

## Bebauungsplan „Pichterich, 5. Änderung“, Plan Nr. 04.02/5

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023

| Nr. | Bedenken/Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stellungnahme des Planers/der Verwaltung<br>-Abwägung-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Pichterichstraße 30, Stellungnahme vom 15.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|     | <p>Wie in der amtlichen Bekanntmachung angeboten, machen wir hiermit gerne von einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Gebrauch. Auf Basis der bislang vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bebauung / Baugrenze:</b><br/>Im aktuell noch gültigen Bebauungsplan bezüglich Nordseite der Linkentalstraße (15 – 35) ist für uns keine Vorgabe zur Einzelhausbebauung erkennbar. Die aktuell eingetragene Baugrenze würde für Ersatzbauten daher ggf. auch über Flurstücksgrenzen hinweg z. B. eine Reihenhausbebauung erlauben.</p> <p>In der veröffentlichten Stadtklimaanalyse (Kapitel 9.1) wird zum Erhalt des Luftaustausches empfohlen, „riegelbildende Hindernisse“ zu vermeiden. Dies ist durch die derzeitige Bebauung mit Einzelhäusern auch gegeben. Im Hinblick auf ggf. künftige Ersatzbauten würden wir begrüßen, dass im überarbeiteten Bebauungsplan eine Einzelhausbebauung festgeschrieben wird.</p> <p>Die „bodennahe Belüftung“ (gem. Stadtklimaanalyse) bliebe damit erhalten.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die derzeitigen Baugrenzen nicht verändert werden.</p> <p><b>Maximale Gebäudehöhe:</b><br/>Im aktuellen Bebauungsplan können wir für die Nordseite der Linkentalstraße (15 – 35) als Gebäudehöhenbegrenzung eine festgelegte Geschosszahl von max. 2 Vollgeschossen erkennen.</p> | <p><b>Bebauung/Baugrenze</b><br/>Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise vorgesehen, die einer Riegelbildung entgegenwirkt. Neben der offenen Bauweise wirken noch weitere Festsetzungen und Regelungen dagegen, dass sich die Bebauung nicht als Riegel bildet. Dazu zählen unteren Anderem die GRZ, Abstandsflächen gemäß der LBO BW und großzügigen Baufenster, die eine gelockerte Bebauung auf den Grundstücken zu lässt.</p> <p>-Kenntnisnahme-</p> <p><b>Maximale Gebäudehöhe</b><br/>Die Gebäudehöhe wird im Großteil des Gebietes auf 2</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Bezüglich der Gebäudehöhe möchten wir ebenfalls auf die Empfehlungen der Stadtklimaanalyse (Kapitel 9.1) hinweisen. Dort wird angeraten, die Gebäudehöhen zu begrenzen, um ein Überströmen der Gebäude mit Kaltluft in Verbindung mit dem „Herabmischen der Luft aus dem Überdachniveau“ zu begünstigen.</p> <p>Ferner bedeutet bereits die bestehende Bebauung, insbesondere in den Wintermonaten, einen beträchtlichen „Schattenwurf“ auf unsere Wohnanlage.</p> <p>Wir würden daher eine Höhenbegrenzung für eventuelle Erneuerungsbauten befürworten. Denkbar wäre z. B. die Begrenzung auf 1 Vollgeschoss.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Vollgeschoss festgesetzt. Lediglich entlang der Binswanger Straße wird aufgrund des Bestandes und zum Erhalt des Stadtbildes 3 Vollgeschosse zugelassen. Die geplanten Vollgeschossanzahl im Plangebiet greifen somit auch nicht die Luftströme im Überdachniveau ein. Dieser Bereich fängt erst in einer Höhe zwischen 10 m und 30 m über dem Boden an. Somit entspricht die Planung der vorhandenen Bebauungsstruktur und steht damit im Einklang der klimatischen Empfehlung der Stadtklimaanalyse.</p> <p>-Kenntnisnahme-</p> |
| 2. | Pichterichstraße 26, Stellungnahme vom 21.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | <p>Bebauung / Baugrenze:<br/>Im aktuell noch gültigen Bebauungsplan bezüglich Nordseite der Linkentalstraße (15-35) ist für uns keine Vorgabe zur Einzelhausbebauung erkennbar. Die aktuell eingetragene Baugrenze würde für Ersatzbauten daher ggf. auch über Flurstücksgrenzen hinweg z.B. eine Reihenhausbauung erlauben.</p> <p>In der veröffentlichten Stadtklimaanalyse (Kapitel 9.1) wird zum Erhalt des Luftaustausches empfohlen, „riegelbildende Hindernisse“ zu vermeiden. Dies ist durch die derzeitige Bebauung mit Einzelhäusern auch gegeben. Im Hinblick auf ggf. künftige Ersatzbauten würden wir begrüßen, dass im überarbeiteten Bebauungsplan eine Einzelhausbebauung festgeschrieben wird.</p> <p>Die „bodennahe Belüftung“ (gem. Stadtklimaanalyse) bliebe damit erhalten.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die derzeitigen Baugrenzen nicht verändert werden.</p> | <p>Bebauung/Baugrenze<br/>Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise vorgesehen, die einer Riegelbildung entgegenwirkt. Neben der offenen Bauweise wirken noch weitere Festsetzungen und Regelungen dagegen, dass sich die Bebauung nicht als Riegel bildet. Dazu zählen unteren Anderem die GRZ, Abstandsflächen gemäß der LBO BW und großzügigen Baufenster, die eine gelockerte</p>                                                                                                                                                |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Maximale Gebäudehöhe:<br/>Im aktuellen Bebauungsplan können wir für die Nordseite der Linkentalstraße (15-35) als Gebäudehöhenbegrenzung eine festgelegte Geschosszahl von max. 2 Vollgeschossen erkennen.</p> <p>Bezüglich der Gebäudehöhe möchten wir ebenfalls auf die Empfehlungen der Stadtklimaanalyse (Kapitel 9.1) hinweisen. Dort wird angeraten, die Gebäudehöhen zu begrenzen, um ein Überströmen der Gebäude mit Kaltluft in Verbindung mit dem „Herabmischen der Luft auf dem Überdachniveau“ zu begünstigen.</p> <p>Ferner bedeutet bereits die bestehende Bebauung, insbesondere in den Wintermonaten, einen beträchtlichen „Schattenwurf“ auf unsere Wohnanlage.</p> <p>Wir würden daher eine Höhenbegrenzung für eventuelle Erneuerungsbauten befürworten. Denkbar wäre z.B. die Begrenzung auf 1 Vollgeschoss.</p> <p>Im Endeffekt wünschen und erwarten wir also eine Höhenbegrenzung der Häuser auf das heutige Niveau, Festschreibung der aktuellen Baugrenzen, maximale Anzahl erlaubter Vollgeschosse wie erwähnt, Bebauung nur durch Einzelhäuser, also keine Reihenhausbauung und Berücksichtigung der Empfehlungen der Stadt Klimaanalyse vom April 2023 etc.</p> | <p>Bebauung auf den Grundstücken zu lässt.<br/>-Kenntnisnahme-</p> <p>Maximale Gebäudehöhe<br/>Die Gebäudehöhe wird im Großteil des Gebietes auf 2 Vollgeschoss festgesetzt. Lediglich entlang der Binswanger Straße wird aufgrund des Bestandes und zum Erhalt des Stadtbildes 3 Vollgeschosse zugelassen. Die geplanten Vollgeschossanzahl im Plangebiet greifen somit auch nicht die Luftströme im Überdachniveau ein. Dieser Bereich fängt erst in einer Höhe zwischen 10 m und 30 m über dem Boden an. Somit entspricht die Planung der vorhandenen Bebauungsstruktur und steht damit im Einklang der klimatischen Empfehlung der Stadtklimaanalyse.<br/>-Kenntnisnahme-</p> |
| 3. | Raith, Stellungnahme vom 01.09.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | 1. Die bestehenden Baugrenzen und Baufelder müssen bestehen bleiben. Die vorliegende Klimaanalyse der Stadt Neckarsulm und die Starkregengefahrenkarte der Stadt Neckarsulm zeigen, dass wir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Baugrenzen/Baufelder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>entsprechende unbebaute Flächen benötigen, um Stadtklima-Überhitzungen zu mildern und Versickerungsflächen zu erhalten.</p> <p>2. Die Bäume und der Grünbewuchs, außerhalb der bestehenden Baufelder, müssen zwingend erhalten bleiben. Höhere bauliche Verdichtung wirkt als Brandbeschleuniger des überhitzenden Stadtklimas.</p> | <p>Durch die Ausweitung der Baugrenzen wird eine Überhitzung des Stadtklimas nicht gefördert. Durch den Bebauungsplan soll der Ausbau und Anbau der bestehenden Gebäude gefördert werden aber auch den Neubau von Gebäuden in zweiter Reihe. Dadurch wird keine geschlossene Bebauung oder riegelbildende Hindernisse gefördert. Auch die Höhe von 2 bis 3 Vollgeschossen, greift nicht in die innerstädtische wichtige Belüftung im Überdachniveau (10m – 30 m über Boden) ein. Auch wird durch den Bebauungsplan neue Retentionsraum im Plangebiet geschaffen. Dieser wird zu einem durch Dachbegrünung aber auch durch das Anlegen von Zisternen oder Oberflächennahe Versickerungsmulden auf Privaten Flächen bei Neubauten geschaffen. Die Bauherren werden auch durch den Bebauungsplan zu einem Starkregenisikoangepassten bauen angehalten.</p> <p>-Kenntnisnahme-</p> <p>Bäume/Grünbereich</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Die Bäume in Neckarsulm sind durch die Städtische Baumschutzsatzung besonders geschützt. Bei einem Abgang sind diese entsprechend neu zu pflanzen. Auch wird der Grünanteil durch Dachbegrünung und einem flächenhaften Pflanzgebot stabil gehalten.<br>-Kenntnisnahme- |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Aufgestellt: 25.06.2026

gez. Kluge