

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN



LANDKREIS HEILBRONN

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Bürgermeisteramt Bad Friedrichshall
Rathausplatz 1
74177 Bad Friedrichshall

Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Postanschrift:
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Telefon

Fax

E-Mail

Zimmer

Unser Zeichen 2020- 274- BLPL

Datum 21.02.2020

Vorhaben: Bebauungsplan "24/4 Rainstraße Ost"
Ort: Bad Friedrichshall-Kochendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz **CEF-Maßnahmen**

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.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Vögel

Für Höhlenbrüter sind in Bäumen in angrenzenden Flächen oder Flächen in der Nähe insgesamt 8 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen.

Aufgehängt werden

- 3 Nisthöhlen, Fluglochweite 26 mm,
- 3 Nisthöhlen, Fluglochweite 32 mm
- 2 Nisthöhlen, Fluglochweite 45 mm

Für die Halbhöhlen- und Nischenbrüter werden 10 Nisthöhlen aufgehängt.

- 4 Halbhöhlen (z.B. Typ 2H oder 2HW Fa. Schwegler)
- 6 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Typ 1N der Fa. Schwegler) speziell auch für den Gartenrotschwanz und Haussperling.

Die Aufhängepunkte werden in einen Lageplan eingetragen, der der UNB vorgelegt wird.

Besucherschrift und Sprechzeiten:

Kaiserstr. 1

74072 Heilbronn

Buslinien 1,10,12,60 Rathaus

Stadtbahnlinien S 4/S 41/S 42 Rathaus

Mo.-Fr. 8:00 – 12:00 Uhr

Mi. 13:30 – 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

www.landkreis-heilbronn.de

Kreissparkasse Heilbronn

IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25

Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX

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.

CEF-Maßnahmen – Fledermäuse

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.

Hinweis

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.

Fledermäuse

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.

Tatsächlich liegt das Planungsgebiet in einer durchgängig begrüneten Verbindungsachse, die durch den Bebauungsplan fragmentiert wird. Eine wichtige Leitstruktur kann durch den Bebauungsplan durchbrochen und unwirksam werden.

- 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.

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:

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. 1 Nr. 3 LBO).

- Unter Hinweis 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.

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 5000 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.

Grundwasser

Aus Sicht des Grundwassers werden dem Vorhaben gegenüber keine Einwände erhoben.

Das Gebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet.

Sollte bei Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde, Landratsamt Heilbronn umgehend zu informieren und die Baumaßnahmen einzustellen.

Abwasser

Sollten Sie eine fachtechnische Stellungnahme wünschen, sind im weiteren Verfahren folgende Unterlagen vorzulegen:

- 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 Dachbegrünung weitere Versickerungs- und /oder Rückhaltungsmöglichkeiten 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.

Hinweis:

Bau und Betrieb der Flächenkanalisation (Schmutzwasser) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Benehmen nach § 48 WG. Hierin ist auch die Schadlosigkeit 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:

Metall gedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) werden nur mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen.

Freundliche Grüße





Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Eingang

21. Feb. 2020

Stadtverwaltung
Bad Friedrichshall

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Esslingen 18.02.2020

Name

Durchwahl

Aktenzeichen 84.2

(Bitte bei Antwort angeben)

An die
Stadt Bad Friedrichshall
Rathausplatz 1
74177 Bad Friedrichshall

Bad Friedrichshall-Kochendorf, Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB "24/4 Rainstraße Ost"

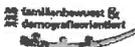
Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Frey, sehr geehrte Damen und Herren,

Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart an dem Bebauungsplanverfahren „24/4 Rainstraße Ost“ im Stadtteil Kochendorf. Teilweise liegt der Geltungsraum innerhalb historischer Siedlungsflächen in denen archäologische Belange berührt sind:

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Kochendorf (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 5M)

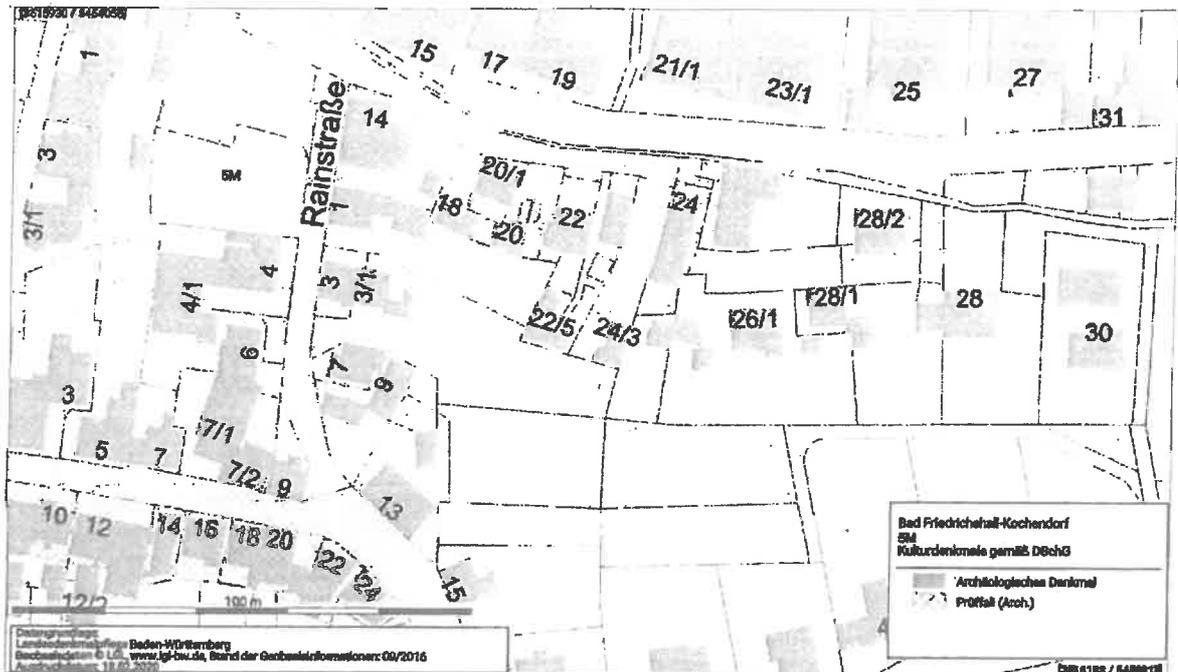
Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung



Dienstgebäude Berliner Str. 12 · 73728 Esslingen am Neckar · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-45444

abteilung8@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

Haltestelle Bahnhof Esslingen a. N.



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 Bodenerkunder nicht unbeobachtet beseitigt werden.

Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen 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 ge-

gebenen 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, vertreten durch 
Im 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 denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. 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. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis der Abwägung.

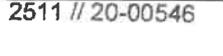
Mit freundlichen Grüßen



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadtverwaltung Bad Friedrichshall
FB III Planen und Bauen
Rathausplatz 1
74177 Bad Friedrichshall

Freiburg i. Br., 18.02.20
Durchwahl (0761) 
Name: 
Aktenzeichen: 2511 // 20-00546

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan der Innenentwicklung "24/4 Rainstraße Ost",
Stadt Bad Friedrichshall, Stadtteil Kochendorf, Lkr. Heilbronn
(TK 25: 6721 Bad Friedrichshall)**

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben Az. III / Ste vom 15.01.2020

Anhörungsfrist 21.02.2020

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich 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.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen 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.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

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.

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.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



██████████

An die Stadtverwaltung Bad Friedrichshall

Herrn Bürgermeister Timo Frey

Herrn Stadtbaumeister Enno Loose

Mit der Bitte um Weiterleitung an die Gemeinderäte



Ablehnung des vorliegenden Bebauungsplans „24/4 Rainstraße-Ost“ sowie ANTRAG auf Unterschutzstellung als Naturdenkmal (ND) nach dem Naturschutzrecht Baden-Württemberg (Anlage: 2 Bilder vom Kirschbaum)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Frey,

Sehr geehrter Herr Stadtbaumeister Loose,

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

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 Kirschbaumes einschließlich seiner umgebenden Gehölz- und Staudenstruktur als Trittsteinbiotop zwischen Bachstraße, Rainstraße und Schafgrube in Bad Friedrichshall-Kochendorf.

BEGRÜNDUNG

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:

„1(2) Zur Sicherung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten bestimmter Tiere und Pflanzen, oder... 1(3) wegen ihrer Eigenart, Seltenheit und landschaftstypischen KennzeichnungSoweit es erforderlich ist, kann bei Naturgebilden auch die Umgebung geschützt werden.“

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 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.

Der irreparable Eingriff zieht weitere Folgen nach sich:

- 1. Eine negative Beeinflussung des bisher durch Schatten und Kühlung des Grünzuges geprägten Kleinklimas***
- 2. Den Verlust eines wichtigen Trittsteinbiotops und damit eine weitere Verinselung für den genetischen Austausch***
- 3. Eine größere Aufheizung des Quartiers im Zuge des Klimawandels durch die Kubatur der Gebäude, das Baumaterial und den zunehmenden Individualverkehr***
- 4. Massive Zunahme der Verkehrsdichte ohne erkennbaren Lösungsansatz für die dafür nicht konzipierte Rainstraße***
- 5. Verschattung der bestehenden Gebäude***
- 6. Verlust der Aufenthalts- und Lebensqualität der bisherigen Bewohner.***

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.

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.

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.

Mit umweltfreundlichen Grüßen



NABU Bad Friedrichshall und Umgebung e.V.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 4. Februar 2020 10:32
An: [REDACTED]
Cc: Stadtbauamt
Betreff: Zur Verteilung an die Gemeinderäte / Widerspruch zum Bauvorhaben Rainstraße
Wichtigkeit: Hoch

Zur Verteilung an die Gemeinderäte / Widerspruch zum Bauvorhaben Rainstraße/Bachstraße

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zu Ihrer Kenntnisnahme und als Arbeitsgrundlage sende ich Ihnen mir 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.

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.

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.

Um sich vor Ort ein reales Bild machen zu können, laden wir Sie gerne ein unser Flurstück persönlich zu begutachten.

Mit freundlichem Gruß

Postadresse
Hauptwohnsitz


74676 Niedernhall

Zweitwohnsitz und in Kürze

Bachstraße 24/3
74177 Bad Friedrichshall / Kochendorf

Disclaimer Diese E-Mail ist nur für den vorgesehenen Empfänger. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, senden Sie sie uns bitte zurück und löschen Sie sie von Ihrem System. Das Herunterladen, Öffnen oder Kopieren dieser E-Mail sowie ihre Weiterleitung ist jedem, außer dem ursprünglichen Empfänger, untersagt. Sollten Sie als vorgesehener Empfänger diese E-Mail fehlerhaft erhalten haben, informieren Sie bitte umgehend den Absender dieser E-Mail. Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und rechtlich geschützt. GEMÜ übernimmt keine Garantie dafür, dass die in der E-Mail enthaltenen Informationen korrekt übermittelt wurden, es wird für eventuell daraus entstehende Schäden keine Haftung übernommen. This e-mail is for the intended recipient only. If you have received it by mistake please let us know by reply and then delete it from your system; access, disclosure, copying, distribution or reliance on any of it by anyone else is prohibited. If you as intended recipient have received this e-mail incorrectly, please notify the sender (via e-mail) immediately. This e-mail is confidential and may be legally privileged. GEMÜ does not guarantee that the information sent and/or received by or with this e-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.



74676 Niedernhall

Per Posteinwurf

Zusatzverteiler:

- Stadtrat BF

- Bürgermeister BF

Einschreiben mit Rückschein

An das Stadtbauamt der
Stadt Bad Friedrichshall
Rathausplatz 1
74177 Bad Friedrichshall

Niedernhall, 03.02.2020

Wir erheben im Generellen und im Speziellen formell Widerspruch gegen den Bebauungsplan der Stadt Bad Friedrichshall „Rainstraße-Ost“.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht in die Bebauungspläne auf Ihrer Homepage und dem Besuch Ihrer Informationsveranstaltung am 23.01.2020, erheben wir formell Widerspruch gegen den vom Gemeinderats am 13.12.2019 unter TOP 6 ratifizierten Bebauungsplan „Rainstraße-Ost“ und stellen entsprechende Änderungsanträge hierzu.

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.

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 ungeniert mit

Maschinen gearbeitet. Soweit uns bekannt, besteht aber ein grundsätzliches Arbeitsverbot 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.

Inhalt

1. Wir, die widersprechende Partei und unsere betroffenen Flurstücke
2. Vollmacht für den Rechtsbeistand
3. Allgemeiner Widerspruch gegen die geplante Bebauung und das Planungsverfahren.
4. Spezieller Widerspruch gegen die unmittelbar an unsere Grundstücke grenzende geplante Bebauung
5. Lagepläne mit Hinweisen

1. Wir, die widersprechende Partei und unsere betroffenen Flurstücke

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 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 ■■■■■■■■■■ 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.

2. Vollmacht für den Rechtsbeistand

Betreffend den beiden Flurstücke und ihrer Bebauung hat die Eigentümerin [REDACTED] [REDACTED] am 27.01.2013 ihren Ehemann [REDACTED] 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.

3. Allgemeiner Widerspruch gegen die geplante Bebauung und das Planungsverfahren.

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.
- 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.
- 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.
- 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.

- f) Eine zeit- und sachgemäße ordentliche Planung mit entsprechenden Bauauflagen ist nicht erkennbar – bauliche Anwohnerbelange und Verkehrsaufkommen sind in keiner Weise berücksichtigt worden.
- 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 ausreichend begutachtet zu haben. Darüber hinaus haben die verantwortlichen Stellen keinerlei Vorgespräche mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geführt.
- 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.

4. Spezieller Widerspruch gegen die unmittelbar an unsere Grundstücke grenzende geplante Bebauung

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 [REDACTED] 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.
- b) Das Grundstück / Flurstück 91 von [REDACTED] 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.

Wird nun auf dem Bebauungsplangrundstück oberhalb des Anwesens [REDACTED] 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.

Einer Bebauung südlich/oberhalb des Anwesens [REDACTED] 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.

c) Angrenzend in der südwestlichen Ecke des Grundstücks [REDACTED] 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 Sigrun Bäder-Bäder komplett in eine Art Tiefschlucht eingekesselt. Eine Bestrahlung durch die Nachmittag-/Abendsonne des Grundstückes wären also auch von Westen her nicht mehr möglich.

Einer zusätzlichen Bebauung westlich des Grundstückes [REDACTED] wird nur zugestimmt, wenn die Gesamtlänge des bestehenden Altbaus und Neubaus nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge des Grundstückes Sigrun Bäder-Kroupa 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).

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:

>Die Eigentümer der Wohnung/des Hauses akzeptieren mit dieser Teilungserklärung jetzt und zukünftig alle Freizeitaktivitäten auf den Flurstücken 91 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.<

Der genaue Wortlaut ist uns vor der Anwendung zur Freigabe vorzulegen.

Wichtiger Hinweis:

Wir fordern Sie hiermit auf den Inhalt dieses Schreibens nicht an Dritte, und schon gar nicht an die Firma Neufeld, weiterzugegeben und vertraulich zu behandeln.

Mit freundlichem Gruß


Eigentümerin


Bevollmächtigter

Anlagen

- Kopie Vollmacht
- Kopie Plan mit vorgesehener Tiefgarageneifahrt Bachstraße
- Kopie Lageplan Grundstücke S. Bäder mit geplanter Bebauung
- 2 Bilder der bestehenden und geplanten Gebäudesituation in Richtung Osten, Süden und Westen


74676 Niedernhall

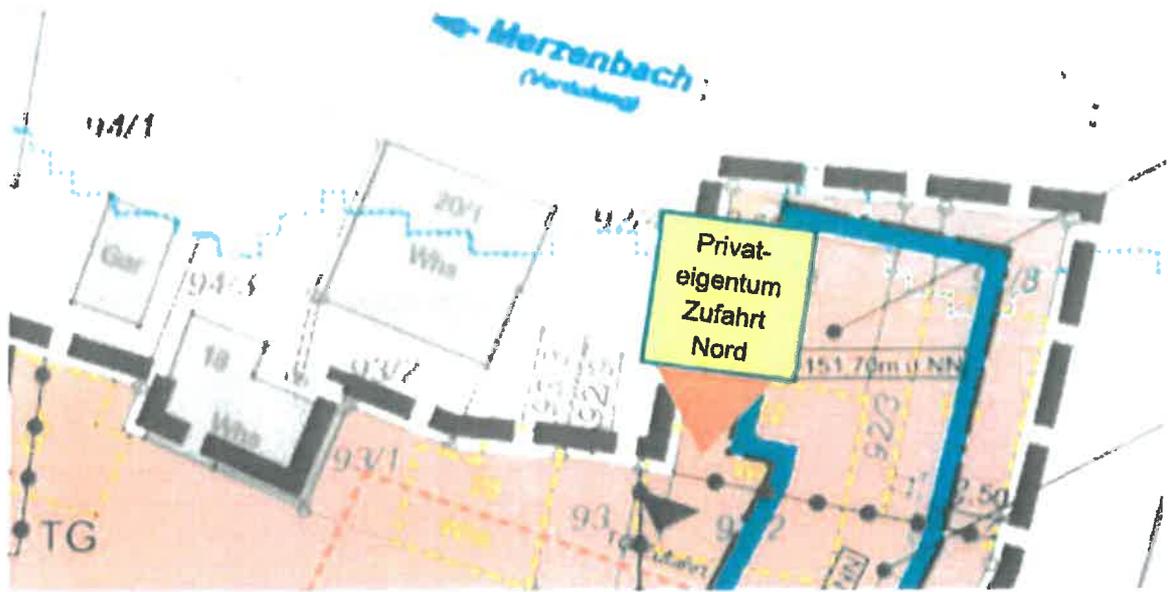
Niedernhall, 27.01.2013

Eingeschränkte Vollmacht zur Vertretung meiner Interessen

Hiermit erteile ich meinem Ehemann  Vollmacht zur Vertretung meiner Interessen bezüglich meinen Grundstücken 91G und 90/3GFW Bachstraße 24/3 und 24/2 in Bad Friedrichshall Kochendorf. Die Vollmacht betrifft nicht die Veräußerung und/oder die Überschreibung der genannten Vermögenswerte. Die Vollmacht gilt bis auf Widerruf.


Eigentümerin


Bevollmächtigter



STEG

Stadt Bad Friedrichshall

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Kochendorf II"

Abgrenzungsplan

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchung
im Bereich "Ortsmitte Kochendorf II" ca. 3,8 ha



Eigentum
[Redacted]
Flurstücke 91 und 90/3

STEG

Kooperation mit
gr. b. s. h. u. g. e. l.
Stadt Bad Friedrichshall
78150 Karlsruhe
70192 Stuttgart
Proj. Nr.
12-590
100
150 M
Ortsmitte Kochendorf II



Bachstraße 24/3

Seit Generationen in Familienbesitz, 2. Wohnsitz und in Kürze Altersruhesitz

Neu geplant

Schattenwurf aus Osten

Durch Neubau über gesamte Grundstückslänge von [redacted]

Wird reklamiert und gegebenenfalls geklagt

Steht im Süden am Übergang zum Altbau zu nah an Grenze

Wird reklamiert und gegebenenfalls geklagt

Altbestand Schattenwurf aus Osten

über gesamte Hauslänge u. Höhe [redacted] Steht nur zwischen 80 und 130 cm von Grundstück entfernt.

Mit ursprünglichem Vorbesitzer Wimmli war vereinbart, dass als Kompromisslösung das hintere Fenster zugemauert wird. Alternative war beide Fenster undurchsichtig machen und nicht mehr zu öffnen.

Baunternehmer hat Mauerwerk von hinterem Fenster wieder entfernt.

Wird reklamiert und gegebenenfalls geklagt

Altbestand

Schattenwurf aus Süden

Über 50% Grundstück durch Haus Friedauer. Steht auf der Grenze und die Isolierung sogar 10 cm auf unserem Grund.

Neu geplant

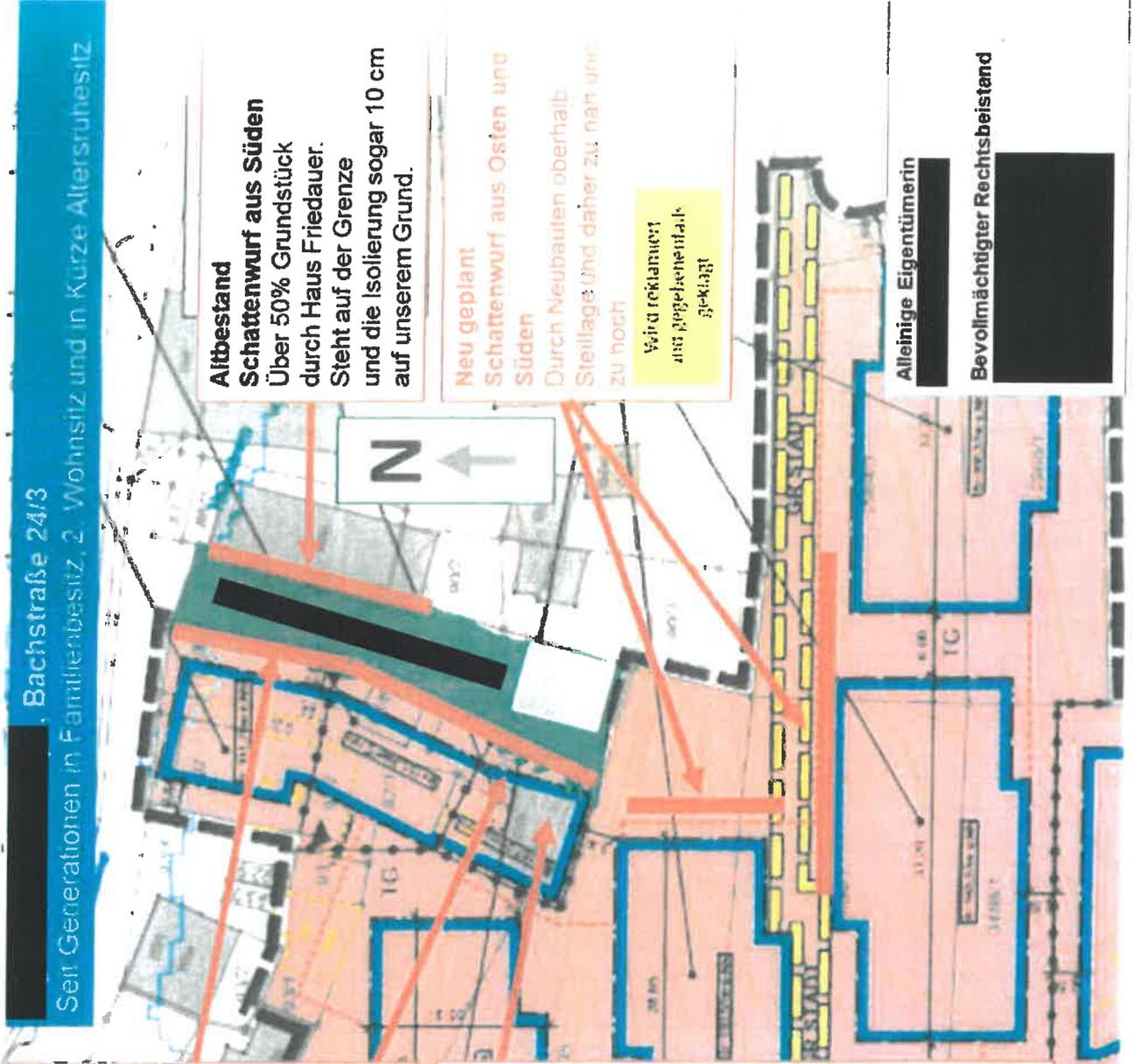
Schattenwurf aus Osten und Süden

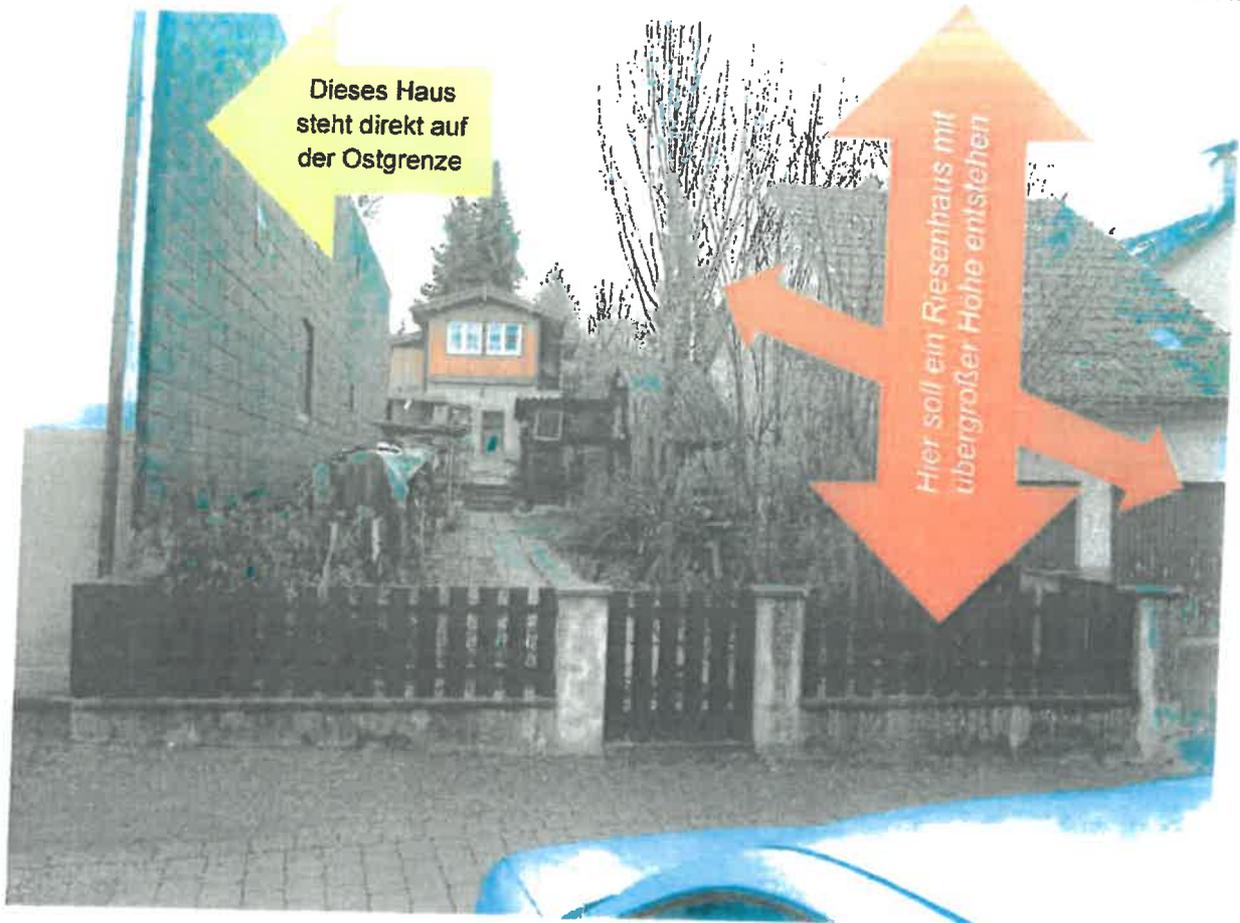
Durch Neubauten oberhalb Stelllage und daher zu nah und zu hoch

Wird reklamiert und gegebenenfalls geklagt

Alleinige Eigentümerin

Bevollmächtigter Rechtsbeistand





e

Bild in Richtung Süden

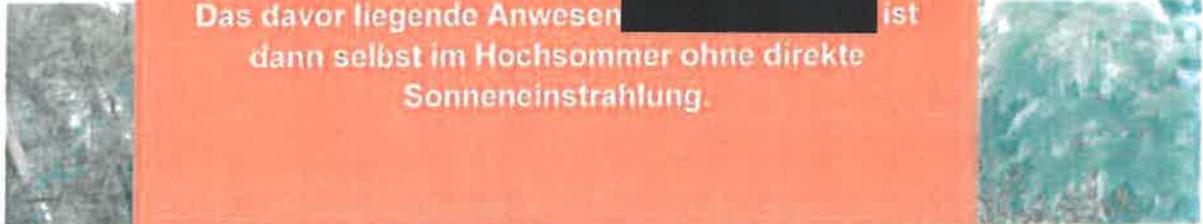
Nordhang

Hier sollen Riesenhäuser stehen.

Von hier kommt die Sonne.

Gelbe Linie = Hangkante

Das davor liegende Anwesen [REDACTED] ist
dann selbst im Hochsommer ohne direkte
Sonneneinstrahlung.




74676 Niedernhall

c.c. Stadtrat

Einschreiben mit Rückschein

An die
Stadt Bad Friedrichshall
Stadtbauamt
Rathausplatz 1
74177 Bad Friedrichshall

Niedernhall 23.12.2019

Bauvorhaben in der Bachstraße in Kochendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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, widerspräche die Vorgehensweise der Stadt den gesetzlichen Regeln.

Bis zur Klärung gehen wir jedoch davon aus, dass es sich um Falschinformationen handelt.

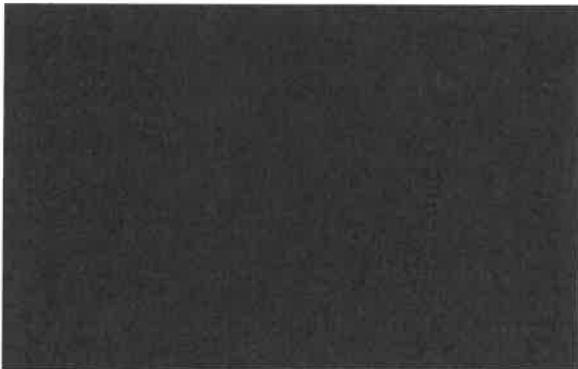
Zur Klarstellung: Wir sind grundsätzlich nicht gegen ein solches Bauvorhaben. So lange wir aber nicht genau wissen was und wie gebaut werden soll und wir vom Planungs- und Genehmigungsverfahren der Stadt scheinbar ausgeschlossen sind, müssten wir das Projekt grundsätzlich bis zur Klärung stoppen.

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.

Für Ihre Stellungnahme räumen wir Ihnen eine Frist bis 10. Januar 2020 ein.

Mit freundlichem Gruß



E: 14.2.20

[Redacted]

Bachstr. 39
74177 Bad Friedrichshall

[Redacted]

Bachstr. 20/1
74177 Bad Friedrichshall

Bad Friedrichshall, 13.02.2020

Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren „24/4 Rainstraße Ost“

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, zumal es sich hauptsächlich um einen der drei Zufahrtbereiche in das geplante Baugebiet handelt und diese ohnehin eine offenere Gestaltung erfahren.

Der ebenfalls in diesem Bereich angesiedelte Stellplatz für Paketdienste und Umzugswagen erscheint in Anbetracht von ca. 70 Wohnungseinheiten deutlich zu wenig.

Eine Entlastung der Zufahrtsmöglichkeiten erscheint deshalb nicht gegeben, da ein- und ausfahrende 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 25 Parkplätze, die über die Bachstraße zu erreichen sind, werden hierbei voraussichtlich nicht ins Gewicht fallen.

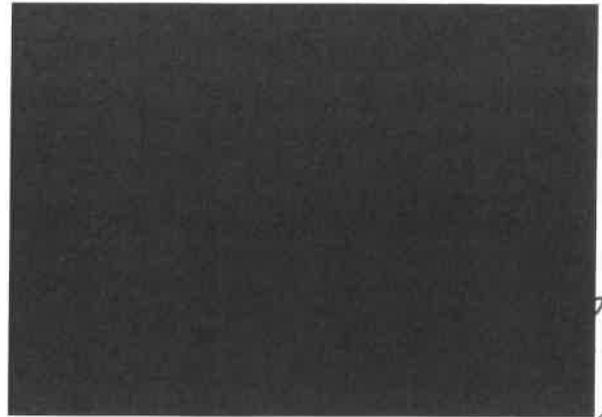
Die geplante Bebauung des gesamten Areals erscheint insgesamt um ein Stockwerk zu hoch ausgefallen zu sein. Dies ist mit enormen Beeinträchtigungen bei der Aussicht, als auch beim Schattenwurf zu begründen.

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.

Abschließend sei festgestellt, dass insgesamt die Bachstraße links und rechts betreffend ein Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt wird. Die Fa. Neufeld hat bereits auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite bebaute Grundstücke mit großflächigen Gärten erworben und plant anscheinend die Fortführung der Bebauung im Stile der Terrassenhäuser. Man könnte dadurch den betroffenen Anliegern eine entsprechende Planungs- und Verwertungssicherheit verschaffen.



Stadt Bad Friedrichshall
Stadtplanung und Baurecht
Herrn Stadtbaumeister Enno Loose
Rathausplatz 1
74177 Bad Friedrichshall



UR/ur
Heilbronn
20.02.2020

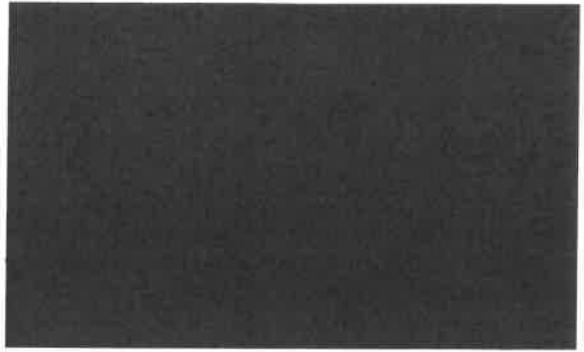
Ø Akte
Ø Dr. Brähne

Einwendungen zum Bebauungsplan "24/4 Rainstraße Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Auftrag und Namens [REDACTED] Neckarsulmer Str. 17 wird gegen den Bebauungsplan „24/4 Rainstraße Ost“ folgende Einwendungen erhoben:

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.
Es fehlt an den Freiräumen für Anpassungen der Gebäude an die Topographie, daher sollte die GRZ auf max. 0,4 festgeschrieben werden.
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 ($GH_{FD} = 176,87$ üNN) selbst die kleinteiligen bestehenden Einfamilienhäuser mit SD im Süden (zwischen Schafgrube und Neckarsulmer Str.) die Firste (z.B. $FH = 173,65$ üNN, Neckarsulmerstr. 17) mit über 3 m überragen.
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.
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.



3. Für die Baufelder mit Satteldach (SD) fehlen die Angaben über die Firstrichtung bzw. Gebäudehauptrichtung.
4. Die Baufelder westlich entlang der Rainstr. liegen im Bereich und Gestaltungssatzung „Ortsmitte Kochendorf“, hier entsteht ein Konflikt.
5. Das Flst. 5189 liegt derzeit im Bebauungsplan „vordere Schafgrube-Zehn Morgen, Planbereich 24/1 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 der Eheleute Berisha bestätigt. Die zudem entstehen durch Stützmauern entlang der Grenzen, schluchtenartige Freiflächen mit ca. 4 m Höhe.
Die GRZ wurde um 15,7 % und die GFZ um 105,7 % überschritten, welches die Feststellung unter Punkt 1 unterstützt.
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.

Mit freundlichen Grüßen
aus dem Architekturbüro



Sehr geehrter Herr Bürgermeister Frey,
Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

Seit 58 Jahren wohne und lebe ich in der Bachstraße in Kochendorf.

Seit Jahren verfolge ich die Entwicklung der Stadt Bad Friedrichshall und bin sehr stolz ein Teil dieser Stadt zu sein.

In den vergangenen Jahren haben Sie, meine Damen und Herren, einen großen Teil dazu beigetragen, dass sich unsere Stadt auch nach Außen in einem sehr positiven Licht präsentiert. Mit dem Großprojekt „LIDL-Campus“ ist Ihnen ein großer Meilenstein in Thema Arbeitspatzentwicklung gelungen.

Ich sehe dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und dem fehlenden Wohnraumes in Bad Friedrichshall mit gemischten Gefühlen entgegen.

Anbei möchte ich Ihnen meine Bedenken zum dem Bauprojekt der Firma Neufeld in der Bachstraße, Neckarsulmer Straße und Rainstraße mitteilen. Meine Bedenken bestehen auf den zurzeit zur Verfügung gestellten Baupläne (Infoveranstaltung und Auslage Rathaus). Ich habe Ihnen in verschiedenen Stellungnahmen / Eingaben meine Bedenken zusammengefasst, siehe Anlagen.

Über eine Stellungnahme Ihrerseits würde ich mich freuen.

Sollten Sie Fragen zu den einzelnen Stellungnahmen / Eingabe habe, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

██████████
██████████



31. Januar 2020

**Eingabe Projekt Neufeld
Entwässerung und Überflutung**

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.

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.

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.

Desweiteren unternehme ich Ihnen Unterlagen, eine getrennte Entwässerung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers. Ich hoff, dass das Niederschlagswasser nicht auch noch in den Zulauf Merzenbach / Bachstraße eingeleitet wird und das vorhandene Kanalsystem für auftretenden Wassermassen ausreichend ist.

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?

Eingang

04. Feb. 2020

Stadtverwaltung
Bad Friedrichshall

Eingabe Projekt Neufeld Bachstraße.

Gebäudehöhen und umliegende Bebauung

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.

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.

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.

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.“



Eingabe Projekt Neufeld

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.**

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.

Ich möchte in diesem Zuge auch auf den Schulweg der Grundschul Kinder in Kochendorf hinweise. Viele Kinder kommen aus dem Neubaugebiet Pfaffenäcker 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?

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.

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.

Zitat Heilbronner Stimme von 18.12.2020 (Stadtrat): „Es ist uns ein Anliegen das für die umliegenden Nachbarn keine Nachteile entstehen.“

Es wäre schön wenn man auch zu solchen Aussagen steht.

Eingang

04. Feb. 2020

Stadtverwaltung
Bad Friedrichshall

██████████
Oststraße 58
74177 Bad Friedrichshall



29. Januar 2020

Stadtverwaltung
Rathausplatz
74177 Bad Friedrichshall

Bebauungsplanentwurf 24/4 Rainstraße Ost

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Frey, sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf gebe ich meine Stellungnahme ab und lege Einspruch ein:

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.

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.

Für die Anzahl der vorgesehenen 180 Bewohner mit 129 Tiefgaragenplätzen sind die ausgewiesenen Parkplätze für Besucher und Anlieferung absolut nicht ausreichend. 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.

Insgesamt ist die vorgesehene Bebauung viel zu stark verdichtet. Das Haus Ecke Rain- zu Neckarsulmer Straße ragt zu weit in die Kreuzung hinein. Der Anteil an Grünflächen (außer Dachbegrünung), die den Bewohnern zur Verfügung stehen, ist viel zu gering. Kinder und Haustiere haben keinen Raum.

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.

Mit freundlichem Gruß
██████████

Tel. ██████████

Fax ██████████

Per E-Mail: info@friedrichshall.de
stadtbauamt@friedrichshall.de

info@spd-friedrichshall.de

Neckarsulmer Straße 24, 74177 Bad Friedrichshall

Stadtverwaltung Bad Friedrichshall
Bürgermeister Timo Frey
Rathausplatz 1
74177 Bad Friedrichshall

Datum
21.02.2020

Stellungnahme zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „24/4 Rainstraße Ost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

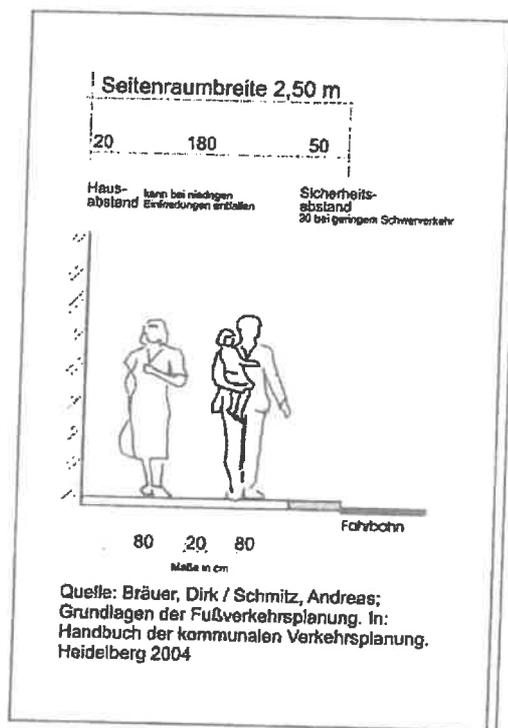
hiermit nehmen wir Stellung zur Auslegung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „24/4 Rainstraße Ost“ bzw. „24/1 Rainstraße Ost“. In der Bekanntmachung werden beide Nummern genannt.

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, dass 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 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 Nahverdichtung 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
- Das Flst.-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, dass von 72 Wohneinheiten gesprochen wird und letztlich kommen nochmal x Wohneinheiten on top.
- 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 magelhaft. 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 keinsten 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 Straßen rund um das Plangebiet verlagern.
- 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 Flst.-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 (Sauberehaltung, 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.
- 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.
- Die Neckarsulmer Straße wird in der Begründung als Sammelstraße klassifiziert. An Sammelstraßen sollen lt. RAS 06 mögliche Nutzungskonflikte, z. B. mit kreuzendem Schulweg, durch entsprechende Gestaltung verdeutlicht und entschärft werden. → Hier passiert das Gegenteil. Ebenso sind lt. RAS 06 Radfahrer durch Radverkehrsanlagen oder durch wirksame Geschwindigkeitsdämpfung zu sichern. → Lt. Begründung sind keine Maßnahmen geplant.

- 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 Rainstraße soll im Einmündungsbereich in die Neckarsulmer Straße ausgebaut und erweitert werden, um den bisher bestehenden Engpass zu verbessern. → Wurde die Situation verkehrsplanerisch geprüft? Bspw. mittels Sichtdreiecken. Wie soll die Gestaltung aussehen? Im Plan ist keine Verbesserung zu erkennen.
- 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.
- 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 Kinder, Kinderwägen, Rollatoren oder sich begegnende Personen (alleine diese benötigen 1,80 m). Die Seitenraumbreite sollte 2,50 m betragen und bei einer Neuplanung berücksichtigt werden.



- 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.
- Die Gebäudestruktur des Plangebiets ist durch die Ballung an Mehrfamilienhäusern in der geplanten Größe und Höhe nicht verträglich mit der Umgebungsbebauung aus vorrangig Einfamilienhäusern.
- Begründung: Von der geplanten 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?

- 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 %!
- 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.

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.

Mit freundlichen Grüßen



E: 21.02.2020



RAA Willenberg & Koch | Obere Gartenstr. 10 | 74613 Öhringen

Telefax: 07136/832142
 Stadtverwaltung Bad Friedrichshall
 Herrn Bürgermeister Frey
 Rathausplatz 1
 74177 Bad Friedrichshall

OTHMAR WILLENBERG
 THOMAS KOCH
 JULIA WILLENBERG
 MICHAEL KIRSCH

Aktenzeichen: (bitte stets angeben!)
 71/20 TK10 ss

Datum:
 21.02.2020

Schmitt/Bad Friedrichshall
Baugebiet Rainstraße

Sehr geehrter Herr Frey,

danke für Ihre Mail vom 19.02.2020.

Ich habe mit meinem Mandanten kurzfristig gesprochen.

Für meinen Mandanten kommt grundsätzlich auch ein Verkauf des Grundstückes an privat in Betracht, für Herrn Schmitt steht im Vordergrund, dass er eine adäquate Kaufpreissumme erhält, die auch den tatsächlichen Wert seines Grundstückes widerspiegelt.

Mein Mandant wäre also auch bereit – ggf. unter Ihrer Vermittlung – Verhandlungen mit privaten Kaufinteressenten zu führen, sofern Sie sich diesbezüglich einbringen würden.

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.

Tel. 07941-92910

Fax 07941-929190

service@w-k-t-recht.de

2

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.

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.

Dass natürlich ein solcher indirekter Eingriff auf das Grundstück meines Mandanten zwangsläufig bedeuten wird, dass das Grundstück Schmitt 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.

2.

Im Falle meines Mandanten würde 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 Gebäude meines Mandanten und den in vielen Jahren wunderbar angelegten und gepflegten Ziergarten, kann man sich sicherlich vorstellen.

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.

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. Wenn allerdings diese Wohnung zukünftig sozusagen „in der Dunkelheit“ liegt, ist sie sicher nicht oder bestenfalls sehr schlecht – dann ebenfalls mit finanziellem Verlust – vermietbar.

3.

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.

4.

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

3

an der nördlichen Grundstücksgrenze meines Mandanten geplanter, jedoch nie realisierter, etwa 2,5 m breiter Fußweg in das neue Gelände hinein führen 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.

Mein Mandant hat Bedenken, dass hier möglicherweise der hier früher einmal vorgesehene Weg entlang seiner Grundstücksgrenze quasi als Feuerwehrezufahrt errichtet werden könnte, was jedoch in ausreichender Dimensionierung anhand des momentan vorhandenen Raumes gar nicht möglich ist.

Mein Mandant befürchtet, dass, sollte hier tatsächlich eine entsprechende Zufahrt realisiert werden, er bzw. möglicherweise auch weiter angrenzende Nachbarn Grundstücksfläche 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.

5.

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 Bauträger hier möglicherweise auch durch Ablösung von Stellplätzen von der Errichtung von genügend Parkmöglichkeiten entlastet würde.

6.

berichtet mir weiter darüber, dass ein Umweltgutachten des Planungsbüros Simon, Mosbach vorliegen soll.

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.

Wie mir berichtet, war auch die Darstellung des Herrn Simon im Zusammenhang mit der Präsentation des Umweltgutachtens durchaus umstritten.

Soviel also zu den Bedenken meines Mandanten.

Mit freundlichen Grüßen

