

Verfahren: Bebauungsplanverfahren Daistler III
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB

Einspruch zur 2. Öffentlichen Auslegung des Baugebiets Daistler III

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Konrad,

anbei erhalten Sie fristgerecht unsere Anregungen und Bedenken aus Sicht von Anwohnern des Bestandsgebiets Daistler II im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung. Die Unterzeichnenden sind namentlich mit Adresse und Kontaktmöglichkeit am Ende aufgeführt.

An dieser Stelle begrüßen wir die im Juni 2023 gezeigten Veränderungen und freuen uns, dass viele der ausgearbeiteten Anregungen der ersten Öffentlichen Beteiligung Einfluss in den überarbeiteten Plan gefunden und zu konkreten Änderungen geführt haben.

Auch wurde die Stimmungslage zum Baugebiet zwischen den Anwohnern und einer Delegation des Gemeinderates ausgiebig und sachlich diskutiert.

Gerne laden wir auch wieder ein, um sich ein Bild von den baulichen Gegebenheiten am Rande des Bestandsgebiets zu machen.

Zusammenfassend aus den nachfolgenden Punkten, haben wir folgende Forderungen, die wir im weiteren Verlauf detailliert ausführen:

- Die Größe des Baugebiets ist weiterhin nicht nachvollziehbar, da bereits weitere Flächen im Stadtgebiet (s. Punkt 1) in der Planung sind, die den Bedarf auch über 2035 decken können.
- Auch die gesteigerten Planungsdaten (Bruttowohndichte, Anz. WE) zeigen, dass sowohl Optimierungs- als auch Anpassungsmaßnahmen gleichermaßen wirken können.
- Durch die letzten Anpassungen hat sich die Bruttowohndichte deutlich erhöht, somit können weitere Optimierungsmaßnahmen im nordöstlichen Raum (Absenkung Bauhöhen, Auflockerung der Bebauung) stattfinden, ohne dass die Vorgaben unterschritten werden. Das Erscheinungsbild für die Stadt Neuenstadt bei der Zufahrt über den verkehrswichtigen Zubringer wäre somit runder und freundlicher, als an einem langen Haus vorbeizufahren.
- Die Liste der Interessenten ist auf Substanz zu prüfen, da diese nach 4 Jahren sicherlich Karteileichen enthält.
- Die Straßenplanung (auch auf der Gemeindeverbindungsstraße) hat noch Verbesserungspotential bei der Straßenführung und -ausstattung.
- Die Parkplatzflächen der Reihenhäuser im Norden sind zu knapp kalkuliert.
- Zudem sind die Gebäudehöhen weiterhin deutlich zu hoch, wir fordern eine maximal 2-geschossige Bauweise.

Im Folgenden finden Sie die detaillierte Ausarbeitung zu den o.g. Punkten. Es sind sowohl Anregungen als auch Bedenken enthalten. Wir bitten Sie daher, die einzelnen Punkte sorgfältig zu bearbeiten und dazu Stellung zu nehmen.

1. Wohnraumbedarf / Flächenentwicklung in Neuenstadt

- 1.1. Wohnbaubedarf: Auf Seite 11 der Begründung wird von einem fiktiven Einwohnerzuwachs von 400 Einwohner bis 2035 gesprochen, wobei es sich bei den Zahlen um alle Stadtteile (Neuenstadt a.K., Bürg, Cleversulzbach, Kochertürn, Stein a.K. mit Brambacher Hof) handelt. Bei einem Ansatz von 50 Einwohner / ha ergeben sich 8 ha. Zudem führt die Stadt eine lfd. Liste an Interessensbekundungen mit derzeit 600 Interessenten, d.v. sind ca. 300 aus Neuenstadt selbst, somit wird mit einem echten Zuwachs von 300 Einwohnern gerechnet, was wiederum 6 ha Fläche wären. Dies führt neben der angeführten 0,3% p.a. natürliches Wachstum zu einem Gesamtbedarf von ca. 15-16 ha, der allerdings auch um 2-3 ha durch Innenentwicklung der noch nicht bebauten Grundstücke geschmälert wird. Das ergibt einen Bedarf von ca. 12-14 ha. Daistler III würde mit 9,5 ha einen deutlichen Beitrag leisten, der restliche Flächenbedarf ist damit ca. 2,5 - 4,5 ha bis 2035.
- 1.1.1. Die Grundermittlung der 7-8 ha ist nicht nachvollziehbar. Bei 10.404 Einwohner Stand Ende 2022 und prognostizierten 10.563 Einwohnern ergibt dies einen Zuwachs von 159 Einwohnern, bei 50 EW /ha damit einen Flächenbedarf von rund 3-4 ha, also knapp die Hälfte. Selbst bei einer Innenentwicklung von 0,3%pa ist rechnerisch ein so großes Baugebiet unter Berücksichtigung der anderen, geplanten Baugebiete nicht notwendig. Daher kann die Flächennutzung deutlich reduziert werden und die Verdichtung entsprechend deutlich zurückgefahren werden.
- 1.1.2. Es gibt speziell in Neuenstadt eine Menge an älteren Baugebieten aus den 70er und 80er Jahren. Die Bewohner haben vor rund 50 Jahren in jungen Jahren gebaut, nicht immer wird der Wohnraum von Erben weiter genutzt. Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren sehr viel Wohnraum frei werden wird, weil die Bewohner altershalber entweder ins betreute Wohnen oder auch ins Altenheim gehen (müssen), z.B. Götzenkreuz oder die großen Baugebiete rund um das Schulzentrum und entlang der Hofgartenstrasse. Wurde bei der Bewertung des Bedarfs die demografische Struktur unter diesem Gesichtspunkt mit betrachtet? Dies hat deutlichen Einfluss auf den berechneten Wohnraumbedarf.
- 1.1.3. Aufgrund der auf S. 9 genannten weiteren Baugebiete (s. Begründung, S. 10, Abb. 8 markierte Flächen 2-5) wird die damit aufgestellte Bedarfsplanung dem Anschein nach bei Weitem übertroffen, da alleine Fläche 2 ähnlich groß zu Fläche 1 ist. Stellen Sie bitte dar, wie groß die jeweiligen anderen Flächen sind und wann eine Bebauung beabsichtigt ist.
- 1.1.4. Die Vermutung liegt nahe, dass alleine die Fläche 2 (s. Begründung, S. 10, Abb. 8) den Bedarf an Wohnraum auch langfristig decken wird und daher unter Betrachtung der Flächen 3 bis 5 von einer deutlichen Überplanung auszugehen ist. Daher regen wir an, die Bebauungsdichte ganzheitlich und langfristig zu betrachten und Daistler III, durch bspw. Wegfall der Kettenhäuser am Zubringer, Reduktion Gebäudehöhe Penthouse und Schaffung eines Übergangs im Bereich der Bestands-EFH durch moderate Bauweise zu entspannen. Die aktuellen Planungsparameter lassen eine Absenkung ohne das „reißen“ der Grenzen zu.
- 1.1.5. Nicht nachvollziehbar ist die Vermehrung des Bedarfs um 33% zwischen dem Planungsentwurf vom 24.10.2022 (Vorentwurf Begründung 24.10.2022, S. 8, Punkt 5) zum nun vorliegenden Entwurf. Der Bedarf von 300 hat sich auf 400 erhöht. Bitte stellen Sie nachvollziehbar, eine um neue Baugebiete bereinigte,

Einwohnerentwicklung der letzten Jahre dar um den Sachverhalt nachvollziehbar zu begründen.

1.1.6. Zudem ist es erstaunlich, dass gegenüber der Begründung vom 24.10.2022 nun doch die Plandaten weiter optimiert wurden und zugleich der Anregungen der Anwohner Rechnung getragen wird, obwohl dies in den Diskussionen und Gesprächen der Informationsveranstaltungen nicht möglich war.

Kennzahl	Vorentwurf 24.10.2022	Aktueller Entwurf 26.06.2023	Abweichung
Bruttowohndichte	72	72-77 (\varnothing 74,5)	+2,5 (\pm 0 bis +5)
Wohneinheiten	327	325-352 (\varnothing 338,5)	+11,5 (-2 bis +25)
dv. DHH	12	16	+4,0
dv. LH	10	6	-4,0
dv. GHH	12	3	-9,0
dv. RH	6	8	+2,0
dv. MFH	17	20	+3,0
Wohnbaugrundstücke	95	91	-4,0
Öffentliche Parkplätze	60	56	-4,0

Wir würden es sehr begrüßen, wenn auf die quantitativen Veränderungen der Planungsversionen mit den nun dann für Version 3 stattfinden Veränderungen diese transparent aufgezeigt werden. Eine Bruttowohndichte von 77 ist näher an den 80 (für Mittelzentren) als an der 70 (für Unterzentren). Eine weitere Erhöhung ist daher nicht nachvollziehbar. Wir begrüßen daher ausdrücklich, wenn im Bereich der MFH / RHH die Geschoßhöhen noch reduziert würden oder auch die Bebauung im Nordosten generell „lockerer“ gestaltet wird. Der Zubau von +5 Punkten in der Bruttowohndichte bei +25 WE bedeutet, dass bei der aktuellen Situation die 72 gehalten werden kann, sofern die Geschoßzahl reduziert werden würde.

- 1.2. Interessentenliste: Aus Ihren Ausführungen zur aktuellen Lage der Interessensbekundungen (Anlage 10a, S. 7) wird von über 600 Bauinteressenten gesprochen, mit Angabe, dass die Zahl sich seit 2019 mehr als verdoppelt hat. Aufgrund der aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Bedingungen (Zinssatz, Mangel Baustoffe, Mangel Handwerker, etc.) ist vermehrt zu lesen, dass häufig Bauplätze zurückgegeben werden, da die Anforderungen sich nicht mit den individuellen wirtschaftlichen Gegebenheiten decken. Wir regen daher an, die Liste aufgrund der gegenüber 2019 stark veränderten wirtschaftlichen Situation zu aktualisieren und bei den Interessenten nachzufragen, um so eine realistische Zahl der Interessenten zu ermitteln, die tatsächlich investieren würden („Bereinigung Karteileichen“). In der Anlage 10a, S.9 wird auf Punkt 1.3 / 1.5 verwiesen, jedoch deckt die Antwort 1.3/1.5 diesen Sachverhalt nicht ab.
- 1.3. Aussagekraft der Zahl der Interessenten: In Anlage 10a, S. 7 wird dargestellt, dass ca. 300 Interessenten aus dem Stadtgebiet kommen. Damit bekunden auch 300 Interessenten von außerhalb ihr Interesse. Da in der Umgebung (u.a. Bad Friedrichshall Neuenstädter Straße, Wohnbebauungsteil Obere Fundel, Nachverdichtung Heilbronner Straße/Mörikestraße; Neckarsulm Nördliche Römerstraße; Bad Rappenau Boppengrund II, etc.) auch z.T. große Gebiete entstehen, ist davon auszugehen, dass deutlich weniger als 300 Interessenten von außen zuziehen werden und die Zahl der Interessenten nicht repräsentativ als Grundlage herangezogen werden kann, da veraltet und ohne geprüfte Substanz.

- 1.4. Zudem wird in der Anl. 10a, S. 7 von 96 Bauplätzen in privater Hand ohne Bauverpflichtung gesprochen. Wann wurden die Eigentümer zuletzt darauf hingewiesen, dass eine Bebauung für die aktuelle Situation in Neuenstadt sinnvoll wäre, um das neue Baugebiet auch reduzierter aufbauen zu können? Wie ist die Aktivierungsstrategie der Stadt Neuenstadt um nicht bebaute Flächen zu entwickeln? Die Anwohner des Bestandsgebiets werden in den nächsten Jahren durch Bau- und Verkehrslärm benachteiligt, die 96 Grundstückseigentümer jedoch nicht offensichtlich auf den Wohnraummangel hingewiesen.
- 1.5. Gibt es Interessenten, die bereits heute eines der 96 unbebauten Grundstücke ihr Eigentum nennen? Wir regen an, dass Eigentümer der 96 unbebauten Grundstücke nicht berechtigt werden sollen, ein Grundstück im neuen Baugebiet zu erwerben.

2. Straßenplanung

- 2.1. Im Städtebaulichen Entwurf ist im Nordwesten eine Anmerkung bei der Verbindung zum Bestandsgebiet Daistler II „Verknüpfung Wohngebiet Daistler II Fuß- und Radwegverbindung (Notbefahrung Rettungsdienst und Entsorgungsbetriebe)“ platziert. In der bisherigen Kommunikation erfolgte die in Abb. 1 gezeigte Anbindung vollumfänglich, d.h. als Durchgangsstraße für alle Bürger (inkl. deren Kraftfahrzeuge, etc.), nicht nur für den Rettungsdienst, Entsorgungsbetriebe oder als Fußgänger-/Radfahrweg. Im zeichnerischen Teil wird dieser Straßenübergang nicht gesondert erwähnt.

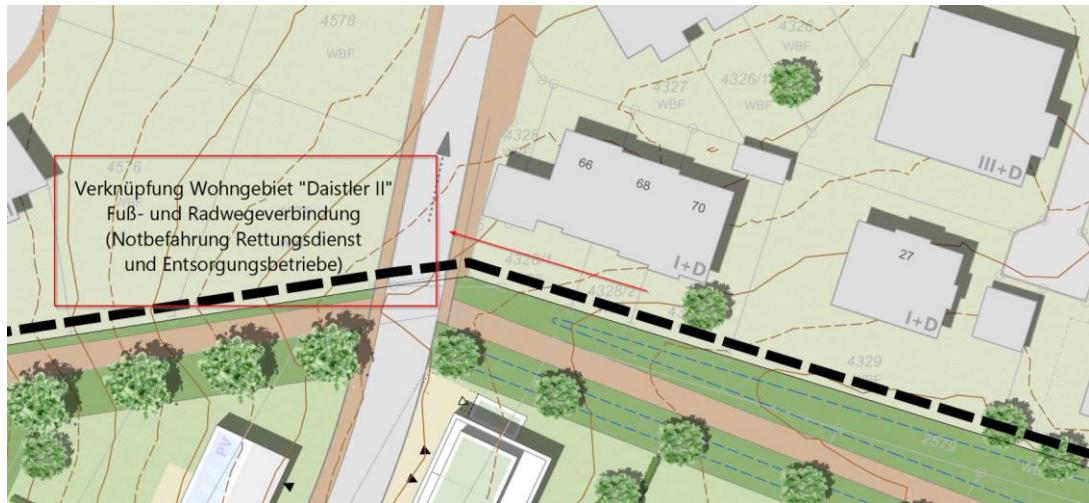


Abbildung 1: Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept

Wir als Anwohner des Bestandsgebiets gehen davon aus, wie auch auf der Informationsveranstaltung vom 15. November 2022 dargestellt, dass an der abgebildeten Stelle (s. Abb. 1) eine für den Allgemeinverkehr nutzbare Straßenanbindung erfolgt um auch die Verkehrssituation am Eingang des Bestandsgebiets zu entlasten. Bitte den städtebaulichen Entwurf korrigieren und entsprechend im Zeichnerischen Teil konkretisieren.

- 2.2. Auch wir Anwohner sehen den in Anlage 10b, Seite 16 vom Polizeipräsidium HN genannten Punkt der hohen Geschwindigkeiten auf dem Gemeindeverbindungsweg durch häufiges Erleben vor Ort. Es gilt zwar eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h, jedoch ist die

bauliche Gegebenheit so, dass bereits ab der Fußgängerinsel in Fahrtrichtung Eberstädter Hohle deutlich die Beschränkung überschritten wird. Für die angestrebte Ausweitung sollte im weiteren Straßenverlauf daher weitere bauliche Beschränkungen vorgenommen werden um die planerisch angedachten 50km/h auch dann in der Realität zu erreichen. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Schild alleine ausreicht, da die Strecke alle Voraussetzungen für ausgedehnte Beschleunigungsvorgänge besitzt.

- 2.3. Da die Geschwindigkeit, wie auch im ersten Einspruch dargelegt, ein deutliches Problem bereits im Bestand ist, fehlen uns weitere Optimierungsansätze im neuen Wohngebiet. Zwar wurde die Streckenführung im Nördlichen Bereich (Planstraße 1) nun um ein Eck ergänzt, jedoch empfehlen wir diese kurze Kurvenfahrt zusätzlich auch für die Planstraße 2, da dort ab der grünen Lunge bis kurz vor Ausfahrt ca. 170m „freie Fahrt“ besteht. Insbesondere im Bereich der EFH ist aus eigenen Erfahrungen keine Rücksichtnahme des fahrenden Verkehrs auf Fußgänger etc. zu erwarten.
- 2.4. Auch wie von der Polizei HN gefordert (Anlage 10b, Seite 17), ist es sinnvoll für die verkehrsschwächeren Teilnehmer Gehwege auch im Bereich der Anwohnerstraßen vorzusehen. Da die Anwohner auch Autos auf der Straße parken erschwert dies bspw. den Weg zur Schule da „Schutz“ zwischen den parkenden Autos gesucht werden muss, bspw. wenn ein Auto entgegenkommt.

3. Objektplanung

- 3.1. Parkplatzsituation im Bereich der Reihenhäuser am Übergang zum Bestandsgebiet Daistler II: Die Anzahl der ausgewiesenen Parkplatzfläche ist tendenziell zu gering: Es werden gem. Schablone max. 2 WE pro Reihenhaus zugelassen, die Grundfläche für einen Reihenhauskomplex beträgt 300 m². Die Simulationsrechnung zeigt, dass bei einer Maximalausprägung von 2 WE / RH deutliche mehr Parkplätze benötigt werden, als Fläche zur Verfügung steht.

Simulationsrechnung Parkplatzsituation Reihenhäuser

RH Grundfläche	m ²	300	
Grundfläche einzelnes RH	m ²	100	
Angabe Stockwerk	2+D		
<hr/>			
GAR/CP/ST			
Maße	m tief	6	Empfohlener Standard:
	m breit*	18	
Breite Parkplatz	Breite in m / Stellpl.	2,25	2,3
Anzahl Stellplätze		8,00	7,83
entspricht Anzahl Autos		8	7

* die Verhältnisse im Zeichnerischen Teil geben 17,83 m aus, daher gerundet 18m

Fortsetzung nä. Seite

		Maximal	Minimal	Var 2+1+1	Var 2+2+1
		2 WE / RH	1 WE / RH	RH 1: 1 WE	RH 1: 2 WE
WE EG	m ² Grundfläche	100	100	RH 2: 2 WE	RH 2: 2 WE
	m ² Wohnfläche (80%)	80	80	RH 3: 1 WE	RH 3: 1 WE
	Stellplätze	1,5	./.		
WE OG	m ² Grundfläche (2)	100	100		
	m ² Grundfläche (D)	50	50		
	m ² Wohnfläche (80%)	120	120		
	Stellplätze	2	./.		
Reihenhaus #1	m ² Wohnfläche	200	200		
	Anz. WE	2	1		
	Stellplätze	3,5	2		
Reihenhauskomplex entspricht Anzahl Autos	Anz. Stellpl. bei 3 RE	10,5	6	7,5	9
		11	6	8	9
Über-/Unterdeckung Parkplätze (2,25m = 8 Parkpl.)		-3,00	2,00	0,00	-1,00
Über-/Unterdeckung Parkplätze (2,57m = 7 Parkpl.)		-4,00	1,00	-1,00	-2,00

Abbildung 2: Simulation Parkplätze Reihenhäuser

Nur bei einer moderaten Bauweise von 2x 1 WE und 1x 2 WE reicht die ausgewiesene Fläche gerade noch aus. Sofern bereits zwei Reihenhäuser 2 WE ausschöpfen (Var 2+2+1) werden die ausgewiesenen Parkplätze nicht ausreichen. Bei dieser Annahme ist bereits die empfohlene Stellplatzbreite pro Fahrzeug von 2,3 m um 5 cm unterschritten.

Bei einer angenommenen Stellplatzbreite von 2,30m werden 7,83 Stellplätze entstehen, somit 7 Parkplätze. Hier darf jedes RH nur 1 WE ausweisen, da sonst die entsprechende Anzahl an Stellplätzen nicht vorgehalten werden kann.

Unter Beachtung der Anmerkung der Polizei (s. Anlage 10b, Seite 18 Zeile 1) ist ein Ansatz von 1,5 Stellplätzen zu gering, pro WE sollten im Bereich der EFH/DHH/RH jew. 2 Stellplätze pro WE angesetzt werden. Wir unterstreichen diese Forderung ausdrücklich. Wir regen daher an die Reihenhäuser auf 1 WE / RH zu begrenzen um die notwendige Anzahl an Parkplätzen vorhalten zu können.

- 3.2. Wir fordern weiterhin, dass die als „Parkplätze / Garagen / Carports“ ausgewiesenen Flächen im Bereich der Reihenhäuser verpflichtend als Carports mit Dachbegrünung gebaut werden sollen.
- 3.3. Reduktion der Gebäudehöhen im Bereich der Reihenhäuser am Übergang zum Bestand: Die nun ausgewiesenen Höhen von 7,5m (TH) und 9,5m (GH) wurden gegenüber der ersten Auslegung um 1,5m (GH) reduziert. Aufgrund der Schablonen im Bestand¹ überragen diese Gebäude den Bestand um 3m (GH) bei vergleichbarer Erdgeschossfußbodenhöhe. Aufgrund der baulichen Gegebenheit wird das Dachgeschoss sehr wahrscheinlich einen Südbalkon / Südterrasse ausweisen, somit ist davon auszugehen, dass die Nordseite der neuen Gebäude die vollen 9,5m aufweisen. Zusätzlich muss die Höhe einer aufgeständert

¹ Schablone I_B, Vorgabe 4,2m ab mittlerer Geländeoberfläche bis Schnittpunkt der Außenhaut mit Dachkante; Gebäudehöhen im Bestand bei 6,5m

montierten PV-Anlage mit 0,5m Höhe² berücksichtigt werden. Damit ist die gegenüber dem Bestand sichtbare Höhe ca. 10m. Wird weiterhin die 0,5m Toleranz der Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigt, sind 10,5m Gebäudehöhe nicht ausgeschlossen. Somit ist die sichtbare Höhe des Gesamtgebäudes gegenüber dem Bestand bis zu 4 m höher. Wir fordern weiter an den Bestand anzulegen und die Reihenhäuser auf 2 Vollgeschosse einzuziehen.

- 3.4. Wie bereits mehrfach angeregt, gibt es keine Schnittzeichnung im Bereich der EFH (Im Daistler 1, 3, 5, 7). Wir bitten daher erneut um Bereitstellung eines digitalen 3D-Modells des Baugebiets, alternativ gerne um die Erstellung eines Schnitts im genannten Bereich.

4. Weitere Punkte

- 4.1. Die Behandlungsvorschläge Anl. 10a, S. 14, Punkte 6.2, 6.3, 6.4 und 6.5 („Auf den Beschlussvorschlag zu Punkt b) der Stellungnahme wird verwiesen“) sind nicht nachvollziehbar, da kein Punkt „b“ existiert. Daher bitte Punkt 6.2 nacharbeiten und einen Behandlungsvorschlag nachreichen.
- 4.2. Verschattung: Die bereitgestellte Schattenstudie lässt höchstens erahnen, wann welcher Schattenstand auftritt und entspricht nicht dem, was mit dem Begriff „Studie“ erwartet wird. Daher wird diese Schattenstudie als Grundlage nicht akzeptiert. Neben dem, dass Angaben zu den angesetzten Gebäudehöhen / Dachneigungen des Bestands fehlen, sind auch keine Angaben zum gewählten Rechenmodell des Sonnenstands vorhanden. Zudem sind die Grafiken nicht für eine Detailanalyse geeignet, da diese bei der Identifizierung (und somit Zoom in das Dokument), was den jew. Schattenwurf verursacht (Baum, Haus, etc.) „verpixeln. Bitte nacharbeiten und eine nachvollziehbare Studie nebst ausführlicher Erläuterung beifügen (Sonnenstandberechnungen, etc.)

5. Wirtschaftlichkeit

- 5.1. Welcher Verkaufspreis je €/m² wird gem. aktueller Kalkulation für die EFH erwartet?
- 5.2. Welche Telekommunikationsinfrastruktur wird bei der Erschließung aufgebaut? In den Stellungnahmen ist die BBV (vertreten in der Stadt Neuenstadt unter der Marke toni) nicht aufgeführt. Die Deutsche Telekom stellt heute im Bestandsgebiet max. 100 Mbit/s zur Verfügung. Dies entspricht bei Weitem nicht mehr dem Stand der Technik. Kann die Dt. Telekom bzw. auch die Vodafone Anbindungsbandbreiten bereitstellen, die dem Stand der aktuellen Technik, also Bandbreiten bis 1.000 Mbit/s, entsprechen?

Daher appellieren wir erneut an Sie, die bisherigen Planung zu überdenken, und weiterhin die Anregungen der Anwohner mit in die Entscheidungen „vor Ihrer Haustür“ mit einzubeziehen, als ob es ihre eigene Haustüre wäre.

² Beispielhaft verwendetes Solarmodul IBC Monsol 400 CS10-HC, Einzelmaß 1,722m x 1,133m x 0,35m (LxBxH) kurze Seite im Winkel von 25° aufgeständert ergibt 0,5m.

Gerne stehen wir für einen weiteren Dialog zur Verfügung und freuen uns über einen direkten und konstruktiven Austausch.

Die unterzeichnenden Anwohner und Unterstützer