

STADT BAD FRIEDRICHSHALL
STADTTEIL KOCHENDORF
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „24/4 RAINSTRASSE OST“

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 20.01. bis 21.02.2020

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr	21.02.2020	Natur- und Artenschutz <u>CEF-Maßnahmen</u> Es sind, wie im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben, die unten aufgeführten vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Da schon Gebäude abgerissen wurden und allem Anschein nach auch Gehölze gerodet wurden, müssten die Maßnahmen ab 1. März 2020 (Ende der Vogelschutzfrist, Beginn Aktivitätszeit Fledermäuse) funktionsfähig sein.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Nistkästen und -höhlen Kästen und die Fledermauskästen und -höhlen werden bis zum 28. Februar 2021 aufgehängt und werden damit ab dem 1. März funktionsfähig sein
			<u>Vorgezogene Maßnahmen (CEF) - Vögel</u> Für Höhlenbrüter sind in Bäumen in angrenzenden Flächen oder Flächen in der Nähe insgesamt 8 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen. Aufgehängt werden <ul style="list-style-type: none"> - 3 Nisthöhlen, Fluglochweite 26 mm, - 3 Nisthöhlen, Fluglochweite 32 mm - 2 Nisthöhlen, Fluglochweite 45 mm Für die Halbhöhlen- und Nischenbrüter werden 10 Nisthöhlen aufgehängt. <ul style="list-style-type: none"> - 4 Halbhöhlen (z.B. Typ 2H oder 2HW Fa. Schwegler) - 6 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Typ 1 N der Fa. Schwegler) speziell auch für den Gartenrotschwanz und Haussperling. Die Aufhängepunkte werden in einen Lageplan eingetragen, der der UNB vorgelegt wird. Die Höhlen sind dauerhaft zu unterhalten. In den ersten drei Jahren ist mit der Reinigung der Höhlen auch ihre Belegung zu prüfen. Das Ergebnis ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>CEF-Maßnahmen - Fledermäuse</u> Um den potenziellen Verlust an Einzelquartieren auszugleichen, werden vorsorglich in der Umgebung des Plangebietes 2 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlen aufgehängt. Damit wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion sich im räumlichen Zusammenhang nicht verschlechtert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Hinweis</u> Wir weisen darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Friedrichshall und dem Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Wir bitten den Vertragsentwurf rechtzeitig zu übersenden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag wird vorbereitet und abgestimmt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Die spezialisierte Gutachterin der Fledermauserfassung wertet das Planungsgebiet als innerörtliches Jagdhabitat von Bedeutung, das regelmäßig von mehreren Zwergfledermäusen aufgesucht wird. In den drei Beobachtungsnächten jagten hier jeweils mehrere Individuen sehr ausdauernd. Offenbar befindet sich in der Nähe ein Wochenstubenquartier.</p> <p>Tatsächlich liegt das Planungsgebiet in einer durchgängig begrünten Verbindungsachse, die durch den Bebauungsplan fragmentiert wird. Eine wichtige Leitstruktur kann durch den Bebauungsplan durchbrochen und unwirksam werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wir bitten um kartographische Darstellung der erwähnten Ausweichwege und Alternativ-Jagdgebiete. ▪ Wir regen an, in Rücksprache mit dem ökologischen Fachbüro eine geeignete Begrünung (z.B. entlang des geplanten Geh- und Fahrradweges, falls dieser nachts nicht beleuchtet wird) in den Bebauungsplan aufzunehmen, die die Leitfunktion für Fledermäuse weiterhin erhält. <p>Textteil: 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: <i>Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,1 m aufweisen (§ 74 Abs. 7 Nr. 3 LBO).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unter Hinweis auf Punkt 6 Satz 3 Baufeldräumung und Gehölzrodung heißt es „Die Gebäude werden im gleichen Zeitraum abgerissen. Ist das nicht möglich, ist ein Abriss erst nach Freigabe durch einen Vogelkundler, der zuvor geprüft hat, ob Vögel an den Gebäuden brüten, zulässig. Alternativ ist auch das Entfernen bzw. Unbrauchbarmachen von Brutstrukturen möglich.“ ▪ Es ist zu ergänzen, dass auch eine Tötung von Fledermäusen im Tagesquartier durch einen Fledermausexperten auszuschließen ist. ▪ Satz fünf (Verschließen und Entfernen der Möglichkeiten) ist ebenfalls im Hinblick auf Strukturen für Tagesquartiere von Fledermäusen zu ergänzen. Es wird von der UNB zudem je nach Gebäude als unrealistisch eingestuft, dass alle potenziellen Fledermaus-Tagesquartiere und Vogelbrutnischen ausreichend entfernt werden können. Für Zwergfledermäuse können kleinste Spalten ausreichend sein. 	<p>Der Fachbeitrag Artenschutz führt dazu aus: „Das Gebiet ist zwar ein wichtiges, aber nicht das einzige Jagdgebiet einer Wochenstubengemeinschaft (lokale Population) der Zwergfledermaus. Der Verlust der kleinen Teilfläche des Jagdgebietes verschlechtert den Erhaltungszustand nicht. Die Störung ist nicht erheblich.“</p> <p>Die Fledermausgutachterin führte dazu aus: Auf dem Luftbild betrachtet ist gut erkennbar, dass ihr (<i>Plangebietsfläche</i>) als breiter Grünkorridor eine wichtige vernetzende Funktion zwischen den innerörtlichen Gehölzbeständen und den östlich angrenzenden naturnahen Flächen (Obstwiesen, Merzenbach mit seinen Ufergehölzen, Feldgehölze, Baumbestände, Gärten etc.) zukommt.“</p> <p>Es ist richtig, dass eine Leitstruktur unterbrochen wird. Dies ist aber nicht gleichbedeutend damit, dass Fledermäuse nicht weiterhin über das Gebiet zum Merzenbachtal und darüber hinaus ausfliegen. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine kartographische Darstellung ergäbe keine neue Bewertung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Geh- und Radwege in der Innenstadt werden nachts beleuchtet. Eine entsprechende Begrünung ist daher nicht sinnvoll.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Teil wird bzgl. der Durchlässigkeit von Kleintieren ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Fachbeitrag Artenschutz sowie der Hinweis im textlichen Teil wird entsprechend der Anregung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Fachbeitrag Artenschutz sowie der Hinweis im textlichen Teil wird entsprechend der Anregung ergänzt. Der Abriss von Gebäuden wird von einer Umweltbaubegleitung überwacht.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bodenschutz Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen. Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Da die Eingriffsfläche größer als 5.000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Altlastenfälle und keine schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet geführt. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im textlichen Teil befinden sich bereits Hinweise zum Umgang mit dem Boden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis zur bodenkundlichen Baubegleitung wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Grundwasserfreilegung befindet sich bereits im textlichen Teil des Bebauungsplans.</p>
			<p>Grundwasser Aus Sicht des Grundwassers werden dem Vorhaben gegenüber keine Einwände erhoben. Das Gebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet. Sollte bei Baumaßnahmen Grundwasser getroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde, Landratsamt Heilbronn umgehend zu informieren und die Baumaßnahmen einzustellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Grundwasserfreilegung befindet sich bereits im textlichen Teil des Bebauungsplans.</p>
			<p>Abwasser Sollten Sie eine fachtechnische Stellungnahme wünschen, sind im weiteren Verfahren folgende Unterlagen vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausreichende Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation. Durch das zusätzlich anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird die Ortskanalisation stärker beansprucht. Ist eine ausreichende Kapazität gegeben? Eine Aussage zum zusätzlich mengenmäßig anfallenden Abwasser muss getroffen werden. ▪ Beschreibung des geplanten Entwässerungssystems. Ein Trennsystem wird auf den Grundstücken vorgesehen. Die getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann aber nicht umgesetzt werden, da zurzeit kein zentraler Regenwasserkanal existiert. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden. Es wird daher empfohlen, neben der 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhanden Mischwasserkanal ist nach Angaben der Stadt Bad Friedrichshall ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die Empfehlung bzgl. weiterer Versickerungs- und oder Rückhaltungsmöglichkeiten wird im Rahmen der Genehmigungsplanung geprüft.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Dachbegrünung weitere Versickerungs- und /oder Rückhaltemöglichkeiten für Regenwasser vorzusehen, um die Mischwasserkanalisation zu entlasten. In jedem Fall soll die Dachbegrünung umgesetzt und nicht durch Ausnahmeregelungen für Solarkollektoren auf Dächern aufgehoben werden.	Eine extensive Dachbegrünung ist festgesetzt und muss umgesetzt werden. Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind nur in Kombination zulässig.
			Hinweis: Bau und Betrieb der Flächenkanalisation (Schmutzwasser) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Benehmen nach § 48 WG. Hierin ist auch die Schadlosgkeit der dezentralen Niederschlagswasserableitung nachzuweisen. Lösungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, müssen im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Bei einer Einleitung von Dachflächenwasser ins Gewässer (Oberflächengewässer und Grundwasser) ist generell festzusetzen: <i>Metall gedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) werden nur mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt Im textlichen Teil des Bebauungsplan befindet sich bereits eine Festsetzung zum Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	20.02.2020	Die vorgelegte Planung stufen wir aufgrund fehlender Betroffenheit regionalplanerischer Zielfestlegungen sowie aufgrund der Flächengröße als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Innenentwicklungsmaßnahme an sich sowie die angestrebte Siedlungsdichte. Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, gesicherte Leitungslagen, etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
3.	RP Stuttgart a) Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	13.02.2020	Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt nicht um einen entwickelten Bebauungsplan, weshalb der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden soll. Wir bitten dies künftig bei der Vorlage weiterer Verfahren im Formblatt entsprechend zu berücksichtigen. Raumordnung Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind recht pauschal. Wir empfehlen die Bedarfsbegründung im Weiteren noch etwas zu vertiefen. Im Übrigen bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Anregung wird gefolgt. Die Erforderlichkeit der Planung wird anhand des Wohnbauflächenbedarf vertiefend begründet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
b)	Landesamt für Denkmalpflege	18.02.2020	<p>Teilweise liegt der Geltungsraum innerhalb historischer Siedlungsflächen in denen archäologische Belange berührt sind: Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Kochendorf (Archäologische Verdachtsfläche/Prüffall Nr. 5M). Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung. Nach Prüfung der Unterlagen ist bislang lediglich ein Hinweis auf zufällige Bodenfunde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in den Textteil der Planung eingegangen (III. Hinweise 1. Bodenfunde). Auf dieser Grundlage kann für die betroffenen Teilflächen allerdings keine hinreichende Berücksichtigung zu erwartender Kulturgüter heimatgeschichtlicher Bedeutung erreicht werden. Nach Lage der Dinge ist vielmehr davon auszugehen, dass die mit der geplanten Neubebauung bzw. Tiefgaragenbau verbundenen Bodeneingriffe zur vollständigen Zerstörung etwa vorhandener Denkmalsubstanz führt. Ausdrücklich hinzuweisen ist in dem Zusammenhang auf die frühe Erwähnung bereits im 9. Jahrhundert als „villa kocheren“ (kopial 12. Jahrhundert). Als letzten Zeugen der älteren Ortsgeschichte kann gegebenenfalls archäologischen Befunden und Funden der lokalen Sachkultur Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG zukommen. Aufgrund ihrer heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich dokumentarischen Bedeutung dürfen jedoch eventuell vorhandene Bodenkunden nicht unbeobachtet beseitigt werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es gegebenenfalls frühzeitig vorgezogen vor jeglichen Neubaumaßnahmen archäologischer Sondierungen um die Wertigkeit gegebenenfalls vorhandener archäologischer Quellen zu bestimmen. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden ist daher nachdrücklich anzuregen, in Textteil und Begründung/Umweltbericht die konkret gegebenen Sachverhalte bezüglich der ausgewiesenen Archäologischen Verdachtsflächen, in Verbindung mit den denkmalfachlich erforderlichen Maßnahmen anzuführen: ▪ Geplante Abbruchmaßnahmen und Bodeneingriffe innerhalb ausgewiesener Archäologischer Verdachtsflächen/Prüffälle bedürfen aufgrund der zu erwartenden archäologischen Quellen heimatgeschichtlicher Bedeutung zur Wirtschaftsgeschichte, der älteren Siedlungsentwicklung und der materiellen Sachkultur Kochendorfs, grundsätzlich der frühzeitigen Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege/Referat 84.2 im Regierungspräsidium Stuttgart. Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind. ▪ Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalrechtlich Genehmigung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur genannten Archäologischen Verdachtsfläche erfolgte eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Das Landesamt für Denkmalpflege kommt nach Prüfung der konkreten örtlichen Situation zu folgender Einschätzung: <i>Nachdem [unser Sachbearbeiter] sich mittlerweile auch nochmal persönlich ein Bild von der Situation vor Ort gemacht hat, scheint die zur Neubebauung vorgesehene Fläche entlang der Rainstraße gegenüber dem Urkataster bereits stark durch jüngere Baumaßnahmen überprägt zu sein. Aufgrund der topografischen Situation des Plangebiets und dessen randlicher Lage innerhalb bzw. außerhalb unserer Prüffallfläche können wir daher auf die beauftragte Prospektion verzichten, sodass von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege die Baufreigabe durch die zuständige Denkmalschutzbehörde erfolgen kann.</i> <i>Für die geplanten Erdarbeiten und Bodeneingriffe bitten wir weiterhin um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</i> Ein entsprechender Hinweis zu Bodenfunden ist bereits im textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Vorsorglich wird auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für notwendige archäologische/ bauarchäologische Sondierungsmaßnahmen/Voruntersuchungen und eventuell erforderliche Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen hingewiesen. Um nachrichtliche Übernahme und Berücksichtigung wird gebeten.	
c)	Referat 42 - Steuerung und Baufinanzen, Vertrags- und Verdingungswesen	19.02.2020	Als zuständige Luftfahrtbehörde teilen wir mit, dass gegen den Planentwurf keine Bedenken bestehen. Der Rettungshubschrauberlandeplatz des Klinikums Plattenwald und der Hubschrauberlandeplatz der Firma Meravo in Oedheim (EDGO) wird durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	18.02.2020	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Geotechnik</p> <p>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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie ggf. im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbe- feuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unter- schiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszu- schließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaft- lich 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 Aus- spülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die geotechnischen Hinweise werden im textlichen Teil des Bebauungs- plans ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Mit der Aufnahme eines Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes sind die Belange des Bergbaus ausreichend berücksichtigt. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			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://1qrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Polizeipräsidium HN FEST Einsatz - Sachbereich Verkehr	20.02.2020	Aus verkehrlicher Sicht wird bei der Rainstraße eine Fahrbahnbreite von mind. 5,30 m präferiert, um somit zusätzliche Parkmöglichkeiten schaffen (Besucher). Eine Breite von 4,45 m erlaubt kein Beparken der FB mehr - das (halbseitige) Beparken des Gehweges - vermutl. Niederbordausbau - ist zu befürchten. Zufahrten von Stellplätzen/Garagen sollten zur öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar gestaltet/gehalten werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine durchgängige Fahrbahnbreite von 5,30 m ist im Bereich der Rainstraße aufgrund der bestehenden Bebauung nicht möglich. Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist im Rahmen der Vorhabenplanung und im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
6.	Dt. Telekom Technik GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Netze BW GmbH	31.01.2020	Zur Stromversorgung der vorgesehenen Bebauung kann noch keine Aussage getroffen werden. Ob diese durch eine Erweiterung des Ortsnetzes möglich ist, oder ob eine kundeneigene Umspannstation notwendig wird, kann erst nach Vorliegen von belastbaren Leistungswerten eine Aussage getroffen werden. Laut Investor sollen ca. 70 Wohneinheiten entstehen und es ist noch nicht geklärt ob ein oder mehrere Anschlüsse für das Areal vorgesehen sind.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Weitergehenden Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Vodafone GmbH	13.02.2020	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
9.	IHK Heilbronn-Franken	30.01.2020	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	22.01.2020	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	NABU	09.02.2020	Hiermit lehne ich als Vertreter des anerkannten Naturschutzverbandes NABU den Bebauungsplan „24/4 Rainstraße-Ost“ in der vorliegenden Form ab und stelle den ANTRAG zur Unterschutzstellung des landschaftsprägenden und für den Artenschutz relevanten Kirschaumes einschließlich seiner umgebenden Gehölz- und Staudenstruktur als Trittsteinbiotop zwischen Bachstraße, Rainstraße und Schafgrube in Bad Friedrichshall-Kochendorf. <u>Begründung</u> Der geplante massive Eingriff des Bauvorhabens Neufeld im Bebauungsplanverfahren „24/4 Rainstraße Ost“ in Kochendorf führt zur weiteren Zerstörung natürlicher Biotopstrukturen (siehe Neuenstadter Straße, Hang an der Oedheimer Straße, Obere Fundel) und damit zur Verinselung und zum Genverlust von Flora und Fauna und er beschleunigt das Artensterben auch vor Ort. Die Ausweisung als ND und damit der Erhaltung der natürlichen Strukturen durch Rechtsverordnung durch die Stadt als zuständiges Verwaltungsorgan ist zwingend notwendig. Im Naturschutzrecht für BaWü, Abschnitt ND heißt es zur Unterschutzstellung: <i>„P (2) Zur Sicherung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten bestimmter Tiere und Pflanzen, oder. ... 1(3) wegen ihrer Eigenart, Seltenheit und landschaftstypischen Kennzeichnung Soweit es erforderlich ist, kann bei Naturgebilden auch die Umgebung geschützt werden.“</i> Hinzu kommt, dass sich im angrenzenden Biotop, einem privaten Gartengelände durch die Naturschutzfähigkeit ihrer Besitzer über Jahrzehnte bereits eine Molchpopulation entwickelt hat. Diese benötigen das vorgeschlagene ND Gebiet als Lebensraum und Jagdgebiet wie die festgestellten Brutvogelarten und Fledermäuse. Molche als Vertreter der Amphibien, sowie Fledermäuse sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Arten. Übrigens widerspreche ich der Feststellung des Büros Simon mit dem geringen Nachweis von Fledermäusen. Während der Jungenaufzucht und auch in lauen Sommernächten ist im Bereich der Gebäude und Gärten Schafgrube 47 und 49 intensivster Flugverkehr. Ich gehe davon aus, dass dies nicht in die artenschutzrechtlichen Untersuchung eingeflossen ist.. Bei	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Bad Friedrichshall verfolgt als städtebauliches Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum im Bestand. Durch eine Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den hohen Bedarf decken zu können. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern. Das Baukonzept wurde seitens des Vorhabenträgers nochmals angepasst. Ein bisher vorgesehener Baukörper wird nicht realisiert. Die Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden entsprechend reduziert. Durch das geplante Vorhaben mit Tiefgarage wird das Plangebiet großflächig versiegelt. Das Kleinklima wird somit beeinträchtigt. Leitbahnen für Frisch- und Kaltluft sind durch die Planung nicht betroffen. Um dem Schutzgut Rechnung zu tragen, sind Flachdächer intensiv zu begrünen. Durch die Dachbegrünung und den Ausschluss von Schottergärten/-schüttungen sollen negative Auswirkungen auf das Mikroklima vermindert werden. Zudem ist die Nutzung von Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen auch in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig. Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Aufsiedlung des Baugebiets „Obere Fundel“ berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>den festgestellten Brutvogelarten verzeichnet der Gartenrotschwanz einen langjährigen Bestandsrückgang, ebenso ist der Girlitz auf dem Rückzug begriffen.. Je mehr solcher Brutbiotope fallen, umso eher stirbt er bei uns aus.</p> <p>Der irreparable Eingriff zieht weitere Folgen nach sich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Eine negative Beeinflussung des bisher durch Schatten und Kühlung des Grünzuges geprägten Kleinklimas</i> 2. <i>Den Verlust eines wichtigen Trittsteinbiotops und damit eine weitere Verinselung für den genetischen Austausch</i> 3. <i>Eine größere Aufheizung des Quartiers im Zuge des Klimawandels durch die Kubatur der Gebäude, das Baumaterial und den zunehmenden Individualverkehr</i> 4. <i>Massive Zunahme der Verkehrsdichte ohne erkennbaren Lösungsansatz für die dafür nicht konzipierte Rainstraße</i> 5. <i>Verschattung der bestehenden Gebäude</i> 6. <i>Verlust der Aufenthalts- und Lebensqualität der bisherigen Bewohner.</i> <p>Aus den vorgenannten Gründen ist der vorliegende BBPlan abzulehnen. Mit meiner Stellungnahme verbinde ich den Antrag auf Unterschutzstellung und bin gerne zu einem Vor-Ort-Termin während der Blütezeit des Kirschbaumes bereit. So lange sollten keine Eingriffe erfolgen.</p> <p>Abschließend halte ich es für dringend geboten, die Naturdenkmalverordnung auf Friedrichshaller Gemarkung fortzuschreiben. Bestehende ND sollten auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und neue ausgewiesen werden. So erübrigen sich möglicherweise Stellungnahmen auf diesem Gebiet durch den ehrenamtlichen Naturschutz bei weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft. Der NABU Bad Friedrichshall hat hierzu bereits für die Friedrichshaller Gemarkung eine Vorschlagsliste erstellt.</p> <p>Schließlich zeigt mir die bauliche Entwicklung erneut die Dringlichkeit für die Schaffung einer Planstelle eines Umweltbeauftragten für die Stadtverwaltung Bad Friedrichshall. Andere Städte unserer Größenordnung sind hier einen entscheidenden Schritt weiter.</p>	<p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Anschlussknotenpunkten 01 (Neckarsulmer Straße/Anschluss Tiefgarage Süd), 02 (Rainstraße/Anschluss Tiefgarage West) und 03 (Bachstraße/Anschluss Tiefgarage Nord) kommen zu dem Ergebnis, dass sie in ihrem heutigen Ausbauzustand (ohne separate Fahrstreifen für die ein- und abbiegenden Ströme) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) rechnerisch leistungsfähig betrieben werden können.</p> <p>Für den Anschluss des Mehrfamilienhauses (Flurstück 5189) an die Neckarsulmer Straße kann ebenfalls eine rechnerische Leistungsfähigkeit (sehr gute Qualitätsstufe A) nachgewiesen werden.</p> <p>Die beiden Knotenpunkte 05 (Rainstraße/Bachstraße) und 06 (Rainstraße/Neckarsulmer Straße) weisen in den maßgebenden Spitzenstunden gemäß dem Verfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 jeweils eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf.</p> <p>Die maßgebenden Knotenpunkte können damit auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich.</p> <p>Zudem wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros BS-Ingenieure geprüft, welche lärmbezogenen Auswirkungen durch den Mehrverkehr des geplanten Vorhabens entstehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Berücksichtigung des Mehrverkehrs durch das Bauvorhaben und durch zusätzliche Reflexionen durch die geplanten Baukörper im ungünstigsten Fall</p> <ul style="list-style-type: none"> – es im Bereich der Neckarsulmer Straße (Immissionsorte 01 - 04) zu einer Pegelerhöhung um maximal 1,0 dB(A) kommt – im Bereich der Rainstraße (Immissionsorte 05 – 07) eine Pegelerhöhung um bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts erreicht wird und – im Bereich der Bachstraße nur minimale Pegelerhöhungen von maximal 0,3 dB(A) zu erwarten sind. <p>Das Kriterium einer „Erhöhung um mindestens 3 dB(A)“ wird somit an keinem Immissionsort erreicht und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegt nicht vor.</p> <p>Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Besonnung benachbarter Gebäude zu überprüfen, wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der geplanten Bebauung trotz entstehender Einschränkungen eine ausreichende Besonnung gewährleistet wird.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Im Rahmen der Untersuchung der Aspekte Verkehr, Immissionen, Beson- nung und Artenschutz wurde aufgezeigt, dass durch das geplante Vorha- ben keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen bzw. durch geeig- nete Maßnahmen vermieden werden können. Im Ergebnis kann festge- halten werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. der Wohnqualität der benachbarten Bebauung durch das Vorhaben entste- hen. Die Nachverdichtung und die damit verbundene Schaffung von Wohn- raum zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wird höher gewichtet als die Erhaltung der Grünstrukturen im Plangebiet.
12.	Gemeinde Oedheim	17.01.2020	Seitens der Gemeinde Oedheim werden keine Anregungen oder Bedenken zu dem Entwurf des Be- bauungsplans „24/4 Rainstraße Ost“ vom 13.12.2019 vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Gemeinde Offenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Stadt Neckarsulm	06.02.2020	Zu dem genannten Bebauungsplanverfahren werden weder von Seiten der Stadt Neckarsulm noch von Seiten der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Stadt Gundelsheim	29.01.2020	Von unserer Seite aus werden keine Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Stadt Neudenu		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Stadt Bad Wimpfen	05.02.2020	Die Stadt Bad Wimpfen hat keine Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Stadt Neuenstadt		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadtwerke / Stadtentwäs- serung Bad Friedrichshall		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Bad Friedrichshall - Steueramt -	24.01.2020	Teilweise sind für die bisherigen Grundstücke die KAG-Beiträge für zwei Vollgeschosse abgerechnet. Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Vollgeschoss-Angabe. Die Höhe der baulichen Anlagen ist in Vollgeschosse umzurechnen. Die KAG-Beiträge sind für drei, vier bzw. fünf Vollgeschosse neu zu be- rechnen und entsprechend nachzuerheben. Über die Höhe der Beiträge kann zum jetzigen Zeitpunkt	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			keine Aussage getroffen werden. Berechnungen können erst erfolgen, wenn die Grundstückszuschnitte feststehen.	
21.	Stadt Bad Friedrichshall - Baurechtsamt -		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangene Stellungnahmen von Bürger/innen

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	23.12.2019	<p>Wie uns durch mehrere Informanten unabhängig voneinander mitgeteilt wurde, hat die Stadt Bad Friedrichshall offensichtlich via Gemeinderat einem Bauvorhaben in der Bachstraße in Kochendorf zugestimmt. Nach unseren Informationen soll das Bauvorhaben direkt an unser Grundstück angrenzen. Wie uns weiterhin zugetragen wurde gab es hierzu offensichtlich auch eine Veröffentlichung in der Heilbronner Stimme sowie eine Veröffentlichung zur Einsichtnahme auf Ihrer Homepage. Leider konnte ich und auch andere Personen unabhängig voneinander weder im Internet noch auf Ihrer Homepage an entsprechender Stelle etwas dazu finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei derartigen Baumaßnahmen, unabhängig von solchen Veröffentlichungen, die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke in geeigneter persönlicher Form zu informieren sind. Dies ist offensichtlich nicht geschehen. Insbesondere, da der Stadt BF bekannt ist, dass unser Hauptwohnsitz so weit entfernt ist, dass wir eine Veröffentlichung im Amtsblatt oder der Regionalzeitung nicht wahrnehmen können, widerspricht die Vorgehensweise der Stadt den gesetzlichen Regeln. Bis zur Klärung gehen wir jedoch davon aus, dass es sich um Falschinformationen handelt.</p> <p>Zur Klarstellung: Wir sind grundsätzlich nicht gegen ein solches Bauvorhaben. So lange wir aber nicht genau wissen was und wie gebaut werden soll und wir vom Planungs- und Genehmigungsverfahren der Stadt scheinbar ausgeschlossen sind, müssten wir das Projekt grundsätzlich bis zur Klärung stoppen. Dies beträfe auch den Abriss des ehemaligen Reinwaldgebäudes. Hier steht seitens des Planungsbüros der Stadt BF auch noch eine verbindliche Antwort aus. Es liegt also im Interesse der Stadt eine korrekte Darstellung des Sachverhalts abzugeben und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Fristen uns die Einsicht der Unterlagen zu gewähren.</p> <p>Für Ihre Stellungnahme räumen wir Ihnen eine Frist bis 10. Januar 2020 ein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung festgelegt. Die Beteiligung der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum konkreten Vorhaben.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Bad Friedrichshall. Die Offenlegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die Planunterlagen wurden vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 im Rathaus der Stadt Bad Friedrichshall öffentlich ausgelegt. Die Planunterlagen sowie die Bekanntmachung wurden zudem gesetzeskonform während des Auslegungszeitraums auf der Homepage der Stadt Bad Friedrichshall eingestellt.</p>
		03.02.2020	<p>Nach Einsicht in die Bebauungspläne auf Ihrer Homepage und dem Besuch Ihrer Informationsveranstaltung am 23.01.2020, erheben wir formell Widerspruch gegen den vom Gemeinderat am 13.12.2019 unter TOP 6 ratifizierten Bebauungsplan „Rainstraße-Ost“ und stellen entsprechende Änderungsanträge hierzu.</p> <p>Im Falle keiner oder einer nur unzureichenden verbindlichen Korrektur betreffend der Bauauflagen und Berücksichtigung der Anwohnerinteressen werden wir gegen die Stadt Bad Friedrichshall und die entsprechenden Gemeinderatsbeschlüsse Klage bei den zuständigen Gerichten einreichen. Des Weiteren behalten wir uns vor das Projekt zumindest in Teilen per einstweiliger Verfügung zu stoppen. Sie können versichert sein, dass die hierfür erforderlichen Finanzmittel und Sachkenntnisse zur Verfügung stehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Außerdem möchten wir Sie darüber informieren, dass die Firma Neufeld ihre Mitarbeiter sowohl am Abend als auch an Sonntagen (z.B. letztlich am 26.01.2020) das Altbestand-Backsteinhaus Bachstraße 22/5 (ehemals Trampert) westlich zu unserem Grundstück renovieren lässt. In den Anfängen haben die Arbeiter bis in die späte Nacht hinein gearbeitet und dabei aber versucht zu vertuschen, dass gearbeitet wird. So wurden z.B. Unterhaltungen und Arbeiten sofort gestoppt sobald sie von anwesenden Nachbarn Notiz genommen haben. Mittlerweile wird aber auch Sonntags ganz ungehört mit Maschinen gearbeitet. Soweit uns bekannt, besteht aber ein grundsätzliches Arbeitsverbot</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			am Sonntag. Daher gehen wir davon aus, dass es sich möglicherweise um Schwarzarbeit handelt. Wenn sich dies bewahrheiten sollte, wäre es sicher im Interesse der Stadt Bad Friedrichshall und des Gemeinderats ihre Position zur Firma Neufeld nochmals neu zu überdenken.	
			<p><u>1. Wir, die widersprechende Partei und unsere betroffenen Flurstücke</u> <i>Die Einwenderin</i> ist die alleinige Besitzerin der betroffenen Flurstücke 91 (Hausnummer 24/3) und 90/3 mit Zugang von der Bachstraße. Seit dem Tod ihres Vaters im Jahre 2002 ist <i>sie</i> alleinige Erbin/Besitzerin. Seither wurde das Haus und das Grundstück mit großem persönlichen und finanziellen Aufwand von der Eigentümerin und ihrem Ehemann fachmännisch und komplett saniert. Lediglich die Außenfassade muss in kleinen Teilen noch renoviert werden. Das seit dieser Zeit als 2. Wohnsitz genutzte Anwesen wird in absehbarer Zeit zum 1. Wohn- und Altersruhesitz. Das Objekt verkörpert daher nicht nur einem finanziellen Wert für uns, sondern erfüllt auch einen besonders schützenswerten sozialen Aspekt. Es wird Wert darauf gelegt, dass das kleine Haus als vollwertiges Wohnhaus wahrgenommen wird.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><u>2. Vollmacht für den Rechtsbeistand</u> Betreffend den beiden Flurstücke und ihrer Bebauung hat die Eigentümerin am 27.01.2013 ihren Ehemann zu ihrem Rechtsbeistand ernannt und eine bis heute gültige Vollmacht erteilt. Diese Vollmacht wurde der Stadt Bad Friedrichshall bereits im Januar 2013 zum Verbleib vorgelegt. Zusätzlich finden Sie eine Kopie im Anhang.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><u>3. Allgemeiner Widerspruch gegen die geplante Bebauung und das Planungsverfahren</u> Hiermit zweifeln wir allgemein die Richtigkeit des Planungsverfahrens und somit die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Stadt Bad Friedrichshall „Rainstraße-Ost“ an und machen unsere Zweifel bezüglich einer kompetenten, sachgerechten und vor allem neutralen Beschlussfassung des Gemeinderats mit diesem Widerspruch geltend. Begründung: a) Aus den bei der Stadt ausgelegten und der Homepage der Stadt veröffentlichten Unterlagen und Pläne, als auch durch alle auf der Informationsveranstaltung der Stadt durchgeführten Präsentationen und Vorträge, geht eindeutig hervor, dass das gesamte Konzept als auch der Beschlussfassung durch den Gemeinderat grundlegend und alleinig auf der Basis und Planung der Firma Neufeld, also dem zukünftigen Bauträger, stammt. Damit steht bei der Bebauungsgenehmigung alleinig der wirtschaftliche Aspekt des Bauträgers Pate und objektive Bauvorgaben durch die Stadt können somit nicht gegeben sein. b) Die vorgelegten Pläne und Inhalte waren in Teilen grob fehlerhaft und falsch. So wurden z.B. falsche Angaben zu den Stellplätzen der geplanten Tiefgarage gemacht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger ist mit einem Bebauungskonzept an die Stadt Bad Friedrichshall herangetreten. Der Gemeinderat sowie die Stadtverwaltung hat sich intensiv mit diesem Bebauungskonzept befasst und diesem zugestimmt. Der erstellte Bebauungsplan orientiert sich an dem Bebauungskonzept. Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens obliegt dem Vorhabenträger und ist nicht Entscheidungsgrundlage des Gemeinderats. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung wurde der Bebauungsplan angepasst. Es erfolgt eine erneute Offenlegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs. Die Angaben zu Stellplätzen der geplanten Tiefgarage wurde gem. dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung übernommen und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Nachdem die Vorhabenplanung überarbeitet wurde, wird die Begründung bzgl. der Stellplätzen der Tiefgaragen korrigiert. Die Angaben zum Vorhaben entsprechen dem aktuellen Stand bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs. Nachträgliche Änderungen der Vorhabenplanung sind unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>c) Es wurde auch eine Tiefgaragenzufahrt in der Bachstraße geplant und umfänglich vorgestellt, wobei das hierfür zu Überfahrende Flurstück weder der Stadt noch der Fa. Neufeld gehört. Es ist auch nicht sichergestellt, dass das Flurstück veräußert wird.</p> <p>d) Die Stadt und der Gemeinderat haben weder von sich aus noch auf Antrag bei der Infoveranstaltung hin keinerlei Konzept vorgelegt, inwieweit die durch die massive Steigerung der Anwohner die Verkehrsmehrbelastung in der bereits schon überbelasteten Bach- und Rainstraße aufgefangen werden soll.</p> <p>e) Eine sichere und zügige Befahrung der verplanten Flächen durch LKW und Großfahrzeuge der Rettungsdienste und Feuerwehr sowie durch Anlieferer sperriger Güter ist nicht ausreichend sichergestellt.</p> <p>f) Eine zeit- und sachgemäße ordentliche Planung mit entsprechenden Bauauflagen ist nicht erkennbar - bauliche Anwohnerbelange und Verkehrsaufkommen sind in keiner Weise berücksichtigt worden.</p> <p>g) Sowohl die zuständigen Sachgebietsleiter der Stadt als auch der Gemeinderat scheint das sehr große Baugelände und insbesondere die betroffenen Nachbargrundstücke vor Ort nicht oder</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Aufsiedlung des Baugebiets „Obere Fundel“ berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Anschlussknotenpunkten 01 (Neckarsulmer Straße/Anschluss Tiefgarage Süd), 02 (Rainstraße/Anschluss Tiefgarage West) und 03 (Bachstraße/Anschluss Tiefgarage Nord) kommen zu dem Ergebnis, dass sie in ihrem heutigen Ausbauzustand (ohne separate Fahrstreifen für die ein- und abbiegenden Ströme) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) rechnerisch leistungsfähig betrieben werden können. Für den Anschluss des Mehrfamilienhauses (Flurstück 5189) an die Neckarsulmer Straße kann ebenfalls eine rechnerische Leistungsfähigkeit (sehr gute Qualitätsstufe A) nachgewiesen werden. Die beiden Knotenpunkte 05 (Rainstraße/Bachstraße) und 06 (Rainstraße/Neckarsulmer Straße) weisen in den maßgebenden Spitzenstunden gemäß dem Verfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 jeweils eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf. Die maßgebenden Knotenpunkte können damit auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Befahrung des Baugrundstücks durch Rettungsdienste und Feuerwehr ist im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes mit den zuständigen Stellen abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Das Bebauungskonzept wurde seitens des Vorhabenträgers nochmals angepasst. Ein bisher vorgesehener Baukörper wird nicht realisiert. Die Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden entsprechend reduziert. Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die maßgebenden Knotenpunkte auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden können. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich.</p> <p>Es fand keine Ortsbegehung statt. Die Gemeinderäte sind ortskundig und können sich, falls erforderlich, selbst ein Bild vor Ort verschaffen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ausreichend begutachtet zu haben. Darüber hinaus haben die verantwortlichen Stellen keinerlei Vorgespräche mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geführt.</p> <p>h) Das Bauplanungsgebiet fällt zur Bachstraße hin in Nordhanglage sehr steil ab. Es handelt sich somit um eine besondere schattenbildende Lage, welche eine besondere Beurteilung der Grundstücks-/Gebäudeabstände erforderlich macht. Eine Studie zum Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke insbesondere Richtung Norden wurde nicht vorgelegt - die gesetzliche Abstandregel kann daher alleinig nicht angewendet werden. Eine Darstellung der Bebauung mit Geländeprofil und Gebäuden wurde weder zeichnerisch noch als Anschauungsmodell vorgelegt.</p>	<p>Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Besonnung benachbarter Gebäude zu überprüfen, wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der geplanten Bebauung trotz entstehender Einschränkungen eine ausreichende Besonnung gewährleistet wird. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurden zwei Baukörper gedreht.</p>
			<p><u>4. Spezieller Widerspruch gegen die unmittelbar an unsere Grundstücke grenzende geplante Bebauung</u> Hiermit erheben wir Widerspruch gegen die im Rahmen des Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudeabstände zu unserem Grundstück und der Gebäudehöhen aller vorgesehenen Neubauten welche auf zu uns direkt angrenzendem Gelände vorgesehen sind. Begründung: a) Die Grundstück- und Wohnsituation ist bereits heute belastet. In Richtung Osten zur Bachstraße hin steht bereits das Haus Friedauer auf der Grundstücksgrenze. Es besteht aus einem langen hohen 2-geschossigen Wohnhaus mit Spitzgiebeldach welches über seine gesamte Länge direkt auf der Grundstücksgrenze steht. Die Isolierung und die Verkleidung des Hauses befindet sich bereits auf dem Grundstück <i>der Einwenderin</i>. Von Osten her ist in diesem Bereich schon heute keinerlei Sonneneinstrahlung gegeben. Erst in der Mittagszeit steht die Sonne soweit im Süden, dass für wenige Stunden das Sonnenlicht den Garten bestrahlen kann - selbst im Hochsommer.</p>	<p>Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Besonnung benachbarter Gebäude zu überprüfen, wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der geplanten Bebauung trotz entstehender Einschränkungen eine ausreichende Besonnung gewährleistet wird.</p> <p>Das Gebäude „Bachstraße 24/3“ wurde ebenfalls betrachtet. Als Bewertungsgrundlage wurden die Beurteilungskriterien der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen. Dabei wurden zwei Fenster an der Ostseite des Gebäudes untersucht. > Fensterstandort P4_O: Mit der geplanten Bebauung ist am 17. Januar in Fenstermitte keine direkte Besonnung möglich. An den Tag- und Nachtgleichen (Frühjahr, Herbst) ist in Fenstermitte eine direkte Besonnung von 4 Stunden möglich ohne Einschränkungen gegenüber dem Bestand. Im Hochsommer ist in Fenstermitte eine direkte Besonnung von mehr als 4 Stunden möglich ohne Einschränkungen gegenüber dem Bestand. Das Beurteilungskriterium der DIN 5034 für die Tag- und Nachtgleichen wird an diesem Fenster im Erdgeschoss derzeit und mit der geplanten Bebauung eingehalten; das winterliche Kriterium wird derzeit ohne Berücksichtigung der hölzernen Einfassung eingehalten, im Planfall nicht. > Fensterstandort P4_OS: Mit der geplanten Bebauung ist am 17. Januar in Fenstermitte eine direkte Besonnung von etwas weniger als einer Stunde möglich mit Einschränkungen gegenüber dem Bestand. An den Tag- und Nachtgleichen (Frühjahr, Herbst) ist in Fenstermitte eine direkte Besonnung von weniger als 4 Stunden möglich ohne Einschränkungen gegenüber dem Bestand. Im Hochsommer ist in Fenstermitte eine direkte Besonnung von wenigen Stunden möglich ohne Einschränkungen gegenüber dem Bestand. Das Beurteilungskriterium der DIN 5034 für die Tag- und Nachtgleichen wird an diesem Fenster im Erdgeschoss derzeit und mit der geplanten</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Bebauung nicht eingehalten; das winterliche Kriterium wird derzeit ohne Berücksichtigung der hölzernen Einfassung eingehalten, im Planfall nicht ganz.</p> <p>Bei der Bewertung des winterlichen Kriteriums zeigt sich, dass die Bestandssituation mit der hölzernen Einfassung bereits Einschränkungen bewirkt. Es ergeben sich durch das geplante Vorhaben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Das bisher vorgesehen Gebäude an der Bachstraße (parallel zum Flurstück 91) wird nicht realisiert. Die Baugrenzen werden entsprechend zurückgenommen.</p>
			<p>b) Das Grundstück / Flurstück 91 ist lang und schmal. Es ist von der Bachstraße her nach hinten in Richtung Bauplanungsgebiet/Süden ansteigend und im Bereich des Wohnhauses Bachstraße 24/3 sehr steil. Hinter dem Haus geht es in Steillage weiter. Es ist daher geländebedingt schon heute und ohne weitere Bebauung extrem von Süden her beschattet. So ist heute lediglich über den Hochsommer eine direkte Sonneneinstrahlung gegeben. Dies betrifft sowohl das Wohnhaus als auch den gesamten Garten bis hin zur Bachstraße.</p> <p>Wird nun auf dem Bebauungsplangrundstück oberhalb des Anwesens wie geplant noch zusätzlich bebaut, wird der Schattenwurf selbst im Hochsommer so stark eingeschränkt, dass zu keiner Jahres- und Tageszeit mehr Sonnenlicht auf das Grundstück fallen kann.</p> <p>Einer Bebauung südlich/oberhalb des Anwesens wird daher nur zugestimmt, wenn der Abstand zur Hangkante weit genug entfernt ist und die Neubauten nicht höher als 1 ½ Geschosse mit Giebeldach oder 2 Geschosse mit Flachdach sind. Eine Bewertung für unser Einverständnis zur Bebauung wird erst abgegeben, wenn ein von der Firma Neufeld und der Stadt Bad Friedrichshall unabhängiger Gutachter seine normgerechte Ausarbeitungen hierzu vorgelegt hat und durch uns überprüft wurde.</p>	<p>Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Besonnung benachbarter Gebäude zu überprüfen, wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Einschränkungen für das Gebäude „Bachstraße 24/3“ durch das Vorhaben entstehen. <i>(Behandlung siehe oben)</i></p>
			<p>c) Angrenzend in der südwestlichen Ecke des Grundstücks besteht bereits eine historische Baulast. Es handelt sich um das Backsteinhaus Altbestand ehemals Trampert und nun Neufeld. Das ist nur zwischen ca. 70 und 100 cm von der Grundstücksgrenze entfernt. Wenn nun auch im unteren Bereich der Grundstücksgrenze zur Bachstraße hin wie geplant gebaut würde, ist das schmale, bereits vorbelastete Grundstück komplett in eine Art Tiefschlucht eingekesselt. Eine Bestrahlung durch die Nachmittag-/Abendsonne des Grundstückes wären also auch von Westen her nicht mehr möglich.</p> <p>Einer zusätzlichen Bebauung westlich des Grundstückes wird nur zugestimmt, wenn die Gesamtlänge des bestehenden Altbaus und Neubaus nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge des Grundstückes überschreitet und sich die 1/3-Baulücke zwischen den Gebäuden befindet. Darüber hinaus sind wir nur einverstanden, wenn die Bebauung maximal zwei Etagen mit Giebeldach besitzt sowie die totale Gesamthöhe von 10 Metern nicht überschreitet (gemessen von unserer Grundstücksoberfläche).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das bisher vorgesehen Gebäude an der Bachstraße (parallel zum Flurstück 91) wird nicht realisiert. Die Baugrenzen werden entsprechend zurückgenommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>d) Da wir schon immer das Haus auch mit Holz und Kohle heizen und das Grundstück seit Generationen auch für unsere Freizeitaktivitäten wie Grillen, Lagerfeuer und Sonnenbaden (soweit möglich) nutzen und unsere Enkelkinder das Grundstück als Spielfläche nutzen, bestehen wir darauf, dass in der Teilungserklärung aller Neubauhäuser/Neubauwohnungen des Neubaugebietes in einem Radius von 200 Metern ein entsprechende Klausel eingefügt wird. Dies soll möglichen zukünftigen Reklamationen und Ärger seitens der zukünftigen Besitzer vermeiden. Der Wortlaut hierzu muss sinngemäß lauten:</p> <p><i>> Die Eigentümer der Wohnung/des Hauses akzeptieren mit dieser Teilungserklärung jetzt und zukünftig alle Freizeitaktivitäten auf den Flurstücken 97 und 90/3 Bachstraße 24/3. Dies betrifft insbesondere das Grillen an einer offenen Feuerstelle, das Betreiben einer Holz- /Kohlefeuerstelle im Haus Bachstraße 24/3 und seinen Nebengebäuden, dem Spielen von Kindern im Garten sowie alle allgemein üblichen Freizeitaktivitäten. <</i></p> <p>Der genaue Wortlaut ist uns vor der Anwendung zur Freigabe vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und ist im Rahmen der Vorhabenplanung und dem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p>
		04.02.2020	<p>Zu Ihrer Kenntnisnahme und als Arbeitsgrundlage sende ich Ihnen mit dieser eMail unseren Widerspruch mit Begründungen und unseren Eingaben zu o.g. Bauvorhaben zu. Das Original wurde heute per Einschreiben mit Rückschein an die städtische Baubehörde der Stadt Bad Friedrichshall gesendet. Wir hoffen sehr, dass der Gemeinderat sich des Falles nochmals annimmt und dann dabei keine zu große Nähe zum Bauträger aufweist.</p> <p>Da unsere Wohnsituation sowie die aller nachfolgenden Eigentümer durch die bis dato geplante Ausführung des Vorhabens massiv und dauerhaft darunter leiden würde, können Sie davon ausgehen, dass wir dem mit allen möglichen rechtlichen Mitteln entgegenwirken werden. Sicherlich besteht für ein solches Bauvorhaben immer auch die Möglichkeit vernünftige Kompromisse zu finden - auch wenn der Bauträger dann vielleicht ein paar Millionen weniger verdienen sollte.</p> <p>Bitte denken Sie daran, dass es auch noch andere Bauträger gibt und es ausschließlich Sache der ausführenden Baufirma ist, sich zu verspekulieren und nicht die der Stadt und seiner Bürger.</p> <p>Um sich vor Ort ein reales Bild machen zu können, laden wir Sie gerne ein unser Flurstück persönlich zu begutachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	Bürger/in 2	13.02.2020	<p>Beim Erörterungstermin hat die Planungsgesellschaft IfK Ingenieure, Mosbach, ausdrücklich hervorgehoben, dass die Rainstraße auf 4,55 m und der Gehweg auf 1,50 m aufgeweitet werden sollen. Lediglich die bestehend bleibenden Gebäude seien hiervon ausgenommen, würden aber grundbuchlich gesichert. Hierzu ist festzustellen, dass inzwischen drei Gebäude stehen bleiben und somit lediglich knapp 1/3 der Rainstraße, somit ca. 30 m, für eine solche Maßnahme zur Verfügung stünden. Dies ist damit nicht besonders erwähnenswert, als es sich hauptsächlich um einen der drei Zufahrtbereiche in das geplante Baugebiet handelt und diese ohnehin eine offene Gestaltung erfahren. Der ebenfalls in diesem Bereich angesiedelte Stellplatz für Paketdienste und Umzugswagen erscheint in Anbetracht von ca. 70 Wohnungseinheiten deutlich zu wenig.</p> <p>Eine Entlastung der Zufahrtmöglichkeiten erscheint deshalb nicht gegeben, da einfahrende Fahrzeuge in die Rainstraße, als auch in die Neckarsulmer Straße zu einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit grundsätzlich über die Neckarsulmer Straße einfahren werden. Die in Aussicht gestellten</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Gehweg soll planungsrechtlich gesichert werden. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz. Der bisher vorgesehenen Stellplatz für Paketdienste und kleine LKWs wird in der Vorhabenplanung um einen weiteren ergänzt.</p> <p>Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Aufsiedlung des Baugebiets „Obere</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>25 Parkplätze, die über die Bachstraße zu erreichen sind, werden hierbei voraussichtlich nicht ins Gewicht fallen.</p> <p>Die geplante Bebauung des gesamten Areals erscheint insgesamt um ein Stockwerk zu hoch ausgefallen zu sein. Dies ist mit enormen Beeinträchtigungen bei der Aussicht, als auch beim Schattenschwurf zu begründen.</p> <p>Um den Engpass an der Rainstraße zu beseitigen, wird unsererseits empfohlen, eine Einbahnstraßenregelung talabwärts herbeizuführen. Ebenso ist es uns ein Anliegen, für eine ordentliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu sorgen. Eine vernünftige Bushaltestelle wäre hierzu wünschenswert.</p>	<p>Fundel“ berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Anschlussknotenpunkten 01 (Neckarsulmer Straße/Anschluss Tiefgarage Süd), 02 (Rainstraße/Anschluss Tiefgarage West) und 03 (Bachstraße/Anschluss Tiefgarage Nord) kommen zu dem Ergebnis, dass sie in ihrem heutigen Ausbauzustand (ohne separate Fahrstreifen für die ein- und abbiegenden Ströme) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) rechnerisch leistungsfähig betrieben werden können. Für den Anschluss des Mehrfamilienhauses (Flurstück 5189) an die Neckarsulmer Straße kann ebenfalls eine rechnerische Leistungsfähigkeit (sehr gute Qualitätsstufe A) nachgewiesen werden. Die beiden Knotenpunkte 05 (Rainstraße/Bachstraße) und 06 (Rainstraße/Neckarsulmer Straße) weisen in den maßgebenden Spitzenstunden gemäß dem Verfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 jeweils eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf. Die maßgebenden Knotenpunkte können damit auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich. Das öffentliche Recht gewährt grundsätzlich keinen Schutz darauf, dass die freie Aussicht auf Stadt-, Orts-, Straßen- und Landschaftsbilder (Berge, Seen, Wälder, Grünflächen usw.) nicht verbaut wird. Die Minderung der Aussicht und damit des Verkehrswertes des Grundstücks ist kein Eingriff in das Eigentumsrecht, da die Aufrechterhaltung einer ungeschmäleren Aussicht lediglich eine Chance ist (BVerwG, Urt. v. 13.6.1969, DVBl. 1970, 60; Beschl. v. 9.2.1995, DÖV 1995, 823 = NVwZ 1995, 895 = ZfBR 1995, 216). Im Allgemeinen muss jedem Grundstückseigentümer mit Bautätigkeit auf den Nachbargrundstücken und der damit verbundenen Beschränkung seiner Aussicht rechnen. Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Besonnung benachbarter Gebäude zu überprüfen, wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der geplanten Bebauung trotz entstehender Einschränkungen eine ausreichende Besonnung gewährleistet wird. Somit ergeben sich für die benachbarten Wohngebäude keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, da Verkehrsregelungen nicht festgesetzt werden können. Verkehrsregelungen wie z.B. eine Einbahnstraßenregelung sind im Rahmen einer Verkehrsschau zu prüfen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.	Bürger/in 3	18.02.2020	<p>Ich habe mitbekommen, dass es zu Unstimmigkeiten bezüglich der bevorstehenden Bebauung in der Rainstraße in Bad Friedrichshall gibt. Ich, als direkter Nachbar, würde gerne meine Befürwortung für die geplante Bebauung ausdrücken.</p> <p>Als Vater von 4 Kindern sehe ich vor allem dem neu geplanten Fahrradweg entgegen.</p> <p>Da es aktuell nur möglich ist, durch unzählige Treppen oder einen sehr zeitintensiven Umweg in die Innenstadt gelangen zu können, würde ein Fahrradweg dieses Problem lösen. Meiner Frau ist es nicht möglich den Weg mit einem Kinderwagen zu bestreiten. Auch ältere Personen gelingt es nur mit sehr viel Anstrengung und Pausen die Treppenstufen zu bewältigen. Die Treppensituation stellt schon seitdem ich hier wohne eine immense Herausforderung dar.</p> <p>Dies wäre durch das Schaffen des Fahrradwegs kein Problem mehr und auch Familienausflüge mit meinem kleinen Sohn an der Hand und einem Kinderwagen wären dadurch endlich realisierbar. Ebenfalls könnte mein älterer Sohn mit dem Fahrrad, sicher und schnell in die Innenstadt gelangen. Zudem sehe ich den barrierefreien Wohnraum sehr positiv entgegen, da vor allem ältere Menschen sich oft mit der Problematik auseinandersetzen müssen, dass es keinen geeigneten Wohnungen gibt welcher ihren Anspruch gerecht wird.</p> <p>Hinzukommt, dass durch den Neubau auch die Nachbarschaft aufgewertet wird und auch die Stadt Bad Friedrichshall durch den hochwertigen Wohnraum an Ansehen gewinnt.</p> <p>Deswegen möchte ich mich bei dieser Gelegenheit bei der Stadt sowie dem Gemeinderat für die Möglichkeit dieses Projektes bedanken und sehe diesem erfreut entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochene Treppenanlage, welche das Wohngebiet Pfaffenäcker mit der Bachstraße verbindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Änderungen an der Treppenanlage sind aktuell nicht vorgesehen.</p>
4.	Bürger/in 4	20.02.2020	<p>Wie wir erfahren haben, hat sich die Stadt Bad Friedrichshall entschlossen, mit der Ortssanierung im Baugebiet Rainstraße Ost zu beginnen. Der Bebauungsplan sieht moderne Wohnkonzepte vor. Um die innerstädtische Bebauung zu verdichten, müsste das Interesse vorhanden sein, so viele Wohneinheiten wie möglich zu generieren. Um die Bodenfläche sinnvoll auszunutzen, wäre auch eine Bebauung mit 3 oder 4 Vollgeschossen plus Dach sinnvoll. Da sich die Zahl der Wohnungssuchenden ständig vergrößert und entsprechender Wohnraum immer knapper wird, wäre dies die entsprechende Maßnahme.</p> <p>Auch der geplante Radweg wäre die Verbindung zum dahinter liegenden Wohngebiet. Wir würden es begrüßen, wenn der Bebauungsplan so umgesetzt werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Erhöhung der Bebauungsdichte ist nicht vorgesehen. Das geplante Vorhaben soll sich in die Bestandssituation einfügen. Eine Erhöhung der Gebäude kann zu Verschattungseffekten führen, durch die die benachbarten Wohngebäude erheblich beeinträchtigt werden können.</p> <p>Der angesprochene Radweg zum Wohngebiet Pfaffenäcker wird durch die bestehende Treppenanlage, welche das Wohngebiet Pfaffenäcker mit der Bachstraße verbindet, unterbrochen. Diese Treppenanlage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Änderungen an der Treppenanlage sind aktuell nicht vorgesehen.</p>
5.	Bürger/in 5		<p>Im Auftrag wird gegen den Bebauungsplan „24/4 Rainstraße Ost“ folgende Einwendungen erhoben:</p> <p>1. Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet die Obergrenze nach § 17 BauNVO. Gerade schwierige topographische Verhältnisse erfordern mehr Freiraum für Geländeanpassungen. Selbst die Visualisierung (Abb. 8) zeigt überdeutlich die baulichen Maßnahmen im Außenbereich (z.B. Stützmauern). Mit der regelmäßigen Überschreitung für versiegelten Flächen um das neu zu errichtende Gebäude ergibt sich dann ein Versiegelungsgrad von bis zu 75 % der Grundstücksfläche.</p> <p>Es fehlt an den Freiräumen für Anpassungen der Gebäude an die Topographie, daher sollte die GRZ auf max. 0,4 festgeschrieben werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 reduziert.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Die Gebäudehöhen und die Bezugspunkte sind in den großen Baufeldern und das südliche Grundstück an der Neckarsulmer Str. zu hoch gesetzt worden, was zur Folge hat, dass z.B. die südlichen Gebäudegruppen mit Flachdächern (GHFD= 176,87 m ÜNN) selbst die kleinteiligen bestehenden Einfamilienhäuser mit SD im Süden (zwischen Schafgrube und Neckarsulmer Str.) die Firste (z.B. FH = 173,65 m ÜNN, Neckarsulmerstr. 17) mit über 3 m überragen.</p> <p>Die Bezugshöhe des südlichsten Grundstückes von 161,00 m ÜNN ergibt mit einer Traufhöhe von max. 8,0 m oder 12,50 m bezogen auf die Straßenhöhe Mitte des Grundstückes von ca. 160 m ÜNN, eine Fassadenhöhe von 9,0 m oder 13,50 m. In Ermangelung einer Gebäuderichtung oder Firstrichtung kann mit einer Fassadenhöhe von 13,50 m gerechnet werden.</p> <p>Diese Fassaden- oder Gebäudehöhe ist an der gesamten Neckarsulmerstr. Nicht nachvollziehbar und ordnet sich daher auch nicht ein. Hier ist eine der Neckarsulmerstr. entsprechende Höhenfestsetzung zu treffen.</p>	<p>Die zwei größeren Flachdachgebäude im südöstlichen Bereich unterschreiten die Höhen der Gebäude in der Straße „Schafgrube“ nicht. Das angesprochene Flachdachgebäude mit einer maximalen Höhe von 176,85 m ü. NN befindet sich 30 m nordöstlich des Gebäudes Neckarsulmer Straße 17. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch den Höhenunterschied aufgrund der Entfernung der Gebäude nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verschattungseffekte ergibt sich nicht. Ein zukünftiges Gebäude auf dem Flst-Nr. 5189 wird sich in den Hang eingraben, wodurch die angesprochenen Fassadenansichten nicht auf ganzer Länge der Grundstücksgrenze in Erscheinung treten werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.</p>
			<p>3. Für die Baufelder mit Satteldach (SD) fehlen die Angaben über die Firstrichtung bzw. Gebäudehaupttrichtung.</p>	<p>In der Umgebungsbebauung zum Plangebiet finden sich unterschiedliche Firstrichtungen. Eine Angabe der Firstrichtung ist daher städtebauliche nicht zwingend erforderlich.</p>
			<p>4. Die Baufelder westlich entlang der Rainstr. liegen im Bereich und Gestaltungssatzung „Ortsmitte Kochendoff“, hier entsteht ein Konflikt.</p>	<p>Die Gestaltungssatzung „Ortsmitte Kochendorf“ betrifft den unbeplanten Innenbereich. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Gestaltungssatzung im überplanten Bereich nicht mehr anzuwenden.</p>
			<p>5. Das Flst. 5189 liegt derzeit im Bebauungsplan „vordere Schafgrube-Zehn Morgen, Planbereich 2/11 mit den Festsetzungen: WA, 1 geschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,5, offene Bauweise, GD max. 35°. Mit den neuen geplanten Festsetzungen ergeben sich 3 Vollgeschosse (nach LBO § 2 (6)) bei 8 m Traufhöhe, eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von bis zu 1,5 und das in ca. 8 m Entfernung vom nördlichen Giebel des Flst. 5188 bis zur Baugrenze. Diese Annahme wird durch den Bauantrag vom 25.06.2018 bestätigt.</p> <p>Die zudem entstehen durch Stützmauern entlang der Grenzen, schluchtenartige Freiflächen mit ca. 4 m Höhe.</p> <p>Die GRZ wurde um 15,7 % und die GFZ um 105,7 % überschritten, welches die Feststellung unter Punkt I unterstützt.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan „24/4 Rainstraße Ost“ wird das Flst. 5189 überplant. Der bisher gültige Bebauungsplan ist im überplanten Bereich nicht mehr gültig. Eine Bebauung des Flst-Nr. 5189 richtet sich nach den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 reduziert. Für die Geschossflächenzahl gilt die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete von 1,2.</p> <p>Für Stützmauern gelten die Regelungen der Landesbauordnung und des Nachbarrechts Baden-Württemberg.</p>
			<p>6. Die massive Bebauung insbesondere im Mittleren Bereich, zudem auf der höchsten Ebene des Geländes sollte reduziert werden durch Rücknahme der Gebäudehöhe um ein Geschoss. Die Körnung des Plangebietes sollte kleinteiliger ausfallen, zu erreichen mit reduzierten und der Umgebung angepassten kleineren Baufenstern. Dies würde auch eine bessere Durchgrünung unterstützen und sich besser an die Topographie anpassen lassen. Teilweise sind Einschnitte der Gebäude in das Gelände von 5,0 bis 6,0 m vorgesehen. Weiterhin wäre hiermit eine gegenseitige Verschattung der Gebäude reduziert.</p>	<p>Die Stadt Bad Friedrichshall verfolgt als städtebauliches Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum im Bestand. Durch eine Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den hohen Bedarf decken zu können. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern.</p> <p>Das Bebauungskonzept wurde seitens des Vorhabenträgers nochmals angepasst. Ein bisher vorgesehener Baukörper wird nicht realisiert. Die Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden entsprechend zurückgenommen. Die Bebauungsdichte wird somit reduziert.</p> <p>Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Besonnung benachbarter Gebäude zu überprüfen, wurde eine entsprechende</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Untersuchung durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der geplanten Bebauung trotz entstehender Einschränkungen eine ausreichende Besonnung gewährleistet wird. Somit ergeben sich für die benachbarten Wohngebäude keine erheblichen Beeinträchtigungen.
6.	Bürger/in 6	30.01.2020	<p>Entwässerung und Überflutung</p> <p>Vor der Hochwasserfreimachung gab es regelmäßig Überflutungen der Bachstraße / Alt Kochendorf durch den Merzenbach. Mit der Hochwasserfreimachung haben sich keine Überflutungen in der Bachstraße mehr ereignet.</p> <p>Erst bei dem Unwetter im Mai 2016, hatte ich seit langem wieder Schäden durch Starkregen / Überflutung. Ursache: Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes Pfaffenäcker. Der Einlauf des Merzenbaches in der Bachstraße ist heute schon bei Starkregen total überlastet.</p> <p>Zitat Unterlagen der Stadt Bad Friedrichshall: Die negative Auswirkung bei Starkregen durch die neue Baumaßnahmen sollte sehr gering sein. Diese Aussage ist nicht aussagekräftig, was versteht man unter sehr gering.</p> <p>Desweiteren unternehme ich Ihnen Unterlagen, eine getrennte Entwässerung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers. Ich hoffe, dass das Niederschlagswasser nicht auch noch in den Zulauf Merzenbach / Bachstraße eingeleitet wird und das vorhandene Kanalsystem für auftretenden Wassermassen ausreichend ist.</p> <p>Ich als Eigentümer habe die Befürchtung, dass vermehrt Überflutungen oder auch Kanalarückstau auftreten werden. Sollten trotz aller Berechnungen vermehrt Schäden durch Überflutung durch das Bauprojekt in der Bachstraße auftreten, wer haftet für die Schäden? Sie sprechen von einer Hochwasserfibel 2015, was ist das? Kommen auf die Anlieger Kosten für den Eigenschutz zu?</p>	<p>Nördlich des Plangebiets verläuft der Merzenbach in einer Verdolung. Das Überschwemmungsgebiet HQ100 sowie das Überschwemmungsgebiet HQextrem sind nicht betroffen.</p> <p>Das Plangebiet fällt Richtung Nordwesten ab. Durch die geringe Größe des Einzugsgebiets des Niederschlagswassers ist die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen bei Starkregenereignissen sehr gering. Durch die festgesetzte Dachbegrünung werden negative Auswirkungen zudem vermindert. Im Rahmen der Vorhabenplanung werden die Thematik von Starkregenereignisse vertiefend betrachtet.</p> <p>Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Mischsystem. Der Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Merzenbach erfolgt nicht.</p> <p>Die Hochwasserschutzfibel 2015 (Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat) gibt Hinweise und Arbeitsanleitungen, damit bei der Mehrzahl der zukünftigen Hochwasserereignisse schädigende Auswirkungen vermieden beziehungsweise abgemindert werden. Sie soll vor allem bei Wohngebäuden Anwendung finden.</p> <p>Teil A der Fibel befasst sich mit den Grundlagen und allgemeinem Wissen über die Hochwassergefahr und die Hochwasservorsorge. Teil B widmet sich der Bauvorsorge mit konkreten Beispielen zur geeigneten Vorsorge. Im Teil C folgen weitere Aspekte der Hochwasservorsorge wie zum Beispiel die Informationsvorsorge, die Verhaltensvorsorge und die Risikovorsorge. Ein zusätzliches Kapitel widmet sich der Hochwasserbewältigung und dem Wiederaufbau nach einem Hochwasserereignis.</p> <p>Eigentümern ist freigestellt, ob Sie eigene Maßnahmen zur Hochwasservorsorge ergreifen.</p>
			<p>Gebäudehöhen und umliegende Bebauung</p> <p>Die Bachstraße ist 151,5 Meter über NN im Bereich der Bebauung der Firma Neufeld. Die bestehenden Gebäude ca. 7,5 Meter hoch. Das Gebäude Bachstraße 22, im Besitz zurzeit Stadt Bad Friedrichshall, soll nach Plan abgebrochen und von der Firma Neufeld durch einen Neubau ersetzt werden. Es wird ca. drei Meter nach Osten verschoben (Tiefgarageneinfahrt) und ca. 6 Meter an die Straße vorgeschoben und dann 12,5 Meter hoch erbaut. Dieses Gebäude wird die vorhandene Bebauung um gute fünf Meter überragen.</p>	Der geplante Baukörper an der Bachstraße wird nicht realisiert. Die Baugrenze wird entsprechend angepasst und zurückgenommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die weiteren Gebäude aus der Sicht der Bachstraße (laut Entwurf, Firma Neufeld): Reihe 176.2 über NN 16 Meter höher als Straße Reihe 170.1 über NN 18.5 Meter höher Reihe 175.9 über NN 25 Meter höher Unvorstellbar Gebäude in dieser Höhe zu errichten. Es sollte dringend vor der Bebauung, Lattengerüste erstellt werden und eine Begutachtung des Gemeinderates erfolgen, um eine Vorstellung der Gebäudegrößen zu erhalten. Ein Modell des Geländes mit der Neue- und vorhandenen Bebauung wäre eine Alternative. Eine genaue Vorstellung der Bebauung ist ohne solche Maßnahmen kaum möglich.</p> <p>Was soll aus dem alten Backsteinhaus, Bachstraße 22/5, (Eigentum Firma Neufeld) werden? Sollte dieses wie im Plan dargestellt so erhalten bleiben, ist es umgeben von neuester Architektur. Dieses wird sich sicherlich nicht in den neuen Baustil einfügen? Eins späterer Abriss, wird sich sicherlich sehr schwierig gestalten (Altlasten). Trotz Bitte an der Infoveranstaltung aktuelle und detailliertere Plänen im Rathaus auszulegen, ist dem nicht nachgekommen wurden.</p> <p>Wie Bürgermeister Frey an der Infoveranstaltung angesprochen hat: „Wieviel an Innenverdichtung ist den Anwohnern zumutbar.“ Die Reaktion der Nachbarn zeigt alle Bedenken auf. Die Verantwortlichen sollten dringend nochmal die aktuellen Pläne einsehen und genau über ihre Zustimmung zu diesem Projekt nachdenken. Zitat Friedrichshaller Rundblick vom 23.01.2020 (Stadtrat Michael Reiß): „Innenverdichtung mit Augenmaß und Vernunft mit Blick auf das Umfeld.“</p>	<p>Die geplanten Gebäude staffeln sich entsprechend der topographischen Situation den Hang aufwärts. Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Besonnung benachbarter Gebäude zu überprüfen, wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der geplanten Bebauung trotz entstehender Einschränkungen eine ausreichende Besonnung gewährleistet wird. Somit ergeben sich für die benachbarten Wohngebäude keine erheblichen Beeinträchtigungen. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu den erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten und im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen. Gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch weiterhin gewahrt. Das Gebäude Bachstraße 22/5 soll erhalten und saniert werden. Die Fasadengestaltung obliegt dem Eigentümer.</p> <p>Im Rahmen der Offenlegung wurden alle erforderlichen Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren ausgelegt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung festgelegt. Die Beteiligung der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum konkreten Vorhaben. Die Stadt Bad Friedrichshall verfolgt als städtebauliches Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum im Bestand. Durch eine Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den hohen Bedarf decken zu können. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern. Das Bebauungskonzept wurde seitens des Vorhabenträgers nochmals angepasst. Der bisher vorgesehene Baukörper an der Bachstraße wird nicht realisiert. Die Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden entsprechend reduziert. Die Bebauungsdichte wird somit reduziert.</p>
			<p>Verkehrs- und Parksituation Rainstraße, Neckarsulmer Straße und Bachstraße Es ist geplant für die 72 Wohneinheiten 129 Stellplätze in den 3 Tiefgaragen zu erstellen. 40% Einfahrten über die Bachstraße und 60 % Einfahrten über die beiden anderen Zufahrten. Das bedeutet eine Verkehrszunahme in der Bachstraße von 24 %, in der Neckarsulmer Straße von 43 % nur durch die Bebauung dieses Projektes. Es sollen nach Ihren Angaben dann im Durchschnitt täglich 32 LKW durch die Bachstraße fahren (Unterlagen der Stadt Bad Friedrichshall). Tatsächlich fährt heute schon 52-mal der Bus durch die Bachstraße, welcher wohl auch als LKW zu zählen ist.</p>	<p>Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Aufsiedlung des Baugebiets „Obere Fundel“ berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Anschlussknotenpunkten 01 (Neckarsulmer Straße/Anschluss Tiefgarage Süd), 02</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Der Neubau der Firma Neufeld in der Bachstraße, wird nach Plan, im Straßenbereich mit Schallschutzfenstern wegen Verkehrslärm errichtet. 72 Wohneinheiten - 180 Personen – 720 Fahrten täglich. Ich finde das den jetzigen Anwohnern nicht zumutbar? Auch wir haben Wohn- und Schlafräume zur Straße und wollen nicht noch mehr Verkehrslärm ausgesetzt werden. Durch die jetzige Verkehrsdichte müssen jetzt schon oft genug die Fenster geschlossen bleiben.</p> <p>Ich möchte in diesem Zuge auch auf den Schulweg der Grundschul Kinder in Kochendorf hinweise. Viele Kinder kommen aus dem Neubaugebiet Pfaffenacker über die Treppe am Merzenbach zur Grundschule und der Kernzeitbetreuung, der Schulweg verläuft direkt an der Tiefgarageneinfahrt Bachstraße. Von dem zusätzlichen Verkehr ganz zu schweigen. Kann man hier noch von einem sicheren Schulweg reden?</p>	<p>(Rainstraße/Anschluss Tiefgarage West) und 03 (Bachstraße/Anschluss Tiefgarage Nord) kommen zu dem Ergebnis, dass sie in ihrem heutigen Ausbauzustand (ohne separate Fahrstreifen für die ein- und abbiegenden Ströme) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) rechnerisch leistungsfähig betrieben werden können. Für den Anschluss des Mehrfamilienhauses (Flurstück 5189) an die Neckarsulmer Straße kann ebenfalls eine rechnerische Leistungsfähigkeit (sehr gute Qualitätsstufe A) nachgewiesen werden. Die beiden Knotenpunkte 05 (Rainstraße/Bachstraße) und 06 (Rainstraße/Neckarsulmer Straße) weisen in den maßgebenden Spitzenstunden gemäß dem Verfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 jeweils eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf. Die maßgebenden Knotenpunkte können damit auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich. Zudem wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros BS-Ingenieure geprüft, welche lärmbezogenen Auswirkungen durch den Mehrverkehr des geplanten Vorhabens entstehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Berücksichtigung des Mehrverkehrs durch das Bauvorhaben und durch zusätzliche Reflexionen durch die geplanten Baukörper im ungünstigsten Fall</p> <ul style="list-style-type: none"> – es im Bereich der Neckarsulmer Straße (Immissionsorte 01 - 04) zu einer Pegelerhöhung um maximal 1,0 dB(A) kommt – im Bereich der Rainstraße (Immissionsorte 05 – 07) eine Pegelerhöhung um bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts erreicht wird und – im Bereich der Bachstraße nur minimale Pegelerhöhungen von maximal 0,3 dB(A) zu erwarten sind. <p>Das Kriterium einer „Erhöhung um mindestens 3 dB(A)“ wird somit an keinem Immissionsort erreicht und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegt nicht vor. Die Tiefgarageneinfahrten sind so zu planen, dass ausreichende Sicherheitsverhältnisse gegeben sind, um potentielle Gefahrenstellen zu vermeiden. Dabei sind die Vorgaben der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze zu beachten und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Bebauungsplan können lediglich Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheiten gemacht werden. Die Vorgaben mit einem Stellplatz für Wohnungen bis 55 m² und zwei Stellplätzen für Wohneinheiten mit mehr als 55 m² wird als ausreichend erachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Allen Stadträten ist sicherlich auch die Parksituation in der Neckarsulmer- und der Bachstraße bekannt. Fünf Besucherparkplätze für 72 Wohneinheiten ist lächerlich wenig, wobei schon drei öffentliche Parkplätze laut Plan für die Tiefgarageneinfahrt Bachstraße wegfallen werden.</p> <p>Wohnungen mit 55 qm erhalten einen Stellplatz. Sie stimmen sicherlich zu, dass solche Wohnungen nicht immer nur von einer Person bewohnt wird (z.B. junge Paare meist 2 PKW). Die heute schon sehr bedenkliche Parksituation wird sich sicherlich zunehmend verschlimmern.</p> <p>Zitat Heilbronner Stimme von 18.12.2020 (Stadtrat Klaus Mangold): „Es ist uns ein Anliegen das für die umliegenden Nachbarn keine Nachteile entstehen.“</p> <p>Es wäre schön, wenn man auch zu solchen Aussagen steht.</p>	<p>Aktuell werden zwei Stellplätze für Paketdienste und kleine LKWs sowie 7 Besucherstellplätze vorgesehen. Dies wird als ausreichend erachtet.</p>
7.	Bürger/in 7	29.01.2020	<p>Zu dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf gebe ich meine Stellungnahme ab und lege Einspruch ein :</p> <p>Innerhalb des Entwurfs ist die Rainstraße als Verkehrsweg enthalten. Diese Straße ist mit 4,45 m Breite bereits für den derzeitigen Verkehr nicht ausreichend breit. Wenn in Zukunft wesentlich mehr Fahrzeuge dort fahren werden, muss die Fahrzeugbreite ortsüblich mit mind. 5,50 m ausgewiesen werden. Dieses ist im Zuge der Neubebauung problemlos möglich, indem die zukünftigen Häuser entsprechend von der Straße zurückgesetzt werden. Die Engstelle bei den jetzt vorhandenen Häusern im unteren Bereich der Straße muss toleriert werden.</p> <p>Der Plan enthält Häuser mit Giebeldach und Häuser mit Flachdach. Flachdachhäuser sind im gesamten Innenbereich Bachstraße und Neckarsulmer Straße überhaupt nicht vorhanden. Neubauten mit Flachdach wären absolute Fremdkörper und dürfen daher nicht genehmigt werden.</p> <p>Für die Anzahl der vorgesehenen 180 Bewohner mit 129 Tiefgaragenplätzen sind die ausgewiesenen Parkplätze für Besucher und Anlieferung absolut nicht ausreichend.</p> <p>Ich erwarte eine Umplanung auf mindestens 18 oberirdische Parkplätze, zusätzlich 3 Parkplätze für Handwerker und Lieferdienste, da in der Umgebung bereits jetzt alle Parkmöglichkeiten auf den Straßen besetzt sind.</p>	<p>Eine Aufweitung der Rainstraße nur zu einem Teil wird aufgrund der bestehenden Bebauung nicht für sinnvoll erachtet. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Anschlussknotenpunkten 01 (Neckarsulmer Straße/Anschluss Tiefgarage Süd), 02 (Rainstraße/Anschluss Tiefgarage West) und 03 (Bachstraße/Anschluss Tiefgarage Nord) kommen zu dem Ergebnis, dass sie in ihrem heutigen Ausbauzustand (ohne separate Fahrstreifen für die ein- und abbiegenden Ströme) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) rechnerisch leistungsfähig betrieben werden können.</p> <p>Im Stadtteil Kochendorf befinden sich bereits Flachdachgebäude. Zur Einbindung in die Umgebungsbebauung werden an der Rainstraße und Neckarsulmer Straße zwei Baukörper mit Satteldach vorgesehen. Im hinteren Bereich werden Flachdachgebäude mit einer extensiven Dachbegrünung zugelassen. Die begrünten Flachdächer sind ökologisch sinnvoll und werden daher beibehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan können lediglich Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheiten gemacht werden. Die Vorgaben mit einem Stellplatz für Wohnungen bis 55 m² und zwei Stellplätzen für Wohneinheiten mit mehr als 55 m² wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Aktuell werden zwei Stellplätze für Paketdienste und kleine LKWs sowie 7 Besucherstellplätze vorgesehen. Dies wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Stadt Bad Friedrichshall verfolgt als städtebauliches Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum im Bestand. Durch eine Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den hohen Bedarf decken zu können. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Insgesamt ist die vorgesehene Bebauung viel zu stark verdichtet.</p> <p>Das Haus Ecke Rain- zu Neckarsulmer Straße ragt zu weit in die Kreuzung hinein.</p> <p>Der Anteil an Grünflächen (außer Dachbegrünung), die den Bewohnern zur Verfügung stehen, ist viel zu gering. Kinder und Haustiere haben keinen Raum.</p> <p>Unter Berücksichtigung obiger Einwände muss eine Umplanung auf lockerere Bebauung erfolgen, die auch die Wohnqualität der neuen Bewohner erhöht. Ich bitte daher, meinen Einspruch, zusammen mit vielen anderen Einsprüchen als Grundlage für eine Neuplanung zu verwenden.</p>	<p>Das Bebauungskonzept wurde seitens des Vorhabenträgers nochmals angepasst. Ein bisher vorgesehener Baukörper wird nicht realisiert. Die Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden entsprechend reduziert. Die Bebauungsdichte wird somit reduziert.</p> <p>Durch den geplanten Baukörper ergeben sich keine Einschränkungen für die Sichtbeziehungen von Verkehrsteilnehmern auf der Neckarsulmer Straße und der Rainstraße. An den festgesetzten Baugrenzen wird festgehalten.</p> <p>Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 reduziert und entspricht damit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet. Im Rahmen der Vorhabenplanung werden zudem entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die zukünftigen Anwohner vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. <i>(Behandlung siehe oben)</i></p>
8.	Bürger/in 8		<p>Zunächst möchten wir einige Worte an die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sowie an Herrn Bürgermeister Frey richten. Wir leben sehr gerne in Bad Friedrichshall. Einer von uns beiden, mit Ausnahme des Studiums und kurzer beruflicher Abwanderung danach, seit Geburt. Die andere nach Beschluss zur gemeinsamen Wohnungsgründung seit 2012. Bad Friedrichshall hat viel zu bieten, sei es die gute Anbindung an ÖPNV oder MIV, Grundversorgung oder ein reges Vereinsleben. Jedoch stößt es uns immer wieder auf, dass scheinbar seitens der Verwaltung und Gremien keine Visionen gehegt werden. Vielmehr wird Projekt für Projekt einzeln betrachtet und ein übergeordnetes Konzept, das verschiedene Einzelmaßnahmen bündelt scheint zu fehlen. Bitte verzeihen Sie die Wortwahl, aber der Gemeinderat erscheint in Bad Friedrichshall als Abnick-Versammlung. Uns sind kaum kritische Reaktionen zu Vorhaben egal welcher Art bekannt. Die einzelnen Fraktionen marschieren sozusagen im Gleichschritt. Wir stehen mit Mitte 30 beide voll im Leben, vermissen aber Personen die genau die für uns maßgeblichen Interessen im Gemeinderat und den Ausschüssen einbringen. Betrachten Sie diese Kritik bitte nicht als Nichtwürdigung Ihrer Arbeit. Wir wissen ihr aller Engagement, auch bedingt durch ehrenamtliche Tätigkeit in lokalen Vereinen, sehr zu schätzen. Betrachten Sie die Kritik vielmehr aus unserer Sicht und versuchen sich vielleicht auch gegenüber den Bürgern, die nicht lautstark Ihre Interessen vertreten, zu öffnen. An die Stadtverwaltung gerichtet interessiert uns vor allem die zukünftige Aufstellung im Bereich der Mobilität. Was plant die Verwaltung, abgesehen von Einzelprojekten? So unterstützt das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) derzeit rund 50 kommunale Projekte bei der Erstellung von Mobilitätskonzepten mit der Fördermaßnahme „MobilitätsWerkStadt 2025“. Im Vordergrund steht die partizipative und wissenschaftlich fundierte Entwicklung von integrierten, lokal passenden Konzepten für eine nachhaltige Mobilität. Diese sollen in der Praxis getestet, umgesetzt und ausgewertet werden. Dabei sollen nicht nur technologische Ansätze verfolgt werden, sondern Veränderung des sozialen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Stadt Bad Friedrichshall verfolgt als städtebauliches Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum im Bestand. Durch eine Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den hohen Bedarf decken zu können. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern.</p> <p>Das Bebauungskonzept wurde seitens des Vorhabenträgers nochmals angepasst. Ein bisher vorgesehener Baukörper wird nicht realisiert. Die Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden entsprechend zurückgenommen. Die Bebauungsdichte wird somit reduziert.</p> <p>Es erfolgt eine erneute Offenlegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Verhaltens, sowie gesellschaftlich und individuelle Bedürfnisse berücksichtigt werden. Hat die Stadt Bad Friedrichshall bspw. hierfür einen Förderantrag gestellt? Wenn nein, wieso nicht?	
			Bezugnehmend zum Bebauungsplan formulieren wir folgende Stichpunkte: - Einer Nachverdichtung stehen wir prinzipiell positiv gegenüber. Wir lehnen das Bauvorhaben nicht per se ab, nur weil wir nun direkt davon betroffen sind. ⇒ Es sollten jedoch alle Interessen in gleicher Weise betrachtet werden und die Einordnung in den gesamtstädttebaulichen Kontext soll erfolgen. Die Betrachtung erfolgte bisher sehr stark auf die Investoren zugeschnitten	Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger ist mit einem Bebauungskonzept an die Stadt Bad Friedrichshall herangetreten. Der Gemeinderat sowie die Stadtverwaltung hat sich intensiv mit diesem Bebauungskonzept befasst und diesem zugestimmt. Der erstellte Bebauungsplan orientiert sich an dem Bebauungskonzept. Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens obliegt dem Vorhabenträger und ist nicht Entscheidungsgrundlage des Gemeinderats. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen werden vom Gemeinderat abgewogen. Als Grundlage für die Abwägung dienen zudem gutachterliche Untersuchungen zu den Aspekten Artenschutz, Verkehr, Lärmimmissionen und Besonnung.
			- Das FM.-Nr. 5189 (Neckarsulmer Straße 15) ist im Gebiet des Bebauungsplans enthalten. Eigentümer ist nicht die Fa. Neufeld, sondern ein weiterer Investor (Berisha Bau). ⇒ Es erfolgt keine Betrachtung/Berechnung der Wohneinheiten, des Verkehrsaufkommens, von Parkflächen, Zu-/Ausfahrten usw. Dies stellt für uns ein grobes Versäumnis (Verfahrensfehler) dar und muss zwingend in der Abwägung zum B-Plan betrachtet werden. Es kann nicht sein, da & von 72 Wohneinheiten gesprochen wird und letztlich kommen nochmal X Wohneinheiten on top.	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens der Firma Neufeld als auch die des Bauvorhabens auf dem Flst-Nr. 5189 berücksichtigt.
			- Derzeit werden in Kochendorf (südl. des Kocher) etliche weitere Bauvorhaben realisiert. Auszug: Lehen-Quartier, Hotelneubau Schloss Lehen, Sanierungsgebiet Kochendorf-Mitte entlang der Hauptstraße, Neuenstadter Straße. Die Vorarbeiten zum Bau des Schwarz IT-Campus haben begonnen. Wir begrüßen die Weiterentwicklung des Stadtteils ausdrücklich. ⇒ Die Beteiligung der Bürger ist in unseren Augen allerdings mangelhaft. Es fehlt zudem ein gesamtheitliches Mobilitäts- und Stadtentwicklungskonzept. Wie wirkt sich bspw. die Ansiedlung des IT-Campus auf die Neckarsulmer Straße aus? Die angesetzte allgemeine Verkehrsentwicklung von 0,6 % pro Jahr bis 2030 deckt diese Ansiedlung in keinster Weise ab. Die Zunahme ohne das Bauvorhaben des Bebauungsplans beträgt auf der Neckarsulmer Straße rd. 600 Fahrzeuge am Tag. Am IT-Campus sollen lt. Bürgerinformationsveranstaltung bis zu 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Selbst bei einem sehr gemäßigten Ansatz von 90 % Anwesenheitsquote, 2,0-2,5 Wegen pro Beschäftigtem, MIV-Anteil von 50-80 % und einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen je Pkw werden zwischen rd. 4.000 und 8.000 Pkw-Fahrten zum/vom Campus stattfinden. Da 4.500 Parkplätze entstehen sollen ist eher von über 8.000 Pkw-Fahrten auszugehen. Ein Teil davon wird sich mit ziemlicher Sicherheit auf die Straße rund um das Plangebiet verlagern.	Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Aufsiedlung des Baugebiets „Obere Fundel“ berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Anschlussknotenpunkten 01 (Neckarsulmer Straße/Anschluss Tiefgarage Süd), 02 (Rainstraße/Anschluss Tiefgarage West) und 03 (Bachstraße/Anschluss Tiefgarage Nord) kommen zu dem Ergebnis, dass sie in ihrem heutigen Ausbauzustand (ohne separate Fahrstreifen für die ein- und abbiegenden Ströme) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) rechnerisch leistungsfähig betrieben werden können. Für den Anschluss des Mehrfamilienhauses (Flurstück 5189) an die Neckarsulmer Straße kann ebenfalls eine rechnerische Leistungsfähigkeit (sehr gute Qualitätsstufe A) nachgewiesen werden. Die beiden Knotenpunkte 05 (Rainstraße/Bachstraße) und 06 (Rainstraße/Neckarsulmer Straße) weisen in den maßgebenden Spitzenstunden gemäß dem Verfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 jeweils eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Die maßgebenden Knotenpunkte können damit auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich.
			- Bei der Informationsveranstaltung am 23.01.2020 wurde von unserer Seite U. a. die ausstehende Containerleerung (Fa. Neufeld) durch die Bauherren angesprochen. ⇒ Bis 20.02.2020 erfolgte keine einzige Leerung, kein Aufräumen. Es sieht gelinde gesagt wie auf einer Mülldeponie aus (extrem auf dem Fist.-Nr. 5189). Es erfolgen sogar Abladungen von weiterem Müll auf/im Abrissgebäude! Immer wieder müssen umherfliegende Plastikteile und anderer Schadstoffe vor unserem Haus gesammelt und auf eigene Kosten entsorgt werden. Am Überweg für Schul- und Kindergartenkinder vor unserem Haus ist immer wieder der Durchfluss für Regenwasser durch Bauschutt verstopft. Wir kümmern uns seit 5 Jahren um die Pflege (Sauberhaltung, Schnee räumen, Durchlässe von Dreck befreien) des Übergangs. Dies machen wir gerne. Die Bepflanzung/Bewässerung erfolgt durch die Stadt und muss lobend erwähnt werden. Im Moment müssen allerdings die Durchlässe wöchentlich gereinigt werden. Hierbei fällt meist ein Eimer mit Unrat an. Die Entsorgung erfolgt zu eigenen Lasten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
			- Der Altkleidercontainer der sich auf dem Grundstück der Fa. Neufeld (Ecke Rainstr./Neckarsulmer Str.) befindet ragt in den Gehweg. Fußgänger müssen an einer unübersichtlichen Stelle auf die Fahrbahn treten. Es kam hier bereits mehrfach zu gefährlichen Situationen. Der Gehweg ist zudem Teil des Schulwegs zur Grundschule.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
			- Die Neckarsulmer Straße wird in der Begründung als Sammelstraße klassifiziert. An Sammelstraßen sollen lt. RAST 06 mögliche Nutzungskonflikte, z. B. mit kreuzendem Schulweg, durch entsprechende Gestaltung verdeutlicht und entschärft werden. ⇒ Hier passiert das Gegenteil. Ebenso sind lt. RAST 06 Radfahrer durch Radverkehrsanlagen oder durch wirksame Geschwindigkeitsdämpfung zu sichern. ⇒ Lt. Begründung sind keine Maßnahmen geplant.	Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die maßgebenden Knotenpunkte können auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden auch verkehrlichen Regelungen, wie z.B. eine Einbahnstraßenregelung in der Rainstraße, angesprochen. Verkehrliche Regelungen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese werden im Rahmen einer Verkehrsschau geprüft und ggf. umgesetzt.
			- Mit großem Unverständnis haben wir die geplante Tiefgarageneinfahrt in der Neckarsulmer Straße genau an der Stelle des derzeitigen Überwegs für Schul- und Kindergartenkinder realisiert. ⇒ Wo soll der Übergang für Fußgänger erfolgen? Weiterhin würde das Licht der ausfahrenden Pkw durch den Neigungswinkel der Ausfahrt immer in unser Haus leuchten. Wir haben für so eine unvollständige Planung kein Verständnis.	Die Tiefgarageneinfahrten sind so zu planen, dass ausreichende Sicherheitsverhältnisse gegeben sind, um potentielle Gefahrenstellen zu vermeiden. Dabei sind die Vorgaben der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze zu beachten und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Vermeidung von einer Beleuchtung von Hauswänden bei der Ausfahrt der Tiefgarage ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
			- Die Rainstraße soll im Einmündungsbereich in die Neckarsulmer Straße ausgebaut und erweitert werden, um den bisher bestehenden Engpass zu verbessern. ⇒ Wurde die Situation verkehrsplannerisch geprüft? Bspw. mittels Sichtdreiecken. Wie soll die Gestaltung aussehen? Im Plan ist keine Verbesserung zu erkennen.	Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Aufsiedlung des Baugebiets „Obere

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Fundel“ berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Anschlussknotenpunkten 01 (Neckarsulmer Straße/Anschluss Tiefgarage Süd), 02 (Rainstraße/Anschluss Tiefgarage West) und 03 (Bachstraße/Anschluss Tiefgarage Nord) kommen zu dem Ergebnis, dass sie in ihrem heutigen Ausbauzustand (ohne separate Fahrstreifen für die ein- und abbiegenden Ströme) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) rechnerisch leistungsfähig betrieben werden können.</p> <p>Für den Anschluss des Mehrfamilienhauses (Flurstück 5189) an die Neckarsulmer Straße kann ebenfalls eine rechnerische Leistungsfähigkeit (sehr gute Qualitätsstufe A) nachgewiesen werden.</p> <p>Die beiden Knotenpunkte 05 (Rainstraße/Bachstraße) und 06 (Rainstraße/Neckarsulmer Straße) weisen in den maßgebenden Spitzenstunden gemäß dem Verfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 jeweils eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf.</p> <p>Die maßgebenden Knotenpunkte können damit auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich.</p>
			<p>- Die neu zu erbauenden Gebäude sollen passive Lärmschutzmaßnahmen erhalten ⇒ Die bestehenden Gebäude sollen eine deutliche Mehrbelastung ohne Maßnahmen aushalten. Hier werden die Interessen der Bürger unterschiedlich gewichtet.</p>	<p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros BS-Ingenieure wurde geprüft, welche lärmbezogenen Auswirkungen durch den Mehrverkehr des geplanten Vorhabens entstehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Berücksichtigung des Mehrverkehrs durch das Bauvorhaben und durch zusätzliche Reflexionen durch die geplanten Baukörper im ungünstigsten Fall</p> <ul style="list-style-type: none"> – es im Bereich der Neckarsulmer Straße (Immissionsorte 01 - 04) zu einer Pegelerhöhung um maximal 1,0 dB(A) kommt – im Bereich der Rainstraße (Immissionsorte 05 – 07) eine Pegelerhöhung um bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts erreicht wird und – im Bereich der Bachstraße nur minimale Pegelerhöhungen von maximal 0,3 dB(A) zu erwarten sind. <p>Das Kriterium einer „Erhöhung um mindestens 3 dB(A)“ wird somit an keinem Immissionsort erreicht und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegt nicht vor.</p>
			<p>- Entlang der Rainstraße wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen, ⇒ Ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m ist nicht dem Regelwerk (RASt 06) entsprechend. Schlechte Karten für</p>	<p>Aufgrund der Bestandsbebauung in der Rainstraße ergeben sich Engstellen, sodass aktuell der vorgesehene Gehweg von 1,50 m Breite nicht</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Kinder, Kinderwägen, Rollatoren oder sich begegnende Personen (allein diese benötigen 1,80 m). Die Seitenraumbreite sollte 2,50 m betragen und bei einer Neuplanung berücksichtigt werden.	durchgängig umgesetzt werden kann. Ein noch breiterer Gehweg greift in private Grundstücke ein. Die vorgesehene Gehwegbreite wird beibehalten.
			- Auch wenn wir rein rechtlich keine direkten Nachbarn sind (nur die Neckarsulmer Straße liegt dazwischen), ist es unverständlich warum keine Information seitens der Stadtverwaltung bzw. der Bauherren vor Abriss erfolgte. ⇒ Starke Verschmutzungen, Kampfmittelräumdienst vor der Türe, Lärmbelastung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Maßgebend ist die Baustellenverordnung des Landes Baden-Württemberg. Diese ist vom Bauherr und den beauftragten Baufirmen einzuhalten.
			- Die Gebäudestruktur des Plangebiets ist durch die Ballung an Mehrfamilienhäusern in der geplanten Größe und Höhe nicht verträglich mit der Umgebungsbebauung aus vorrangig Einfamilienhäusern.	Die Stadt Bad Friedrichshall verfolgt als städtebauliches Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum im Bestand. Durch eine Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den hohen Bedarf decken zu können. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern. Das Bebauungskonzept wurde seitens des Vorhabenträgers nochmals angepasst. Ein bisher vorgesehener Baukörper wird nicht realisiert. Die Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden entsprechend reduziert. Die Bebauungsdichte wird somit reduziert.
			- Begründung: Von der geplante Wohnnutzung selbst gehen keine Immissionen aus, welche die Umgebungsnutzung erheblich beeinträchtigen. Allerdings entstehen durch das Ein- und Ausfahren der Tiefgarage Lärmimmissionen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen ist dabei nicht zu erwarten. ⇒ Diese Ansicht teilen wir nicht. Das Anfahren an Steigungen aus Tiefgaragen in Verbindung mit der Trichterwirkung der Ein-/Ausfahrt wird für erhebliche Mehrbelastungen sorgen. Sind hierzu weitere Untersuchungen vorgesehen?	Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum über die Neckarsulmer Straße, die Rainstraße und die Bachstraße. Der Gebrauch der öffentlichen Straßen ist grundsätzlich jedermann im Rahmen der Widmung und der verkehrsrechtlichen Vorschriften gestattet. Trotzdem soll aber, nach Angaben der Stadt Bad Friedrichshall, im Rahmen dieser Untersuchung die Verträglichkeit betrachtet werden. Die Kriterien der TA Lärm [4] (Kapitel 6.1 „Berücksichtigung von Verkehrsgereuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen“) können dazu hilfsweise herangezogen werden. Demnach sollen Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs organisatorisch gemindert werden, wenn folgende drei Kriterien kumulativ erfüllt werden: – der Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche für den Tag oder die Nacht erhöht sich rechnerisch um mindestens 3 dB(A) (das entspricht einer Pegelerhöhung von mindestens 2,1 dB(A)) – es erfolgt keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und – die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitergehend überschritten. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Berücksichtigung des Mehrverkehrs durch das Bauvorhaben und durch zusätzliche Reflexionen durch die geplanten Baukörper im ungünstigsten Fall – es im Bereich der Neckarsulmer Straße (Immissionsorte 01 - 04) zu einer Pegelerhöhung um maximal 1,0 dB(A) kommt

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<ul style="list-style-type: none"> – im Bereich der Rainstraße (Immissionsorte 05 – 07) eine Pegelerhöhung um bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts erreicht wird und – im Bereich der Bachstraße nur minimale Pegelerhöhungen von maximal 0,3 dB(A) zu erwarten sind. <p>Das Kriterium einer „Erhöhung um mindestens 3 dB(A)“ wird somit an keinem Immissionsort erreicht und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegt nicht vor.</p>
			- Gemäß dem Lärmaktionsplan der Stadt Bad Friedrichshall aus dem Jahr 2015 liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke der Neckarsulmer Straße bei 1.000 Kfz/24h. ⇒ Die Verkehrsbelastungszahlen aus dem Jahre 2015 sind 5 Jahre überholt. Wieso erfolgten keine aktuellen Verkehrserhebungen an den relevanten Knotenpunkten. Zudem ist unserer Ansicht nach eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erforderlich. Die Zunahme aufgrund des geplanten Vorhabens beträgt 43 %!	Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Aufsiedlung des Baugebiets „Obere Fundel“ berücksichtigt. Die maßgebenden Knotenpunkte können auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich.
			- Die Neckarsulmer Straße wird als Hauptsammelstraße (bzw. Quartierstraße) klassifiziert. ⇒ Laut RAS 06 soll hierfür eine Straßenraumbreite ab 12 m realisiert werden, dies wird in der Neckarsulmer Straße deutlich unterschritten. Auch die Verkehrsstärken gemäß der RAS 06 können nicht als alleiniges Kriterium herangezogen werden. Die Ist-Situation mit parkenden Fahrzeugen, sich begegnenden Fahrzeugen, Fußgängern (zum Teil auf die Fahrbahn tretend, Gehwege enden teils einseitig) sowie Radfahrern auf der Fahrbahn aufgrund nicht vorhandener Radverkehrsinfrastruktur ist als kritisch zu bewerten.	Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Aufsiedlung des Baugebiets „Obere Fundel“ berücksichtigt. Die maßgebenden Knotenpunkte können auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich.
			Vielen Dank für die Beantwortung unserer Stellungnahme und die kritische Abwägung in den Gremien. Wir bitten den Gemeinderat dem Bebauungsplan, in seiner derzeitigen Form, nicht zuzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Bürger/in 9	27.01.2020	Am 18.02.2020 wurde seitens des BM ein konstruktives Telefonat mit dem Rechtsvertreter geführt. Der Mandant hatte im persönlichen Gespräch mit dem BM am 27.01.2020 bereits seine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung gemäß Bebauungsplanvorentwurf geäußert. Dies gilt als fristgerecht eingegangene Eingabe im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Es wurde gebeten, zeitnah eine schriftliche Begründung nachzureichen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Zu den bereits erhobenen Einwendungen meines Mandanten kann ich folgendes konkretisierend darstellen: 1. Mein Mandant macht sich das Ihnen bereits vorgelegte Schreiben des NABU Bad Friedrichshall und Umgebung e.V. vom 09.02.2020 zu eigen, in dem der Naturschutzbund diverse Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben Neufeld im Bebauungsplanverfahren 24/4 Rainstraße Ost in Bad Friedrichshall-Kochendorf erhebt.	Die Stadt Bad Friedrichshall verfolgt als städtebauliches Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum im Bestand. Durch eine Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den hohen Bedarf decken zu können. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Dies bezieht sich zum einen auf die damit verbundene Zerstörung natürlicher Biotopstrukturen, zum anderen eine Erhaltung eines Kirschbaumes als Naturdenkmal, ich erlaube mir insoweit auf das Schreiben des NABU Bezug zu nehmen.</p> <p>Der Naturschutzbund stellt auch dar, dass er davon ausgeht, dass mit der jetzt vorgesehenen Bebauung U. a. negative Beeinflussungen des bisher durch Schatten und Kühlung des Grünzuges geprägten Kleinklimas u. a. auch durch die massive Zunahme der Verkehrsdichte, die zwangsläufig mit der Erschließung dieser neuen Baufläche verbunden wäre, mit der Verschattung der bestehenden Gebäude und damit auch mit Verlust von Aufenthalts- und Lebensqualität der bisherigen Bewohner einherginge.</p> <p>Dass natürlich ein solcher indirekter Eingriff auf das Grundstück meines Mandanten zwangsläufig bedeuten wird, dass das Grundstück einen erheblichen Wertverlust erleiden wird, dürfte auf der Hand liegen. Im jetzigen Zustand ist das Grundstück sicherlich ein „Schmuckstück“ und daher gut bzw. auch wertentsprechend veräußerbar. Mit der vorgesehenen und letztendlich irgendwann realisierten Bebauung wird dies sicher nur zu deutlich schlechteren Konditionen möglich sein.</p>	<p>und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern.</p> <p>Das Bebauungskonzept wurde seitens des Vorhabenträgers nochmals angepasst. Ein bisher vorgesehener Baukörper wird nicht realisiert. Die Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden entsprechend zurückgenommen. Die Bebauungsdichte wird somit reduziert.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben mit Tiefgarage wird das Plangebiet großflächig versiegelt. Das Kleinklima wird somit beeinträchtigt. Leitbahnen für Frisch- und Kaltluft sind durch die Planung nicht betroffen. Um dem Schutzgut Rechnung zu tragen, sind Flachdächer zu begrünen. Durch die Dachbegrünung und den Ausschluss von Schottergärten/-schüttungen sollen negative Auswirkungen auf das Mikroklima vermindert werden. Zudem ist die Nutzung von Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen auch in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.</p> <p>Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Aufsiedlung des Baugebiets „Obere Fundel“ berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Anschlussknotenpunkten 01 (Neckarsulmer Straße/Anschluss Tiefgarage Süd), 02 (Rainstraße/Anschluss Tiefgarage West) und 03 (Bachstraße/Anschluss Tiefgarage Nord) kommen zu dem Ergebnis, dass sie in ihrem heutigen Ausbauzustand (ohne separate Fahrstreifen für die ein- und abbiegenden Ströme) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) rechnerisch leistungsfähig betrieben werden können.</p> <p>Für den Anschluss des Mehrfamilienhauses (Flurstück 5189) an die Neckarsulmer Straße kann ebenfalls eine rechnerische Leistungsfähigkeit (sehr gute Qualitätsstufe A) nachgewiesen werden.</p> <p>Die beiden Knotenpunkte 05 (Rainstraße/Bachstraße) und 06 (Rainstraße/Neckarsulmer Straße) weisen in den maßgebenden Spitzenstunden gemäß dem Verfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 jeweils eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf.</p> <p>Die maßgebenden Knotenpunkte können damit auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich.</p> <p>Zudem wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros BS-Ingenieure geprüft, welche lärmbezogenen Auswirkungen durch den Mehrverkehr des geplanten Vorhabens entstehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Berücksichtigung des</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Mehrverkehrs durch das Bauvorhaben und durch zusätzliche Reflexionen durch die geplanten Baukörper im ungünstigsten Fall</p> <ul style="list-style-type: none"> – es im Bereich der Neckarsulmer Straße (Immissionsorte 01 - 04) zu einer Pegelerhöhung um maximal 1,0 dB(A) kommt – im Bereich der Rainstraße (Immissionsorte 05 – 07) eine Pegelerhöhung um bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts erreicht wird und – im Bereich der Bachstraße nur minimale Pegelerhöhungen von maximal 0,3 dB(A) zu erwarten sind. <p>Das Kriterium einer „Erhöhung um mindestens 3 dB(A)“ wird somit an keinem Immissionsort erreicht und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegt nicht vor.</p> <p>Bzgl. der befürchteten Wertminderung der Immobilien ist bereits fraglich, ob eine Wertminderung bei Realisierung des Vorhabens überhaupt eintreten wird. Zum anderen bilden Wertminderungen als Folge der Nutzung für das Nachbargrundstück für sich genommen - also über das Gebot der Rücksichtnahme hinaus - keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Abhängigkeit, in der Grundstücke zu der sie umgebenden städtebaulichen Situation stehen, schließt ein, dass die Grundstückswerte von dieser Situation beeinflusst werden und dass deshalb auch ungünstige Einflüsse, die auf Änderungen der Umgebung beruhen, grundsätzlich hingenommen werden müssen. Anhaltspunkte dafür, dass die Nachbarschaft einen über eine mögliche situationsbedingte Wertminderung hinausgehenden, größeren Wertverlust ihres Grundstücks hinnehmen müssten, sind nicht ersichtlich.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchung der Aspekte Verkehr, Immissionen, Besonnung und Artenschutz wurde aufgezeigt, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen bzw. durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. der Wohnqualität der benachbarten Bebauung durch das Vorhaben entstehen.</p> <p>Die Nachverdichtung und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wird höher gewichtet als die Erhaltung der Grünstrukturen im Plangebiet.</p>
			<p>2. Im Falle meines Mandanten wurde eine Realisation der bislang vorgelegten Planung bedeuten, dass gerade die Verschattung und damit massive Auswirkungen, insbesondere auf die Gartenfläche, aber natürlich auch die Nutzbarkeit des Gebäudes selbst, verbunden wären. Die in diesem Abschnitt vorgesehene, direkt an das Grundstück meines Mandanten angrenzende Bebauung weist eine Höhe von bis zu 12 m auf, die Konsequenz für das daneben stehende natürlich deutlich niedrigere</p>	<p>Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Besonnung benachbarter Gebäude zu überprüfen, wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der geplanten Bebauung trotz entstehender Einschränkungen eine ausreichende Besonnung</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Gebäude meines Mandanten und den in vielen Jahren wunderbar angelegten und gepflegten Ziergarten, kann man sich sicherlich vorstellen.</p> <p>Das hier angesprochene vorgesehene neue Gebäude steht direkt an der Westseite des Grundstückes meines Mandanten, also an einer gerade für die Besonnung des Grundstückes Schmitt sehr sensiblen Stelle.</p> <p>Ein benachbartes Gebäude in der vorgesehenen Höhe bedeutet, dass die untere Etage des Anwesens meines Mandanten vollständig auch nicht mehr als Mietwohnung nutzbar sein wird. Die Eheleute Schmitt hatten sich die Option offen gehalten die Wohnung notfalls vermieten zu können, da auch ein getrennter Zugang zu dieser Wohnung vorhanden ist.</p> <p>Wenn allerdings diese Wohnung zukünftig sozusagen .in der Dunkelheit liegt, ist sie sicher nicht oder bestenfalls sehr schlecht - dann ebenfalls mit finanziellem Verlust - vermietbar.</p>	<p>gewährleistet wird. Das Wohnhaus auf dem Grundstück des Mandanten wird nicht durch die nordwestliche gelegene geplante Bebauung verschattet.</p> <p>Im Rahmen der Vorhabenplanung sind zudem die erforderlichen Abstandflächen nach der Landesbauordnung einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigung sind somit nicht zu erwarten.</p>
			<p>3.</p> <p>Mein Mandant hat außerdem erhebliche Bedenken, dass bzw. inwieweit sich die jetzt neu vorgesehene Bebauung in das in diesem Stadtviertel gewachsene, alte Baugebiet mit großen Grundstücken, hochwertigen Immobilien und damit auch in die Struktur der Bewohner einfügt. Dass, was die Fa. Neufeld wohl im letzten Termin präsentiert hat, stellte sich - nicht nur aus Sicht meines Mandanten, sondern auch aus Sicht anderer betroffener Bewohner - als eine Art „Trabantenstadt“ dar mit dem Ziel hier viel exklusiven Wohnraum für einen vermutlich sehr überschaubaren Nutzer- und Eigentümerkreis zu schaffen.</p>	<p>Die Stadt Bad Friedrichshall verfolgt als städtebauliches Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum im Bestand. Durch eine Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den hohen Bedarf decken zu können. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern.</p> <p>Das Baukonzept wurde seitens des Vorhabenträgers nochmals angepasst. Ein bisher vorgesehener Baukörper wird nicht realisiert. Die Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden entsprechend reduziert.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchung der Aspekte Verkehr, Immissionen, Besonnung und Artenschutz wurde aufgezeigt, dass durch die geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen bzw. durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. der Wohnqualität der benachbarten Bebauung durch das Vorhaben entstehen.</p> <p>Die Nachverdichtung und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wird als verträglich angesehen.</p>
			<p>4.</p> <p>Die Verkehrsanbindung der neu vorgesehenen Bebauung ist aus Sicht meines Mandanten unzureichend. In diesen Kontext fügt sich auch, dass wohl zu einem früheren Zeitpunkt ein an der nördlichen Grundstücksgrenze meines Mandanten geplanter, jedoch nie realisierter, etwa 2,5 m breiter Fußweg in das neue Gelände hineinführen sollte. Es hat sich wohl herausgestellt, dass die jetzt vorgesehene Planung keine adäquate Feuerwehrezufahrt hat, so dass auch nicht klar ist, wie diese realisiert werden soll.</p> <p>Mein Mandant hat Bedenken, dass hier möglicherweise der hier früher einmal vorgesehene Weg entlang seiner Grundstücksgrenze quasi als Feuerwehrezufahrt errichtet werden konnte, was jedoch</p>	<p>Das Brandschutzkonzept mit Feuerwehrezufahrt ist nicht Bestandteil des Bauplans und betrifft nicht dessen Regelungsinhalt. Grundsätzlich ist vorgesehen über den zentralen Fußwegkorridor eine Feuerwehrezufahrt zu ermöglichen. Benachbarte Grundstücksflächen werden hierfür nicht in Anspruch genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>in ausreichender Dimensionierung anhand des momentan vorhandenen Raumes gar nicht möglich ist.</p> <p>Mein Mandant befürchtet, dass, sollte hier tatsächlich eine entsprechende Zufahrt realisiert werden, er bzw. möglicherweise auch weiter angrenzende Nachbarn Grundstücksflächen verlieren könnten, die letztendlich benötigt wird, um hier eine ausreichend breite Zufahrt zu schaffen. Dies um so mehr, als dass es an der einen Seite dieses vorgesehenen Weges das Gelände stark und steil abfällt.</p>	
			<p>5.</p> <p>Wie sich wohl auch im Bürgerbeteiligungstermin herausgestellt hat, ist die bislang von der Fa. Neufeld vorgelegte Planung von deutlich zu wenig zu errichtenden Stellplätzen ausgegangen. Mein Mandant hat mir gesagt, dass wohl 22 Stellplätze bislang zu wenig vorhanden sind. Nachdem ohnehin mit der jetzt vorgesehenen Bebauung mit einer erheblichen Zunahme nicht nur des Verkehrs im Areal, sondern auch natürlich abgestellter Fahrzeuge im Areal zu rechnen ist, ist es für meinen Mandanten -wie sicherlich auch andere angrenzende Bewohner - nicht hinnehmbar, wenn der Bau-träger hier möglicherweise auch durch Ablösung von Stellplätzen von der Errichtung von genügend Parkmöglichkeiten entlastet wurde.</p>	<p>Im Bebauungsplan können lediglich Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheiten gemacht werden. Die Vorgaben mit einem Stellplatz für Wohnungen bis 55 m² und zwei Stellplätzen für Wohneinheiten mit mehr als 55 m² wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Aktuell werden zwei Stellplätze für Paketdienste und kleine LKWs sowie 7 Besucherstellplätze vorgesehen. Dies wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>
			<p>6.</p> <p>Mein Mandant berichtet mir weiter darüber, dass ein Umweltgutachten des Planungsbüros Simon, Mosbach vorliegen soll.</p> <p>Mein Mandant hat Zweifel an der Neutralität des Planungsbüros, da - so jedenfalls die Aussagen meinem Mandanten gegenüber- es wirtschaftliche Verflechtungen zwischen dem NABU Mosbach und diesem Planungsbüro Simon gibt.</p> <p>Wie mir Herr Schmitt berichtet, war auch die Darstellung des Herrn Simon im Zusammenhang mit der Präsentation des Umweltgutachtens durchaus umstritten.</p> <p>Soviele also zu den Bedenken meines Mandanten.</p>	<p>Das Ingenieurbüro Wagner+Simon ist ein anerkanntes Ingenieurbüro für Umweltplanung und erstellt Gutachten im Auftrag von zahlreichen Kommunen in mehreren Landkreisen. Die Gutachten werden entsprechend anerkannten Methoden und nach geltendem Recht erstellt. Die Neutralität des Ingenieurbüros wird nicht in Frage gestellt. Der Vorwurf von Gefälligkeitsgutachten wird entschieden zurückgewiesen. Die Gutachten werden zudem durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung geprüft.</p>