup></b>  o Ausnutzung Grundstück: GRZ <b>0.68</b></p>  <p>The top map shows a detailed site plan with several green highlighted areas, likely representing planned green spaces or specific zones. The bottom map is a larger area plan, possibly a zoning or land use plan, with a legend on the right side and a north arrow. The legend lists various categories and their corresponding colors or symbols. The bottom map also includes the text 'Projektentwicklung „Riedleichecker Nr. 38-38“ Stadt Rod Weis/cruha'.</p>	

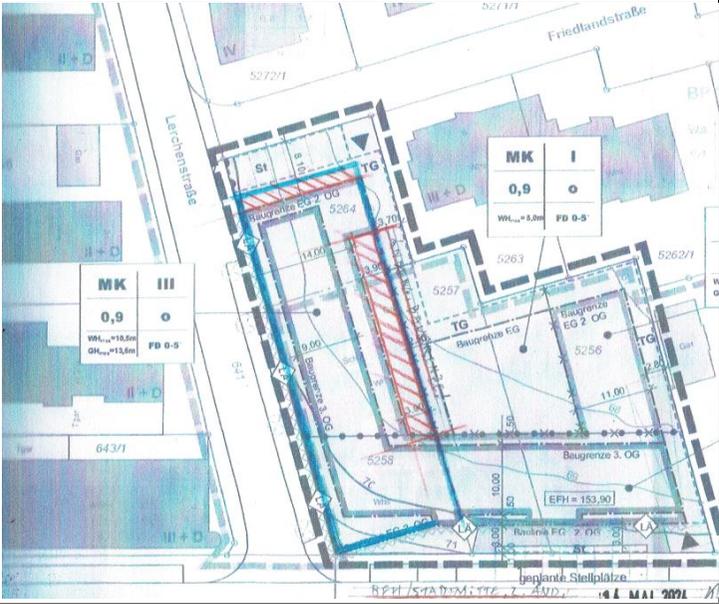
Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			 <p>Projektentwicklung „Friedrichshaller Str. 34-34a“ Stadtteil Friedrichshagen</p> <p>Projektentwicklung „Friedrichshaller Str. 34-34a“ Stadtteil Friedrichshagen</p>	

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			 <p>The 'Stellungnahme' column contains three architectural drawings. The top drawing is a site plan with a legend, showing a building footprint and surrounding context. The middle drawing is a perspective rendering of a modern, multi-story building complex with a central courtyard. The bottom drawing is a detailed site plan with a legend, showing a building footprint and surrounding context, with a blue handwritten mark at the bottom right.</p>	

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme				Behandlungsvorschlag
				Konzept – Variante 3 III+D IFK INGENIEURERE	Wettbewerbsprojekt 15WE III+D	Vorschlag Variante 22WE IV+D	
							Auf den voranstehenden Behandlungsvorschlag wird verwiesen.
			Erdgeschoss:	890 m2	888.49 m2	888.49 m2	
			Obergeschoss I	610 m2	660.24 m2	660.24 m2	
			Obergeschoss II	545 m2	627.00 m2	660.24 m2	
			Obergeschoss III			627.00 m2	
			Dachgeschoss	270 m2	318.07 m2	318.07 m2	
			Bruttogrundfläche alle oberirdischen Geschosse Gesamt:	2315 m2	2.493,80 m2	3.154,04 m2	
			Bruttogrundfläche BGF: 3.060 m2				
			Wohnen und Aufenthalt: ca.:	1445 m2	1.264,38 m2	1.743,53 m2	
			Einzelhandel: ca.:	830 m2	890 m2	890 m2	
			Anzahl geplanter WE:	18	15	22	
			Anzahl STP oberirdisch:	9	9	9	
			Anzahl STP TG 27, Fläche TG ca.:	870 m2	1.212,75 m2	1.212,75 m2	
			Ausnutzung Grundstück: GRZ	0.88	0.68	0.68	
2.	Bürger/in 2	17.05.2024	<p>Zur o. g. B-Planänderung nehmen wir im Rahmen der Bürgerbeteiligung <b>fristgerecht Stellung</b> und beantragen gegenüber dem o.bez. Entwurf des Ing.-Büros IFK, folgende <b>Änderungen der Bebauungs-Grenze</b>, wie erläutert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überarbeitung unseres Bebauungsvorschlags vom 20.12.21/ 20.01.22 (<b>Anl. 10</b>) sieht im <b>EG</b> des bisherigen Hofbereichs (Laubengang bis östliche Grundstücksgrenze) die Einrichtung eines <b>Kaffeehauses</b> in Form eines Wintergartens vor, d. h. der bisherige Hofbereich wird durch eine ca. 4,5 m hohe Außenwand auf der östlichen Grenze umschlossen und durch ein gewölbtes Glasdach (Tonengewölbe) überdeckt (sh hierzu <b>Anlageskizzen 2,3,4,6,7</b>)</li> <li>- Hierfür müsste der IFK-Entwurf wie folgt geändert werden: Die östliche Bebauungsgrenze im <b>EG und 1.OG.</b> möge entlang der östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich zwischen dem nördlichen und südlichen Treppenhaus <b>auf der Grundstücksgrenze</b> verlaufen (sh. hierzu (<b>Anlage 1</b>))</li> </ul>				<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Baugrenze im Erdgeschoss wurde auf den Bereich des Kaffeehauses erweitert und die Bauweise in diesem Bereich als geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Grenzbebauung zu ermöglichen (Nutzungsschablone Nr. 1). Die Baugrenze des ersten bis 2. Obergeschosses auf Flst. 5258 wurde um 1,40 m nach Osten verschoben und hält damit den seitlichen Grenzabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze ein (Nutzungsschablone Nr.2). Für das Erdgeschoss wird die maximale Gebäudehöhe auf 5,0 m und die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Hinsichtlich der Dachformen macht der Bebauungsplan in diesem Geschoss keine Vorgaben. Ein gewölbtes Glasdach wäre somit ebenso wie Flachdächer, Pultdächer oder geneigte Dächer möglich. Die maximale Gebäudehöhe (entspricht in dem Fall der Geschosshöhe) von 5,0 m im Erdgeschoss ist städtebaulich vertretbar und wird als Höchstmaß definiert. Die Höhe darf mit dem Dach nicht überschritten werden. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				
			<p>- Für die erforderliche Grundfläche der <b>„Bike-Garage“</b> im EG möge die nördliche Bebauungsgrenze bis 1 m vor die geplanten KFZ-Stellplätze verschoben werden (<b>sh. Anl. 1</b>).</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die im Erdgeschoss vorgesehene Bike-Garage soll im Rahmen des Bebauungsplans umsetzbar sein. Es wird daher eine Anpassung des zeichnerischen Teils vorgenommen. Im Bereich der geplanten Bike-Garage im EG wird eine Fläche für Nebenanlagen für Fahrradgaragen ausgewiesen. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>Die beantragte Planungsänderung wurde mit OSMANAJ-Immobilien besprochen. Dort bestehen hierzu keine Bedenken und Einwände!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>