

Bebauungsplan „Bleichstraße, Rathausstraße, Pichterichstraße, Mühlstraße und Sulm, 2. Änderung“, Plan Nr. 04.01/2

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.10.2024 bis 08.11.2024

- *Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.*

Abwägung der behördlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 07.10.2024 bis 08.11.2024**

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme des Planers/der Verwaltung -Abwägung-
1.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, Stellungnahme vom 12.11.2024	
	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Die vorliegenden Planunterlagen enthalten, wohl aufgrund des frühen Verfahrensstadiums, lediglich einen Abgrenzungsplan und sind damit noch nicht abschließend beurteilbar. Aus raumordnerischer Sicht kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Ungeachtet dessen weisen wir bereits darauf hin, dass das Plangebiet teilweise innerhalb eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach PS 2.4.3.2.3 des Regionalplans liegt. „In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind.“ Weiter weisen wir auf die vom Regionalverband Heilbronn-Franken für die Stadt Neckarsulm als Mittelzentrum im Plansatz (PS) 2.4.0 Abs. 5 (Z) festgelegte Mindest-Bruttowohndichte von mind. 60 Einwohner je Hektar hin. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet nördlich entlang der Sulm gemäß Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Ausdehnungsbereichs von Hochwasser (HQExtrem) befindet. Nach der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 sind die Ziele und Grundsätze nach Ziffer I. und II. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu prüfen. Insbesondere sind hier auch nach Ziffer I.2.1 (Z) die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.	Regionalplan Die bestehende Bebauung, wird durch die Bebauungsplanänderung, durch die Vergrößerung der Baufenster, Schaffung von Anbau und Ausbau Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung zugeführt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Mindest-Bruttowohndichte erreicht wird. -Kenntnisnahme- HQExtrem Wird zur Kenntnis genommen. -Kenntnisnahme-

	Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebiets nach PS 3.3.2 (N) Regionalplan, welches als nachrichtliche Übernahme in der Raumnutzungskarte dargestellt wird. Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.	
2.	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 23.10.2024	
	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der 88 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß 8 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. 827 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Denkmalschutz Wird zur Kenntnis genommen. -Kenntnisnahme-
2.	Landratsamt Heilbronn – Bauen und Umwelt, Stellungnahme vom 15.11.2024	
	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: Natur- und Artenschutz	Natur- und Artenschutz Wird zur Kenntnis genommen.

Im zentralen Plangebiet befinden sich bereits nachverdichtete Bereiche während größere zusammenliegende Grünflächen und Gärten im Norden und Süden vorliegen. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt; im Norden grenzen die Sulm, ein Gewässer 2. Ordnung und ein Park- und Schulgelände an das Plangebiet an, so dass eine Anbindung zu Vernetzungsstrukturen und Freiflächen besteht. Arten-schutzrelevanten Lebensraumstrukturen für Vögel, Eidechsen, Fledermäuse und geschützte Insektenarten können in diesen Bereichen und an den Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insgesamt wird darauf hingewiesen, dass Nachverdichtungen der Bebauung zwar zu weniger Freiflächenbedarf führen und daher einerseits erwünscht sind. Die steigende Wärmebelastung in Städten und die Wohnqualität hängt andererseits maßgeblich von der vorhandenen Begrünung des Baugebiets ab. Klimawandelfolgen für spezifische Arten und Lebensräume des Stadtgebiets sind aus unserer Sicht zudem stärker zu berücksichtigen als noch vor einigen Jahren. Aus diesem Grund sind Regenwasserversickerungen, Entsiegelungen, Verbesserungen des Durchgründungsgrads, Belassen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen, Vermeidung von Neuversiegelung, Verschattung von Fassaden und auch besondere Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von Vogelschutzglas, gut geeignete Steuerungsmaßnahmen, die über die Bauleitplanung vorgesehen werden können. Unter dem Punkt Textteil sind Anregungen zu Maßnahmen und Festsetzungen. Schutzgebiete sowie der Fachplan landesweiter Biotopverbund sind nicht betroffen. Fachbeitrag Artenschutz Artenschutzrechtliche Vorschriften finden im vorliegenden Verfahren uneingeschränkt Anwendung. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen. Er ist der Abwägung durch die Kommunen nicht zugänglich, d.h. die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind zwingend zu beachten. Hierzu empfehlen wir im weiteren Verfahren die Planbegründung mit einer Aussage zum Artenschutz zu ergänzen: Vorgesehene bzw. schon jetzt bekannte Baumaßnahmen sind bereits auf Bebauungsplanebene auf Artenschutzbelange zu untersuchen. Hierzu sind Potenziale für ein Vorhandensein von Lebensraumstrukturen fachgutachterlich festzustellen, insbesondere in Gärten, Grünflächen und an Gebäuden. Solche sind beispielsweise Einflugmöglichkeiten in Dächer und Zwischendecken, Fensterläden, Traufkästen, Verkleidungen, Spuren von Nischenbrütern und anderen geschützten Gebäudebewohnern, Höhlenbäume, Baumhorste, Eidechsenlebensstätten, Gartenteiche, Trockenmauern, Nistkästen und Verstecke. Falls ein Potenzial für Vorkommen geschützter Arten	-Kenntnisnahme- Fachbeitrag Artenschutz Ein Artenschutzbericht wurde von dem Umweltbüro HELBIG UmweltPlanung erstellt und ist mit dem Stand vom 11.05.2026 als Anhang dem Bebauungsplan beigelegt. -Berücksichtigung-
---	---

	gegeben ist, ist mittels Begehung der Gebäudesubstanz und der Freiflächen sowie durch Ausflugkontrollen zur Aktionszeit der Tierarten genauer zu klären, ob beispielsweise Lebensstätten von Fledermäusen, europäischen Vogelarten oder sonstigen geschützten Tierarten durch die ermöglichte Nachverdichtung geschädigt werden können. Wir bitten zu beachten, dass ein Tötungsverbot auch für besonders geschützte Tierarten gilt. Im Fall von Feststellungen sind entsprechende Maßnahmen zu benennen. • Für mögliche Lebensstätten von geschützten Tierarten, die auf Grund der geplanten Festsetzungen in weiterer Zukunft noch gefährdet sein können, sind vorausschauend festgestellte Lebensraum-Potentiale zu benennen und auf tieferen Untersuchungsbedarf hinzuweisen. Prognosen, auf welchen Grundstücken sich ein Artenschutzpotential ergibt oder entwickeln dürfte, sind erwünscht. • Insbesondere für die zusammenhängenden Gärten- und Grünanlagen sowie artenschutzrelevante und markante Einzelbäume sind artenschutzrechtliche Aussagen zu treffen, indem Begehungen zur Aktionszeit der relevanten Tierarten durchgeführt werden. Umweltbericht Zu Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung liegen keine Informationen vor. Diese sind nachzureichen. 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 berücksichtigen: • Anfallende Dachflächenwasser sind zurückzuhalten und bewachsene, vielfältige Gärten- und Grünanlagen zu erhalten oder neu zu schaffen. • Großkronige Bäume, Habitatbäume und solche, die es bald werden können, sind über Pflanzbindungen zu sichern. • Je 200 m² Grundstücksfläche sind ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie 5 Laubsträucher gemäß der Pflanzliste des Landratsamtes zu pflanzen. • Ermöglichung von Gründächern und Fassadenbegrünungen.	Umweltbericht Ein Umweltbericht wurde von dem Umweltbüro HELBIG UmweltPlanung erstellt und ist mit dem Stand vom 11.05.2026 teil des Bebauungsplans. -Berücksichtigung- Textteil Die Anregungen werden berücksichtigt. -Berücksichtigung-
--	---	---

	• Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB) • Materialien: Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) • Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unter-kante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). • Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbro-schuere_2022_D.pdf • Wasserdurchlässige Beläge: Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, usw.) herzustellen oder das anfallende Oberflächenwasser in angrenzende, unversiegelte Bereiche abzuleiten und dort zu versickern. Hinweise: • Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören	Hinweise Die Hinweise werden berücksichtigt. -Berücksichtigung-
--	--	--

	oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). • Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). Grundwasser/Altlasten/Boden Grundwasser Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Wir empfehlen im Textteil des Bebauungsplans auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hinzuweisen. Bodenschutz Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine Bedenken. Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind die folgenden Punkte bei der Umsetzung zu berücksichtigen: • Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen. • Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten. • Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, 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 Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.	Grundwasser Hinweise zum Schutz des Grundwassers, sind im Bebauungsplan mit aufgenommen. -Berücksichtigung- Bodenschutz Hinweise zum Bodenschutz, sind im Bebauungsplan mit aufgenommen. -Berücksichtigung-
--	---	---

• Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Es wird empfohlen, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Stellungnahme Altlasten Zum Plangebiet gibt es Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Die vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke 152/1 und 152/3 sind auf Bewertungsniveau 1 für Boden – Grundwasser mit B = Belassen mit Entsorgungsrelevanz bewertet (Bewertungsdatum 31.10.2006). Im Zuge von Aushubmaßnahmen können auf diesen beiden Flurstücken ggf. erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen werden. Dieser Aushub ist dann von unbelastetem Aushub zu trennen und es ist gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) sowie den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Das Landratsamt ist umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft. Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Gewässer Im Plangebiet sind keine Gewässer bekannt, es grenzt im Norden aber an die Sulm. Hochwasser Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten wird das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser der Sulm nicht überschwemmt. Bei einem Extremhochwasser kommt es aber auf den Grundstücken Flste.-Nrn. 3023/2, 3023/3, 3023/4, 3023/5, 3022 und 3024/1 zu Überschwemmungen. Diese Grundstücke liegen daher in einem Risikogebiet nach § 78 b WHG. In diesen sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Risikogebieten vorhanden sind, bis zum 5. Januar 2033 nach den all-gemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.	Altlasten Die Hinweise zu den Altlasten werden zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen. -Berücksichtigung- Gewässer Wird zur Kenntnis genommen. -Kenntnisnahme- Hochwasser Wird zur Kenntnis genommen. -Kenntnisnahme-
--	--

Starkregen Die Stadt Neckarsulm hat für ihr Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ erstellen lassen. Die Erstellung der Starkregengefahrenkarten wurden vom Land Baden- Württemberg nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft gefördert. Im Förderbescheid vom 12.07.2021 wurde unter Punkt 3.6 festgelegt, dass die Ergebnisse der Untersuchung zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen in den Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Daher müssen im Bebauungsplan noch Aussagen hinsichtlich der Gefahr bei Starkregen erfolgen. Zu berücksichtigen sind dabei seltene, außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse. Abwasser Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben Bebauungsplan "Bleichstr., Rathausstr., Pichterichstr., Mühlstr., und Sulm, 2. Änderung der Stadt Neckarsulm wie folgt Stellung genommen: Es wird auf Folgendes hingewiesen: 1. Um anfallende Kosten für eventuell notwendige Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, soll bereits jetzt die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage betrachtet werden. 2. Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist dabei immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Res-source Wasser sollen in diesem Zusammenhang geprüft werden. Hierzu zählt auch, die Grundflächenzahl so gering wie möglich auszulegen. Die Grundflächenzahl ist je nach weiteren Festlegungen im Bebauungsplan (z. B. Nebenanlagen, Garagen etc.) optimiert zu wählen, um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu erzielen. Dies ist im Hinblick auf Starkregenereignisse besonders wichtig. Auf Grundlage der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit § 60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten die Be-achtung wasserhaushaltsbezogener Ziele vorgeschrieben. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des	Starkregen Wird zur Kenntnis genommen. -Kenntnisnahme- Abwasser Wird zur Kenntnis genommen. -Kenntnisnahme-
--	---

	lokalen Wasserhaushalts – soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar – gering zu halten ist. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass: - gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) der Bau und Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen keiner Genehmigung bedürfen, wenn sie im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden, - gemäß §§ 8 Abs.1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer und Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Straßen und Verkehr Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze von Neckarsulm und erstreckt sich über die Bleichstr., Rathausstr., Pichterstr., Mühlstr., und Sulm. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange sind daher nicht zu prüfen. Durch die Überarbeitung und Anpassung der BBP sind straßenrechtliche Belange nicht betroffen. Für alle weiteren verkehrsrechtlichen Angelegenheiten ist die Stadt Neckarsulm selbst zuständig.	Straßen und Verkehr Wird zur Kenntnis genommen. -Kenntnisnahme-
3.	Regionalverband Heilbronn-Franken, Stellungnahme vom 25.10.2024 Die Planung ist voraussichtlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir begrüßen das Vorhaben, die derzeitig rechtskräftige Bebauungsplanung zu aktualisieren und zu konkretisieren und dabei Klimaschutzrelevante Inhalte mitaufzunehmen. Wir weisen darauf hin, dass dabei die Bruttowohndichte von 60 Einwohnern/Hektar mindestens einzuhalten ist. Dem beigefügten Abgrenzungsplan ist zu entnehmen, dass im Plangebiet noch unbebaute Grundstücke und große Grundstücke mit bisher einem Gebäude vorhanden sind. Hier bietet es sich an, die ausstehenden Festsetzungen im Sinne einer Nachverdichtung zu formulieren. Sofern es sich weiterhin um ein Mischbiet handeln sollte, weisen wir darauf hin, dass in diesem unter Beachtung der Agglomerationsregel nach PS 2.4.3.2.2 (Teilfortschreibung Einzelhandel,	Regionalplan Die bestehende Bebauung, wird durch die Bebauungsplanänderung, durch die Vergrößerung der Baufenster, Schaffung von Anbau und Ausbau Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung zugeführt, so dass davon ausgegangen wird, dass

	satzungsbeschlossen am 14.06.2024) nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² möglich sind. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.	die Mindest-Bruttowohndicht erreicht wird. -Kenntnisnahme-
6.	Stadt Neckarsulm, Tiefbauamt, Stellungnahme vom 05.11.2024 <u>Anforderungen hinsichtlich der Entwässerung für vorhabenbezogene Bebauungspläne</u> Für die Entwässerung ergeben sich folgende Vorgaben: - Die Erschließung der Grundstücke erfolgt bei Neubauten und wesentlichen Umbauten im Trennsystem. - Der Anschluss der Schmutzwasserleitungen erfolgt an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation. - Die Ableitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt in die Regenwasserkanalisation bzw. in ein Gewässer. Sollte dies nicht möglich sein, erfolgt der Anschluss an den Mischwasserkanal. - Aus wasserrechtlicher Sicht ist der Abfluss des Niederschlagswassers auf denjenigen des natürlichen, d. h. unbebauten Gebiets zu drosseln. Es sind daher für eine maximale Abflussverzögerung Rückhaltungen erforderlich. Die Niederschlagswasserrückhaltung kann in dezentralen Anlagen (z.B. Zisternen) bzw. in eher zentralisierten Anlagen (z.B. Mulden, Teiche, Rigolen, etc.) erfolgen. Im Idealfall sollten diese dezentral, naturnah und durch die Grundstückbesitzer nutzbar ausgebildet werden. Hierfür sind die Führung und Speicherung des Niederschlagswassers in offenen Gerinnen und naturnah bepflanzten Mulden und Teichen anzustrebende Lösungen. - Begrünte Retentionsflachdächer werden vorgeschrieben. - Möglichst gering versiegelte Außenanlagen sind ebenfalls anzustreben und im Bauantrag darzustellen. - Der spezifische Drosselabfluss für das Oberflächenwasser beträgt 0,2 l/s pro 100 m² angeschlossener, abflusswirksamer Flächen. Die Abflussschwellen hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch nachzuweisen. Wenn der Grundstückseigentümer zusätzlich nutzbares Rückhaltevolumen im Dauerstau vorhalten möchte, muss dies ergänzend errichtet werden. - Bei Bauvorhaben auf mehr als 800 m² großen Grundstücken ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.	Entwässerung Wird zur Kenntnis genommen. -Kenntnisnahme-

	- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Das Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig. - Änderungen an Entwässerungsanlagen sind anzeigepflichtig. - Die Planungen müssen die in den Hochwasser- und Starkregengefahrenkarten dargestellten Informationen aufgreifen und erforderlichenfalls Objektschutzkonzepte darauf entwickeln.	
--	---	--

Aufgestellt: 25.06.2026

gez. Kluge