

STADT ADELSHEIM
STADTTTEIL ADELSHEIM
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „SENIORENZENTRUM“

1. Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 08.10. bis 09.11.2018

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis (LRA NOK) - Fachdienst Baurecht	12.11.2018	<p>1. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage auf Errichtung einer Seniorenwohnanlage im Innerortsbereich von Adelsheim hat die Stadt Adelsheim beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ aufzustellen.</p> <p>2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt. Im rechtswirksamen FNP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.</p> <p>3. Der Umgebungssituation angepasst wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.</p> <p>4. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen planungsrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund geänderter Nutzungsabsichten des Vorhabensträgers wird in Abstimmung mit dem Landratsamt anstatt eines Mischgebiets ein „Sondergebiet Seniorenzentrum“ festgesetzt.</p>
			<p>5. Umweltprüfung - Umweltbericht</p> <p>Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können dann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen (vgl. Nr. 2 der städtebaulichen Begründung). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Umweltbelange bei der planungsrechtlichen Abwägung außen vor sind. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - also die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter - sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. la BauGB sind weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Wir weisen daher vorsorglich auf das Urteil des VG Bayern vom 18.01 -201 7, Az. 15 N 2033114, hin.</p> <p>Der Fachdienst Baurecht hält es in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zwar grundlegend für geboten, die Umweltbelange in einem separaten umweltbezogenen Kapitel / Fachbeitrag zur Begründung unter Hinzuziehung eines Fachbüros abzuhandeln. In dem hier vorliegenden Fall handelt es sich um einen klassischen Fall der Innenentwicklung auf bereits baulich stark vorbelasteten Flächen, daher kann aus unserer Sicht mithin aufgrund der detaillierten planungsrechtlichen Festsetzungen (insbesondere zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Pflanzgeboten) sowie aufgrund der näheren Betrachtungen zu den Umwelt- und Artenschutzbelangen unter Nr. 7.1 bis 7.4 der Begründung (inklusive Fachbeitrag Artenschutz und Schalltechnische Untersuchung) eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange konstatiert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie erläutert befindet sich das Plangebiet im Innenstadtbereich der Kernstadt Adelsheim und zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad mit ca. 90 % aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit der angestrebten Errichtung des Seniorenzentrums wird sich der Versiegelungsgrad durch die festgesetzte GRZ von 0,7 nicht wesentlich verschlechtern. Zudem wurden Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen. Insbesondere durch die Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern können positive Effekte im Sinne des Klimaschutzes erreicht werden.</p> <p>Da keine Verschlechterung der Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zur aktuellen Situation entstehen, wird auf eine zusätzliche Überprüfung der Umweltbelange durch ein Fachbüro verzichtet.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft werden im Hinblick auf eine ausreichende Betrachtung der Umweltgüter um einzelne Umwelaspekte ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Demnach erscheint eine ergänzende Umweltbetrachtung insoweit nicht zwingend. Um in dieser Hinsicht jedoch einen Abwägungsfehler sicher ausschließen zu können, empfehlen wir zu prüfen, ob eventuell eine ergänzende Betrachtung zu den Umweltbelangen des 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch ein sachkundiges Ingenieurbüro für Umweltplanung erstellt werden sollte.</p> <p>Weitere Einzelheiten zu verschiedenen Umweltbelangen finden sich in den nachstehenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p>	
			<p>Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der öffentlichen Bekanntmachung vom 28.09.2018 wurde darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens abgesehen wird.</p>
			<p>6. Klimaschutz</p> <p>Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz.</p> <p>In dem aktuell vorliegenden Entwurf der städtebaulichen Begründung ist unter Nr. 7.3 eine ausdrückliche Betrachtung zum Klimaschutz enthalten. Aufgrund der Bestandssituation und der relativ überschaubaren Größe des Plangebiets erscheinen die diesbezüglich enthaltenen Erläuterungen in Relation zu der Wichtigkeit der Thematik als angemessen. Der Klimaschutz hat damit Eingang in die Begründung gefunden und gibt einige Grundsätze für eine klimaschonende Planung vor. Insoweit bestehen von unserer Seite keine erheblichen Bedenken hierzu.</p> <p>Mit dem Klimawandel einher geht eine zu erwartende Zunahme von Extremwetterereignissen. Ergänzend möchten wir daher im Hinblick auf die in der weiteren Planung zu berücksichtigende Anpassung an den Klimawandel den begleitenden Schutz bioklimatisch empfindlicher Personengruppen (hier besonders: Senioren in Einrichtungen und Unterkünften bei Hitzeereignissen) ansprechen. Von der Planungsseite sollten hinsichtlich gesundheitlich belastender Hitzeereignisse frühzeitig die baulichen Möglichkeiten einer unterstützenden Gebäude-Beschattung, Belüftung (Kaltluftaustausch) und Kühlung konzeptionell mitbedacht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets sowie der Bestandsituation ergibt sich keine erhöhte Notwendigkeit für klimabezogene Maßnahmen.</p> <p>Im Sinne einer Vorsorge wurden aber positive Minderungsmaßnahmen wie eine durchgängige Dachbegrünung sowie eine Begrünung des Innenhofs verbindlich festgesetzt. Von einer ausreichenden Beachtung der Belange des Klimaschutzes kann damit ausgegangen werden.</p> <p>Zusätzliche Maßnahmen können im Detail am Gebäude selbst zur Minderung der Auswirkungen von gesundheitlich belastenden Ereignissen getroffen werden. Diese sind allerdings nicht planungsrechtlich relevant und werden daher als Anregungen an den Vorhabensträger als Empfehlung für die konkrete Hochbauplanung des Seniorenzentrums weitergegeben.</p>
	LRA NOK - Untere Naturschutzbehörde		<p><i>Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i></p> <p>Das Artenschutzrecht i.S.d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung der Stadt Adelsheim. Den Unterlagen war dazu nach aktueller Rechtslage ein „Fachbeitrag Artenschutz“ des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, Mosbach, vom 21.08.2018 beigelegt. In Nr. 7.2 der städtebaulichen Begründung wird auch auf das Ergebnis dieser Prüfung verwiesen und Grundsätzliches dazu erläutert.</p> <p>Das Ergebnis des „Fachbeitrags Artenschutz“ sowie die sich daraus ergebenden artbezogenen Vermeidungsmaßnahmen können naturschutzfachlich von uns zwar grundsätzlich mitgetragen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			werden. Wir empfehlen jedoch aus Rechtssicherheitsgründen, die folgenden naturschutzfachlichen Anregungen in die dortige Entscheidung mit einzubeziehen:	
			<p>1. Zu den Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie: Wie inzwischen allgemein bekannt, nutzen insbesondere Zwergfledermäuse auch Spaltenverstecke, die größeren Arten nur zum sommerlichen Zwischenquartier reichen, auch als Wochenstuben. Es kann daher nicht prinzipiell davon ausgegangen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch die Gebäudeabriss verloren gehen. Dem ist mit der Festsetzung und Durchführung geeigneter Maßnahmen Rechnung zu tragen. Wir empfehlen daher eine CEF-Maßnahme mittels künstlicher Versteckmöglichkeiten in Form von Fledermauskästen, die kleineren Arten auch als Wochenstube dienen können. Diese sind bereits vor Wirksamwerden des Lebensstätten-Verlusts in angemessener Anzahl in der Umgebung fachgerecht vorzuhaltend. (Nach Baufertigstellung können die Kästen auch an die neu errichteten Gebäude umgehängt werden oder es werden zwischenzeitlich Fledermausquartiere bereits baulich in die Gebäudefassaden integriert.)</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird ergänzt, dass an Gebäuden in der Umgebung insgesamt vier Fledermausflachkästen aufgehängt werden. Die Aufhängepunkte werden dokumentiert und die Dokumentation der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Der Sachverhalt wird in der Begründung des Bebauungsplans ebenfalls entsprechend ergänzt und die CEF-Maßnahme als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
			<p><i>Europäische Vogelarten:</i> Bei Arten, die keinen günstigen Erhaltungszustand aufweisen, kann nicht allgemein davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist im vorliegenden Fall für den Haussperling der Fall, der auf der Vorwarnstufe der Roten Liste Baden-Württembergs steht. Die Betroffenheit der Art muss entweder durch Kartierungen sicher ausgeschlossen sein oder es sollten geeignete Maßnahmen getroffen werden, durch die der Eintritt des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden wird. Wir empfehlen die fachgerechte Durchführung und Festsetzung einer CEF-Maßnahme mittels künstlicher Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter - sowie Sperlinge im Besonderen – in adäquater Anzahl. Die Nisthilfen sind bereits vor Wirksamwerden des Lebensstättenverlusts in der Umgebung fachgerecht anzubringen. (Nach Baufertigstellung können sie auch an die Fassaden der neuen Gebäude umgehängt werden oder es werden Nistkästen bereits baulich in die Gebäudefassaden integriert.) Inhaltliche Einzelheiten hierzu können bei unserer Naturschutzfachkraft, Herrn Lukas Schäfer (Tel.: 0628115212-1612, E-Mail: lukas.schaefer@neckar-odenwald-kreis.de) erfragt bzw. abgestimmt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und in der Einschätzung zum besonderen Artenschutz ergänzt, dass im Umfeld des Plangebiets zwei Nistkästen für Höhlen- und zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie zwei Sperlingskoloniekästen aufgehängt werden. Die Aufhängepunkte werden dokumentiert und die Dokumentation der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Das Aufhängen erfolgt im zeitigen Frühjahr vor Beginn der Brutperiode. Der Sachverhalt wird in der Begründung des Bebauungsplans ebenfalls entsprechend ergänzt und die CEF-Maßnahme als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
			Zu den innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist die rechtliche Sicherung durch entsprechend verbindliche Festsetzung in Abschnitt I. Nr. 7.5 des textlichen Teils zum Bebauungsplan gegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Für die Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensraum für Vögel und Fledermäuse (Nisthilfen und Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG) in der Umgebung des Bauareals bedarf es zur planungsrechtlichen Sicherung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Bei entsprechender Berücksichtigung (d.h. vorbehaltlich der CEF-Maßnahmen und des Vertrags) kann gesichert angenommen werden, dass sich die artenschutzrechtlichen Belange bezüglich der Bauleitplanung nicht als Vollzugshindernisse erweisen.	Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag wurde vorbereitet und wird mit der UNB im weiteren Verfahren rechtzeitig vor Satzungsabschluss abgestimmt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags vor Satzungsbeschluss zu erfolgen hat.	
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben bzw. Festsetzungen und dem rechtzeitigen Abschluss des unter Nr. 1 genannten öffentlich-rechtlichen Vertrags bedarf es keiner naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <i>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG</i> Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren grundsätzlich nicht greift, erübrigt sich zwar das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Nicht ausgesetzt ist dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die allgemeine Berücksichtigung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. In Nr. 7.1 des vorliegenden Entwurfs der städtebaulichen Begründung wurden bezüglich der tangierten Umweltbelange nähere Angaben insbesondere zu den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ergänzt; diese wiederum haben verbindlichen Niederschlag in den planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. I. Nrn. 7. Und 9.) gefunden. Die in den Unterlagen deutlich erkennbaren Vorgaben hierzu können von unserer Seite mitgetragen werden und sind im Sinne der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege als angemessen zu bezeichnen. Die Belange des Naturschutzes finden bei dem planerischen Interessensausgleich insoweit entsprechende Berücksichtigung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB).</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Daneben möchten wir zu der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.7.4 (Dachbegrünung) noch anmerken, dass diese Regelung von uns an sich besonders begrüßt wird. Wir möchten dazu noch folgende Anregung weitergeben:</p> <p>a) Wir bitten zu prüfen, ob für die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke ein Substrathöhe von mindestens 15 cm (im Entwurf bisher 10 cm) vorgesehen werden könnte, falls baustatisch möglich.</p> <p>b) Zur Art der Begrünung wird angeregt, Mischungen aus gebietsheimischen Kräutern und Gräsern sowie Sedum-Sprossen zu verwenden.</p> <p>c) Entsprechend der in Nr. 1. 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehenen Durchführungsfrist für die Baum- und Strauchpflanzungen sollte auch eine zeitliche Regelung zum Vollzug bzw. Fertigstellung der Dachbegrünung mit aufgenommen werden.</p> <p>Im Übrigen bestehen seitens der Naturschutzbehörde keine weitergehenden Bedenken bezüglich des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und bezüglich der Dachbegrünung eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm festgesetzt</p> <p>Auf eine konkrete Vorgabe bezüglich der Art der Dachbegrünung wird im Bebauungsplan verzichtet.</p> <p>Hinsichtlich der zeitlichen Frist für den Vollzug bzw. die Fertigstellung der Dachbegrünung wird folgendes in den textlichen Festsetzungen ergänzt: <i>„Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Bezug fertig zu stellen.“</i></p> <p>Die Anregungen zur Pflanzenauswahl bei der Dachbegrünung werden an den Bauträger weitergegeben.</p>
	LRA NOK - Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten		<p>1. Bodenschutz- und Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bislang keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG bekannt geworden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>2. Bodenschutz</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Ausrichtung am tatsächlichen Raumbedarf und eine Beschränkung auf das unvermeidbare Maß an Bodenversiegelung sollten gewährleistet sein. Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne von § 1 BBodSchG so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG).</p> <p>Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können wir im überplanten Bereich nicht grundsätzlich ausschließen. Nähere Informationen zur aktuellen Grundwasserbeschaffenheit liegen uns nicht vor.</p> <p>Falls z.B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) möchten wir hinweisen.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen, bei dem auf die Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen wird.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ebenfalls ein Hinweis zur Grundwasserfreilegung aufgenommen. Die Hinweise sind grundsätzlich durch den Bauträger im Rahmen der Bauausführung zu beachten.</p>
			<p>3. Anregungen und Hinweise bezüglich der schriftlichen Festsetzungen</p> <p>Wir empfehlen nachfolgende Punkte in die schriftlichen Festsetzungen mit aufzunehmen bzw. bereits vorhandene Punkte dementsprechend anzupassen:</p> <p><i>Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).</i></p>	<p>Der Hinweis „Bodenschutz“ im Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung angepasst.</p>
	LRA NOK – Techn. Fachbehörde Abwasserbeseitigung		Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	LRA NOK – Techn. Fachbehörde Grundwasserschutz		Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	LRA NOK – Techn. Fachbehörde Oberird. Gewässer		Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	LRA NOK - Gewerbeaufsicht		Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen und keine Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ Stadtteil Adelsheim.	Wird zur Kenntnis genommen.
	LRA NOK - Forst, Jagd und Naturschutz		Forstliche Belange sind nicht betroffen. Aus forstlicher Sicht keine Einwände und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	LRA NOK - Gesundheitswesen		Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	LRA NOK - Flurneuordnung und Landentwicklung		Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	LRA NOK - Straßen		Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	LRA NOK - Landwirtschaft		Durch die o.g. Planungen sehen wir keine Belange aus unserem Zuständigkeitsbereich tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
	LRA NOK - Vermessung		Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	14.10.2018	Es werden zu dieser Planung keine Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	10.10.2018	Es werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Stuttgart - Landesamt Denkmalpflege	02.11.2018	<p>Im Bereich des geplanten Vorhabens befindet sich in der Unteren Austr. 1 ein Kulturdenkmal nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes. Es handelt sich um die 1889 errichtete, 1938 demolierte und 1977 endgültig abgebrochene Neue Synagoge. Zudem liegt in diesem Areal auch ein frühmittelalterliches Gräberfeld (Kulturdenkmal nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes).</p> <p>Bei Bodeneingriffen sind daher zur Abklärung der Frage nach dem Erhaltungszustand der Überreste der Synagoge sowie nach Anzahl und Erhaltungszustand der Gräber Sondagen zwingend nötig. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, sollte an dem Bauvorhaben festgehalten werden.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege bietet den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen der Voruntersuchungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Anregungen werden an den Bauträger weitergeleitet und sind bei Vorbereitung bzw. im Zuge der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Das Kulturdenkmal der abgebrochenen Synagoge befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück der heutigen Volksbank. Das Kulturdenkmal wird daher durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Lage des Kulturdenkmals wird informativ im Planteil dargestellt.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis „Denkmalschutz“ mit dem Verweis auf die Lage im frühmittelalterlichen Gräberfeld aufgenommen. Die Ausführungen bezüglich der Bodeneingriffe werden entsprechend übernommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
5.	RP Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr	16.10.2018	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Polizeipräsidium HN; FESTE-VK, Standort MOS		Im Rahmen der Offenlegung wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	06.11.2018	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: <i>Nach dem geologischen Basisdatensatz bildet im Plangebiet quartärer Sinterkalk, dessen Mächtigkeit nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.</i> <i>Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i> <i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.</i> <i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise zur Geotechnik in den Bebauungsplan übernommen.</p>
			<p>Boden, Mineralische Rohstoffe Zur Planung sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine eigenen hydrogeologischen Maßnahmen und es sind derzeit auch keine eigenen Maßnahmen geplant.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>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/neotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Netze BW GmbH	16.10.2018	<p>Im Straßenbereich des überplanten Gebietes verlaufen Niederspannungskabel der Netze BW GmbH, die der Versorgung der angrenzenden Grundstücke dienen. Die Gebäude 14, 15 und 17 sowie die Grundstücke 469 und 470 sind an das Niederspannungsnetz angeschlossen. Im beigefügten Auszug unseres Strombestandsplanes sind die Niederspannungskabel blau dargestellt. Bitte verständigen Sie rechtzeitig vor Beginn der Bau- bzw. Abrissarbeiten unser Auftragszentrum in Ettlingen, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen abgesprochen werden können. Die Versorgung des geplanten Seniorenzentrums mit elektrischer Energie wird abhängig vom Leistungsbedarf aus dem vorhandenen Versorgungsnetz erfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Niederspannungskabel im Straßenbereich werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Anregungen bezüglich der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für die bestehenden Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet werden an den Bauträger weitergegeben und sind im Vorfeld vor Baumaßnahmen zu beachten.</p>
			<p>Zum derzeitigen Planungsstand haben wir keine weiteren Anmerkungen oder Anregungen anzubringen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Dt. Telekom Technik GmbH	23.10.2018	<p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Diese Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Wir bitten Sie daher, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Auch während der Baumaßnahme müssen der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien, gewährleistet bleiben. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant. Für die gemeinsame Herstellung der Hauszuführung „Seniorenzentrum“ bitten wir Sie, sich jedoch rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend des Planausschnitts verlaufen die Telekommunikationsleitungen nah entlang der Baugrenze im Bereich der Unteren Austraße und der Bahnallee. Die Telekommunikationsleitungen befinden sich jedoch – soweit dies aus dem Planausschnitt ersichtlich ist- im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anregung wird an den Bauträger zur Beachtung im Zuge der konkreten Baumaßnahme weitergegeben.</p>
			<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Anregungen sind bei der Bauausführung zu beachten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
10.	Unitymedia GmbH	11.10.2018	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH	05.11.2018	Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes gibt es von unserer Seite keine Einwände. Bitte beachten Sie, dass in dem betroffenen Gebiet Versorgungsleitungen der Gasversorgung Unterland GmbH vorhanden sind. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan über die vorhandenen Erdgasversorgungsleitungen im fraglichen Bereich für Ihre Planungsunterlagen. Eine weitere Beteiligung der NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH an dem Verfahren halten wir für nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend des beigefügten Lageplans befinden sich die Hauptversorgungsleitungen im Bereich des öffentlichen Straßenraums. Zusätzlich befindet sich ein Hausanschluss auf dem Flst.Nr. 471 und auf dem Flst.Nr. 472. Die Gebäude auf dem Flst.Nr. 471 und Flst.Nr. 472 werden im Zuge der Realisierung des Seniorenzentrums abgerissen. Die Anregung wird an den Bauträger zur Beachtung im Zuge der konkreten Baumaßnahme weitergegeben.
12.	IHK Rhein-Neckar	09.11.2018	Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass es zu keinem Verlust von Stellplätzen kommen sollte. Gewerbebetreibende mit regelmäßigem Publikumsverkehr sind in der Regel auf ausreichend Parkraum angewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Bei dem bestehenden Parkplatz handelt es sich um einen privaten Parkplatz der Volksbank. Der Privatparkplatz wird im Zuge der Realisierung des Seniorenzentrums zukünftig in der aktuellen Form entfallen. Aktuell stehen 20 Parkplätze für Kunden der Volksbank zur Verfügung. Zukünftig entstehen in der Tiefgarage des geplanten Seniorenzentrums insgesamt 30 Stellplätze. Hiervon entfallen 17 Stellplätze für das Seniorenzentrum, 3 Stellplätze für die insgesamt 3 aktuell vorgesehenen Wohnungen und 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank wurde im Vorfeld mit der Volksbank abgestimmt. ▪ Die 3 Stellplätze für die Wohnungen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung (1 Stellplatz pro Wohneinheit) ▪ Für das geplante Seniorenzentrum sind laut Stellplatzverordnung Baden-Württemberg 5-8 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Dementsprechend werden für das Seniorenzentrum selbst 9-12 Stellplätze mehr bereitgestellt als bauordnungsrechtlich nachzuweisen sind. Öffentliche Stellplätze werden durch die Planung nicht entfallen, da der bisherige Parkplatz der Volksbank für Kunden der Volksbank bestimmt ist. Im Zuge der Planung ist jedoch die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen im direkten Planungsumfeld vorgesehen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag															
				<p>In der folgenden Tabelle ist eine Gegenüberstellung der öffentlichen Stellplätze und Firmenparkplätze im Umfeld von 150 m um das Plangebiet im Bestand und der Neuplanung dargestellt:</p> <p>Gegenüberstellung öffentliche und Firmenparkplätze Bestand und Neuplanung:</p> <table border="1" data-bbox="1509 517 2161 804"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Neuplanung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)</td> <td>49</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Stellplätze</td> <td>71</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Seniorenzentrum</td> <td>0</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>120</td> <td>130</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wie die Aufstellung zeigt, erhöht sich die Gesamtzahl der Stellplätze im Planumfeld von bisher 120 auf 130. Die Anzahl der darin enthaltenen öffentlichen Stellplätze erhöht sich um 3 auf 74. Eine Verschlechterung des Parkplatzangebots im Zusammenhang mit dem Planvorhaben oder gar Verkehrskonflikte sind nicht erkennbar. Die Erreichbarkeit der Adelsheimer Innenstadt und ihrer Geschäfte und Infrastruktureinrichtungen bleibt gewährleistet. Im Übrigen ist das Planungsumfeld auch durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung mit Nähe zur Bahnhaltestelle Adelsheim-Ost sehr gut erreichbar.</p>		Bestand	Neuplanung	Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39	öffentliche Stellplätze	71	74	Seniorenzentrum	0	17	Gesamt	120	130
	Bestand	Neuplanung																	
Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39																	
öffentliche Stellplätze	71	74																	
Seniorenzentrum	0	17																	
Gesamt	120	130																	
13.	ZV Bodensee Wasserversorgung	09.10.2018	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.															
14.	Stadt Möckmühl	15.10.2018	Von Seiten der Stadt werden zu dem o.g. Bebauungsplan weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.															
15.	Stadt Ravenstein	13.11.2018	Seitens der Stadt werden gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.															
16.	Stadt Osterburken	09.10.2018	Seitens der Stadt bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans. Es werden weiterhin keine Einwendungen erhoben bzw. Hinweise erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.															

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
17.	Stadt Widdern		Im Rahmen der Offenlegung wurde keine Stellungnahme abgegebenen.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Seckach		Im Rahmen der Offenlegung wurde keine Stellungnahme abgegebenen.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Schöntal	18.09.2018	Von Seiten der Gemeinde bestehen zum o.g. Verfahren weder Bedenken noch Anregungen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Schefflenz	22.10.2018	Es werden von Seiten der Gemeinde keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Gemeinde Seckach	31.10.2018	Seitens der Gemeinde Seckach bestehen keine Einwendungen und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Gemeinde Roigheim	28.09.2018	Seitens der Gemeinde gibt es keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag															
				<p>Gegenüberstellung öffentliche und Firmenparkplätze Bestand und Neuplanung:</p> <table border="1" data-bbox="1507 432 2163 724"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Neuplanung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)</td> <td>49</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Stellplätze</td> <td>71</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Seniorenzentrum</td> <td>0</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>120</td> <td>130</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wie die Aufstellung zeigt, erhöht sich die Gesamtzahl der Stellplätze im Planumfeld von bisher 120 auf 130. Die Anzahl der darin enthaltenen öffentlichen Stellplätze erhöht sich um 3 auf 74. Eine Verschlechterung des Parkplatzangebots im Zusammenhang mit dem Planvorhaben oder gar Verkehrskonflikte sind nicht erkennbar. Die Erreichbarkeit der Adelsheimer Innenstadt und ihrer Geschäfte und Infrastruktureinrichtungen bleibt gewährleistet. Im Übrigen ist das Planungsumfeld auch durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung mit Nähe zur Bahnhofstabelle Adelsheim-Ost sehr gut erreichbar.</p> <p>Insbesondere sonntags sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Gottesdienstbesucher zu erwarten, da sonntags in der Regel kein Parkverkehr durch Nutzer der umliegenden Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe vorhanden ist.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. In der aktuellen Vorhabenplanung des Seniorenzentrums ist die Anlieferung über die Bahnallee, südlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Somit entstehen im Bereich der Tanzbergstraße keine Konflikte durch vorhabenbezogener Anlieferungsverkehr. In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend entlang der Tanzbergstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Begründung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der geänderten Anlieferungssituation sowie der Ausführungen zu der Stellplatzsituation angepasst.</p>		Bestand	Neuplanung	Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39	öffentliche Stellplätze	71	74	Seniorenzentrum	0	17	Gesamt	120	130
	Bestand	Neuplanung																	
Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39																	
öffentliche Stellplätze	71	74																	
Seniorenzentrum	0	17																	
Gesamt	120	130																	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.	Bürger 2	25.10.2018	<p>Überlegungen zum Bedarf an Pflegeplätzen</p> <p>Der Seniorenbericht für den Neckar-Odenwald-Kreis berechnet für 2018 in Adelsheim einen Bedarf von 70 Pflegeplätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Müssen diese Plätze alle zentral in Adelsheim in einem Objekt geschaffen werden? • Wären Pflegeplätze in Sennfeld und Leibenstadt nicht auch wünschenswert, sodass die Möglichkeit besteht, auch für Bewohner der Teillorte im angestammten Lebensumfeld zu bleiben? • Besteht in bereits vorhandenen Einrichtungen in Adelsheim und Sennfeld nicht auch die Option Pflegeplätze bei Bedarf einzurichten? • Würde eine Überdeckung der Pflegeplätze und daraus resultierendem Leerstand einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage gefährden? • Wäre eine verpflichtende Festlegung auf die Schaffung von Pflegeplätzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht schon sinnvoll, oder kann dies erst im Durchführungsvertrag festgelegt werden? 	<p>Die Schaffung von Pflegeplätzen in der Kernstadt Adelsheim schließt eine zukünftige Schaffung von Pflegeplätzen in den umliegenden Ortsgemeinden nicht aus. Der Standort in der Kernstadt wird insbesondere aufgrund der Zentralität und der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und der Reaktivierung einer Brachfläche von der Stadt Adelsheim begrüßt.</p> <p>Sollte in vorhandenen Einrichtungen der Bedarf nach weiteren Pflegeplätzen bestehen, können weitere Pflegeplätze je nach Kapazität der örtlichen Begebenheiten und je nach Interessenslage des Betreibers angeboten werden.</p> <p>Auf eine verbindliche Festlegung der Anzahl der Pflegeplätze wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verzichtet, da sich das Angebot der Pflegeplätze je nach späterem Betreiber der Pflegeeinrichtung ändern kann. Ein städtebauliches Erfordernis zur Begrenzung der Pflegeplätze ist nicht gegeben. Durch die Festsetzung des Art und Maßes der baulichen Nutzung in Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften wird die Ausgestaltung des projektierten Seniorenzentrums städtebaulich ausreichend reguliert.</p>
			<p>Überlegungen zu der Größenordnung des Projektes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist es sinnvoll an so einer prägenden Stelle von Adelsheim ein Bauwerk mit solch enormer Größe zu bauen? • Vergrößert ein Gewerbe in der Einrichtung nicht unnötig den Platz- und Parkplatzbedarf, wo doch in Bezug auf Gewerbeflächen gerade ein Überangebot im Stadtgebiet besteht? • Warum muss ein Seniorenzentrum durch das Aufsetzen von Wohnungen unnötig in seinen baulichen Abmessungen vergrößert werden, ohne dass dadurch ein Mehrnutzen entsteht? • Wird das Gebäude nicht eine optische Mauer mit Turm darstellen? • Wird die Durchfahrt nicht eher an eine kühle Großstadt erinnern, als an das ländlich geprägte Adelsheim? • Ist es nötig, dass der Hauptbau 16,5 m über dem Straßenniveau aufragt und der Turm sogar 21 m? • Sollte eine Tiefgarage nicht weiter als 0,75 m unter Straßenniveau liegen (Untere Austraße = 226m; geplante OKFFB UG = 225,25m)? • Wäre anstatt der 2,45m Höhe bis zum ersten Stockwerk nicht ein ebenerdiger Zugang zum Gebäude von der Unteren Austraße wünschenswert (OKFFB EG = 228,45 m)? • Ist es sinnvoll, die schon recht große zulässige Überbauung von 60% des Grundstückes für Mischgebiete auf 70% zu erhöhen? (Erhöhung GRZ von 0,6 auf 0,7 + 17% Erhöhung) • Muss die Höhe des Gebäudes in diesem Umfang zugelassen werden, sodass plötzlich drei Vollstockwerke (+ Tiefgarage und Penthaus-Stockwerk) möglich sind und eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von normalerweise 1,2 auf 2,0 entsteht (67% Erhöhung), wobei 	<p>Durch den Bau des Seniorenzentrums besteht nun die Möglichkeit einen neuen städtebaulichen Akzent in der Innenstadt zu schaffen und das Stadtquartier durch die Reaktivierung der aktuellen Brachfläche aufzuwerten. Mit der Errichtung des Seniorenzentrums in der zentralen Siedlungslage wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen. Ziel ist es, die momentane (als Parkplatz genutzte) Baulücke mit einer für die Stadtentwicklung Adelsheim wichtigen Nutzung zu schließen. Hierzu ist eine gewisse bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung erforderlich. Dabei soll ausreichend senioren- und pflegerechter Wohnraum in direkter Zentrumslage geschaffen werden. Die Vorhabenplanung hat sich unter anderem im Dachgeschoss nochmals angepasst. Die Anzahl der separaten Wohnungen hat sich auf drei reduziert. Zusätzlich werden nun im Dachgeschoss weitere Pflegeplätze geschaffen.</p> <p>Das höhere Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich aufgrund der zentralen Siedlungslage sowie der Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung vertretbar. Somit wird dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>laut Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke nur zwei Vollstockwerke zulässig wären?</p> <ul style="list-style-type: none"> Ist ein Turmbauwerk sinnvoll, das nochmals 4,5 m höher ist und somit maximal mit dem Kirchturm um den Titel des höchsten Gebäudes in Adelsheim konkurrieren muss? 	<p>Aufgrund der Gliederung des Gebäudes durch Fenster wird es nicht als optische Mauer mit Turm wahrgenommen. Im Bebauungsplan wurden unter den örtlichen Bauvorschriften zudem Regelungen für die Ausbildung des Dachgeschosses aufgenommen, sodass das gesamte Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Somit wird die Gebäudehöhe entlang des Straßenraums durch das zu mindestens 50 prozentige Abrücken des Dachgeschosses im Vergleich zum darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 2 m optisch zurückgenommen und gegliedert.</p> <p>Zur Verdeutlichung der Einbindung in das städtebauliche Gefüge wurde vom Vorhabensträger eine 3-D-Visualisierungsanimation entwickelt. Diese wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Im Zuge der Realisierung des Seniorenzentrums entfällt zukünftig der private Parkplatz der Volksbank in seiner aktuellen Form. Aktuell stehen 20 Parkplätze für Kunden der Volksbank zur Verfügung. Zukünftig entstehen in der Tiefgarage des geplanten Seniorenzentrums insgesamt 30 Stellplätze. Hiervon entfallen 17 Stellplätze für das Seniorenzentrum, 3 Stellplätze für die insgesamt 3 aktuell vorgesehenen Wohnungen und 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank wurde im Vorfeld mit der Volksbank abgestimmt. Die 3 Stellplätze für die Wohnungen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung (1 Stellplatz pro Wohneinheit) Für das geplante Seniorenzentrum sind laut Stellplatzverordnung Baden-Württemberg 5-8 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. <p>Dementsprechend werden für das Seniorenzentrum selbst 9-12 Stellplätze mehr bereitgestellt als bauordnungsrechtlich nachzuweisen sind.</p> <p>Öffentliche Stellplätze werden durch die Planung nicht entfallen, da der bisherige Parkplatz der Volksbank für Kunden der Volksbank bestimmt ist. Im Zuge der Planung ist jedoch die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen im direkten Planungsumfeld vorgesehen.</p> <p>In der folgenden Tabelle ist eine Gegenüberstellung der öffentlichen Stellplätze und Firmenparkplätze im Umfeld von 150 m um das Plangebiet im Bestand und der Neuplanung dargestellt:</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag															
				<p>Gegenüberstellung öffentliche und Firmenparkplätze Bestand und Neuplanung:</p> <table border="1" data-bbox="1507 432 2159 724"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Neuplanung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)</td> <td>49</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Stellplätze</td> <td>71</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Seniorenzentrum</td> <td>0</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>120</td> <td>130</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wie die Aufstellung zeigt, erhöht sich die Gesamtzahl der Stellplätze im Planumfeld von bisher 120 auf 130. Die Anzahl der darin enthaltenen öffentlichen Stellplätze erhöht sich um 3 auf 74. Eine Verschlechterung des Parkplatzangebots im Zusammenhang mit dem Planvorhaben oder gar Verkehrskonflikte sind nicht erkennbar. Die Erreichbarkeit der Adelsheimer Innenstadt und ihrer Geschäfte und Infrastruktureinrichtungen bleibt gewährleistet. Im Übrigen ist das Planungsumfeld auch durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung mit Nähe zur Bahnhofstasse Adelsheim-Ost sehr gut erreichbar.</p> <p>Das Gebäude wird barrierefrei ausgestaltet. Aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds wird die Tiefgarage nicht weiter unter die Erdoberfläche gelegt. Bei der Zufahrt zu Tiefgaragen sind bestimmte Neigungen der Rampenzufahrt zu beachten. Je tiefer Tiefgaragen gelegen sind, desto länger müssen in der Regel die Rampen sein, um die maximal zulässigen Neigungen einzuhalten. Aufgrund des Platzbedarfs der Tiefgarage und der vergleichsweise geringen Grundstücksgröße ist daher eine tiefergelegene Tiefgarage nicht möglich. Durch die Höhenlage der Tiefgarage wird zudem der Eingriff in das Schutzgut Boden möglichst geringgehalten.</p>		Bestand	Neuplanung	Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39	öffentliche Stellplätze	71	74	Seniorenzentrum	0	17	Gesamt	120	130
	Bestand	Neuplanung																	
Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39																	
öffentliche Stellplätze	71	74																	
Seniorenzentrum	0	17																	
Gesamt	120	130																	
			<ul style="list-style-type: none"> Ist die Feuerwehr Adelsheim von der Mannstärke und Ausrüstung ausreichend ausgestattet, um die Rettung von bis zu 70 bettlägerigen Senioren und 50 weiteren, im Hause anwesenden Personen zu bewältigen? Wird bei der Gebäudehöhe und dem schwierigen Gelände eine Drehleiter für die Feuerwehr Adelsheim angeschafft werden müssen? 	<p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Brandschutzkonzept vorzulegen, das mit dem Brandschutzmeister des Landratsamts abzustimmen ist. Die Belange des Brandschutzes und der Feuerwehr sind dabei vollumfänglich zu beachten.</p>															

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Überlegungen zum Einfügen ins Ortsbild Adelsheim besteht im Umfeld des geplanten Seniorenzentrums überwiegend aus zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Es handelt sich um eine kleinstädtische Bebauung mit Bürgerhäusern und repräsentativen öffentlichen Gebäude aus Sandstein und Muschelkalk. Dazu kommen historische Gebäude wie die Adelsheimer Schlösser, die Stadtmühle und der Stadtturm.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wäre es nicht sinnvoll, sich optisch und von den Ausmaßen her an die bestehende Bebauung anzupassen, anstatt einen Fremdkörper ins Stadtbild zu setzen? • Werden zukünftige Baumaßnahmen in Adelsheim mit ähnlichen, dem bestehenden Stadtbild widersprechenden Größenordnungen erlaubt werden? 	<p>Grundsätzlich sind städtebauliche Entwicklungen dynamisch. Durch den Bau des Seniorenzentrums besteht nun die Möglichkeit einen neuen städtebaulichen Akzent in der Innenstadt zu schaffen und das Stadtquartier durch die Reaktivierung der aktuellen Brachfläche aufzuwerten.</p> <p>Mit der Errichtung des Seniorenzentrums in der zentralen Siedlungslage wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen. Ziel ist es, die momentan als Parkplatz genutzte Baulücke mit einer für die Stadtentwicklung Adelsheim wichtigen Nutzung zu schließen. Hierzu ist eine gewisse bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung erforderlich. Dabei soll ausreichend senioren- und pflegegerechter Wohnraum in direkter Zentrums Lage geschaffen werden. Die Vorhabenplanung hat sich unter anderem im Dachgeschoss nochmals angepasst. Die Anzahl der separaten Wohnungen hat sich auf drei reduziert. Zusätzlich werden nun im Dachgeschoss weitere Pflegeplätze geschaffen.</p> <p>Das höhere Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich aufgrund der zentralen Siedlungslage sowie der Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung vertretbar. Somit wird dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.</p> <p>Aufgrund der Gliederung des Gebäudes durch Fenster wird es nicht als optische Mauer mit Turm wahrgenommen. Im Bebauungsplan wurden unter den örtlichen Bauvorschriften zudem Regelungen für die Ausbildung des Dachgeschosses aufgenommen, sodass das gesamte Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Somit wird die Gebäudehöhe entlang des Straßenraums durch das zu mindestens 50prozentige Abrücken des Dachgeschosses im Vergleich zum darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 2 m optisch zurückgenommen und gegliedert.</p> <p>Zur Verdeutlichung der Einbindung in das städtebauliche Gefüge wurde vom Vorhabensträger eine 3-D-Visualisierungsanimation entwickelt. Diese wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Jedes Vorhaben ist gemäß dem jeweiligen städtebaulichen Umfeld einzelfallbezogen zu bewerten.</p>
			<p>Überlegungen zu den Beeinträchtigungen der direkten Umgebung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist es moralisch vertretbar, einem 1907 erbauten Haus mit wohnlicher Ausrichtung nach Süden eine 42 m lange und bis zu 16,5m hohe Mauer vor das Haus zu setzen, welche den Sonneneinfall auf das alte Gebäude nahezu komplett verhindert? 	<p>Bereits aktuell kann das Grundstück nach § 34 BauGB bebaut werden. Mit einer Bebauung ist somit auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zu rechnen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> • Kann den Anwohnern die Belastungen durch den Abbau des teils extrem harten Tuffs und Muschelkalks im Baugebiet und den damit einhergehenden akustischen Belastungen und starken Erschütterungen zugemutet werden? • Wer trägt Bauschäden, die durch die enormen Erschütterungen entstehen? • Wie werden diese dokumentiert und behoben? • Wer ist für die anschließend nötig werdende Sanierung der Tanzbergstraße zuständig? 	<p>Durch die Reaktivierung der aktuell als öffentlicher Stellplatz genutzten Fläche entstehen Beeinträchtigungen auf die nördlich der Tanzbergstraße gelegenen Wohngebäude. Es ist durch die Gebäudekubatur jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung auf die angrenzenden Wohngebäude zu rechnen. Ein entsprechender Nachweis gem. DIN 5034 Tageslicht in Innenräumen wurde vom Vorhabensträger ausgearbeitet und wird den Planunterlagen als Anlage beigelegt. Das Gebäude wird nicht als „Mauer“ wahrgenommen, da die Gebäudefassade durch Fenster und Farbgestaltung gegliedert wird und zum anderen die maximale Gebäudehöhe im Bereich der Tanzbergstraße auf 14,0 m festgesetzt ist.</p> <p>Bei potentiell auftretenden Schäden im Zuge der Baumaßnahme ist nach dem Verursacherprinzip vorzugehen und diese zu beseitigen bzw. zu entschädigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Baumaßnahmen weiterhin gewahrt.</p> <p>Der Investor beabsichtigt im Rahmen der Bauausführung ein Beweissicherungsgutachten zu beauftragen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Schäden entstehen, ist nach dem Verursacherprinzip vorzugehen und diese zu beseitigen bzw. zu entschädigen.</p>
			<p>Überlegungen zu der Anlieferungssituation</p> <p>Der Verkehr in der Tanzbergstraße wird erheblich zunehmen. Jegliche Versorgung des Seniorenzentrums, die den Einsatz von Fahrzeugen über PKW Größe nötig macht, soll über die Tanzbergstraße erfolgen. Es werden neben Kleintransportern auch größere LKW zum Einsatz kommen. Unter anderem ist mit Lieferung von: Vorgekochtem Essen (Die Größe der geplanten Küche erlauben keine Vollversorgung), frischen Nahrungsmitteln, Inkontinenzzubehör, Wäschelieferungen (Die Größe der Wäscherei ist zu klein für die nötige Menge Bettwäsche) und Paketdiensten zu rechnen. Abgeführt werden müssen teilweise täglich: Essensreste, Regulärer Müll, Sonderabfälle (Windeln etc.).</p> <p>Weil die Tanzbergstraße zukünftig wieder eine Sackgasse sein wird, entstehen größere logistische Probleme. Nicht nur, wenn zwei Lieferungen zeitgleich ankommen, sondern auch eine einzelne Anlieferung kann zur Blockade der Tanzbergstraße und diverser Parkplätze führen. Konnten Fahrzeuge bisher über den Roten Platz die Straße verlassen, so müssen sie dann entweder rückwärtsfahren oder aufwändig rangieren und die Straße erneut in der Gegenrichtung nutzen. Allein dies verdoppelt die Nutzung und die Geräuschbelastung.</p> <p>Anlieferung Variante A</p> <p>In der Tanzbergstraße ist die übliche Praxis für größere Fahrzeuge (Lieferfahrzeuge, Müllauto etc.), dass diese rückwärts die Tanzbergstraße befahren. Das wird notwendig, da nicht ausreichend Platz</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der aktuellen Vorhabenplanung des Seniorenzentrums ist die Anlieferung über die Bahnallee, südlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Somit ist in der Tanzbergstraße mit keinem vorhabenbezogenen Anlieferverkehr zu rechnen.</p> <p>In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend entlang der Tanzbergstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt und im Bereich der Bahnallee ein neuer Anlieferungsbereich ausgewiesen.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der geänderten Anlieferungssituation angepasst.</p> <p>Zudem ist eine Tagespflege nicht mehr vorgesehen, so dass sich der künftige vorhabenbezogene Verkehr reduziert.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>zum Wenden von Fahrzeugen über PKW-Größe zur Verfügung steht. Auch durch die geplante geringfügige Variation der Parkplätze wird sich diese Situation nicht ändern. Um eine sinnvolle Belieferung der Anlieferungsrampe zu gewährleisten, werden die Fahrer die "Variante Au zum Entladen wählen müssen. Hierdurch wird über längere Zeiträume die Straße versperrt. Dies blockiert die zwei Parkplätze im hinteren Bereich der Volksbank, die drei Parkplätze (inklusive Behindertenparkplatz) der Zahnarztpraxis, die drei Garagen der Rietstraße 2, die Garage Tanzbergstraße 5 und die unteren Parkplätze seitlich am Seniorenzentrum entlang. Zusätzlich ist die Zufahrt für Rettungswagen zur Arztpraxis nicht mehr gewährleistet. Auch der Hol- und Bringdienst der ambulanten Pflege kann dann nicht funktionieren.</p> <p>Anlieferung Variante B Diese Variante wäre zum Entladen am sinnvollsten. Allerdings kann sie nicht zur Anwendung kommen, da der Lieferant dann rückwärts in den fließenden Verkehr der Bahnallee stoßen müsste. Die Bahnallee ist bereits jetzt schon an der Einmündung Tanzbergstraße schlecht einsehbar und durchgehend rege befahren. Im Rahmen der Querspange Ost wird sie noch zusätzlichen Verkehr aufnehmen müssen.</p> <p>Wendemöglichkeiten in der Sackgasse Die Wendemöglichkeit am Ende der Tanzbergstraße über das Grundstück Nr.466 (Baulücke zwischen Volksbank und Tanzbergstraße 5) ist als unzureichend anzusehen. Vor allem, da mit einer Vervielfachung des Verkehrs in diesem Bereich durch Anlieferungen und Tagespflege zu rechnen ist. Hier wird eine große Gefährdung der Patienten und Mitarbeiter der Praxis Dr. Eichele, der Belegschaft der Volksbank, den Besuchern des AB Vereins und aller Passanten die diesen Weg rege nutzen, billigend in Kauf genommen. Schon jetzt ist die Unübersichtlichkeit dieser Zufahrt durch wendebedingte Beschädigungen an der Garage der Tanzbergstraße 5 hinreichend belegt. Die Treppe als Zugang zu der Praxis und den Versammlungsräumen wurde in den Plänen der Bauträgersgesellschaft nicht berücksichtigt. Sie stellt eine zusätzliche Einengung da, sodass die eingezeichneten Wendebereiche nicht in der gezeigten Art nutzbar sind.</p>	
			<p>Zufahrt geplante Tiefgarage Selbst die Zufahrt zu der (nahezu ebenerdigen) Tiefgarage ist problematisch. Schon jetzt ist die Ausfahrt vom Volksbankparkplatz ungünstig. Der sehr schnell fahrende Verkehr von der Bahnallee und aus Richtung Sennfeld kann erst spät erfasst werden, sodass es hier schon des Öfteren zu gefährlichen Situationen gekommen ist. Die Ausfahrt der Tiefgarage wird weiter Richtung Sennfeld liegen, was ein noch späteres Erkennen des Verkehrs zulässt. Hinzu kommt, dass der Sichtvorteil von dem höher gelegenen Volksbankparkplatz entfällt. Durch die Mauer der Ausfahrt und die ansteigende Rampe wird die Sicht zusätzlich erschwert.</p>	<p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage im Vergleich zur derzeitigen Situation erkennbar. Auch von Seiten des Straßenbausträgers wurden im Rahmen der Offenlegung keine Bedenken bezüglich der Tiefgaragenzufahrt geäußert. Die Zufahrt auf den derzeitigen öffentlichen Parkplatz erfolgt wie erläutert bereits aktuell unter anderem über die Untere Austraße. Der Nachweis der problemlosen Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist im Rahmen der Baugenehmigung durch den Bauträger zu erbringen. Die Einhaltung von Verkehrsregeln (u.a. der Einhaltung der zulässigen Geschwindigkeit) ist durch die Straßenverkehrsbehörde zu kontrollieren.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zusammenfassung</p> <p>Ein sinnvolles Konzept mit praktikablen Lösungen für Belieferungs-, Entsorgung- und Personenfahrten ist für das Projekt "Seniorenzentrum" nicht erkennbar. Auch dass Anlieferungen in den Ruhezeiten zwischen 22 und 6 Uhr eher die Regel als die Ausnahme sein werden, wurde uns von Anwohnern eines Objekts in Offenau bestätigt (in diesem Fall Essen- und Wäschelieferungen).</p> <p>Es wurde nicht einmal ein günstig liegender Parkplatz für einen großen Personentransporter mit ausreichend Sitzplätzen und Ausstattung für Rollstühle, der unerlässlich für den Betrieb der Tagespflege ist, in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die gedrungene räumliche Situation in der Tanzbergstraße behindert die Logistik eines solchen Zweckbaus ungemein und wird, sofern in der angedachten Variante verwirklicht, zu erheblichen Belästigungen, Behinderungen oder sogar Gefährdungen (Stichwort RTW) in diesem Umfeld für Anwohner, Anlieger und Gewerbetreibende werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der aktuellen Vorhabenplanung des Seniorenzentrums ist die Anlieferung über die Bahnallee, südlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Somit entstehen im Bereich der Tanzbergstraße keiner erheblichen verkehrlichen Auswirkungen durch Anlieferverkehr. Zudem entfällt die Tagespflege.</p> <p>In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend entlang der Tanzbergstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt und im Bereich der Bahnallee ein neuer Bereich zur Zu- und Ausfahrt ausgewiesen.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der geänderten Anlieferungssituation angepasst.</p> <p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der unter anderem der anlagenbezogene Gewerbelärm untersucht wurde. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Kapitel Nr. 7.4 „Lärmimmissionen“ erläutert, wurden bei der schalltechnischen Untersuchung die Lärmeinwirkungen des Lieferverkehrs, die damit verbundenen Be- und Entladevorgänge, der Parkverkehr in die vorgesehene Tiefgarage sowie die Lärmeinwirkungen der heizungstechnischen Anlage geprüft. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass an den betrachteten Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden. Kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, sind bei normalem Betrieb nicht zu erwarten.</p> <p>Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den anlagenbezogenen Gewerbelärm des Vorhabens zu erwarten.</p>
			<p>Überlegungen zu der Parkplatzsituation</p> <p>Zu den Lieferungen kommen die regulären Fahrten wie: Hol- und Bringverkehr Tagespflege, Hausarztbesuche der Bewohner, Krankentransporte, Rettungswagen, Leichenwagen, Kunden Volksbank und der anderen Geschäfte, Patienten Praxis Dr. Eichele, Personal Seniorenheim, Besucher Seniorenheim, Bewohner der Penthäuser, Besucher des AB Vereins, Besucher des evangelischen Gottesdienstes, Besucher von Festen und Veranstaltungen.</p> <p>Momentan stehen in diesem Bereich auf dem privaten Parkplatz der Volksbank und im direkt umliegenden Verkehrsraum 32 Parkplätze zur Verfügung (Roter Platz 20; Tanzbergstraße 8; Untere Austraße 4 Kurzzeitplätze)</p> <p>Die Errichtung und der Betrieb werden aber weitere Parkplätze nötig machen. Eine überschlägige Rechnung ergab, dass ca. 55 Parkplätze zusätzlich nötig sein werden (Personal, Pflegekräfte, Reinigungskräfte, Verwaltung, Küche, Betreuung, Physiotherapie etc. ca. 25; Besucher 8, Tagespflege 4, Ladengeschäft mit Kunden 6, Penthaus Wohnungen 12).</p>	<p>Im Zuge der Realisierung des Seniorenzentrums entfällt zukünftig der private Parkplatz der Volksbank („Roter Platz“) in seiner aktuellen Form. Aktuell stehen 20 Parkplätze für Kunden der Volksbank zur Verfügung. Zukünftig entstehen in der Tiefgarage des geplanten Seniorenzentrums insgesamt 30 Stellplätze. Hiervon entfallen 17 Stellplätze für das Seniorenzentrum, 3 Stellplätze für die insgesamt 3 aktuell vorgesehenen Wohnungen und 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank wurde im Vorfeld mit der Volksbank abgestimmt. ▪ Die 3 Stellplätze für die Wohnungen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung (1 Stellplatz pro Wohneinheit)

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag															
			<p>Der zukünftige Bedarf wird also bei 32 + 55 = 87 Parkplätzen liegen. Der Wegfall des „Roten Platzes“ (-20 Plätze) und die Umstrukturierung der bestehenden Parkplätze (-2) sowie die Schaffung der neuen Tiefgarage (+31) schafft insgesamt mehr Parkplätze, sodass zukünftig in diesem Gebiet ca. 41 Parkplätze zur Verfügung stehen. Setzt man Bedarf (87 Parkplätze) und Anzahl (41 Parkplätze) in das Verhältnis, so fehlen ca. 46 Parkplätze in diesem Umfeld. Adelsheim befindet sich in der positiven Lage, dass bisher die privaten Parkplätze der Volksbank in großem Umfang der Öffentlichkeit zur Verfügung standen. In der neuen Situation ist dies leider nicht mehr der Fall. Es wird zu Engpässen und fehlenden Parkplätzen kommen, für die die Stadt Adelsheim Lösungen finden muss. Ärgerlich ist hierbei insbesondere, dass die neu geschaffene Tiefgarage mit 31 Plätzen nicht ausreicht, um den Eigenbedarf des Seniorenzentrums mit ca. 55 Plätzen zu decken. So wird durch die Erbauung nicht nur der Rote Platz als eine allen zugängliche Parkmöglichkeit genommen, sondern zusätzlich die Unterdeckung von ca. 24 Parkplätzen in den öffentlichen Raum und somit auf die Schultern der Stadt Adelsheims abgewälzt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Für das geplante Seniorenzentrum sind laut Stellplatzverordnung Baden-Württemberg 5-8 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Dementsprechend werden für das Seniorenzentrum selbst 9-12 Stellplätze mehr bereitgestellt als bauordnungsrechtlich nachzuweisen sind. <p>Öffentliche Stellplätze werden durch die Planung nicht entfallen, da der bisherige Parkplatz der Volksbank für Kunden der Volksbank bestimmt ist. Im Zuge der Planung ist jedoch die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen im direkten Planungsumfeld vorgesehen. In der folgenden Tabelle ist eine Gegenüberstellung der öffentlichen Stellplätze und Firmenparkplätze im Umfeld von 150 m um das Plangebiet im Bestand und der Neuplanung dargestellt:</p> <p>Gegenüberstellung öffentliche und Firmenparkplätze Bestand und Neuplanung:</p> <table border="1" data-bbox="1507 782 2163 1085"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Neuplanung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)</td> <td>49</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Stellplätze</td> <td>71</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Seniorenzentrum</td> <td>0</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>120</td> <td>130</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wie die Aufstellung zeigt, erhöht sich die Gesamtzahl der Stellplätze im Planumfeld von bisher 120 auf 130. Die Anzahl der darin enthaltenen öffentlichen Stellplätze erhöht sich um 3 auf 74. Eine Verschlechterung des Parkplatzangebots im Zusammenhang mit dem Planvorhaben oder gar Verkehrskonflikte sind nicht erkennbar. Die Erreichbarkeit der Adelsheimer Innenstadt und ihrer Geschäfte und Infrastruktureinrichtungen bleibt gewährleistet. Im Übrigen ist das Planungsumfeld auch durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung mit Nähe zur Bahnhofstasse Adelsheim-Ost sehr gut erreichbar.</p> <p>Die aufgeführte Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist nicht korrekt. Die Mitarbeiter arbeiten im Schichtbetrieb, weshalb hier deutlich weniger Stellplätze erforderlich sind als in der Rechnung angenommen werden. Der Eigenbedarf des Seniorenzentrums für Stellplätze kann innerhalb der geplanten Tiefgarage gedeckt werden. Bauordnungsrechtlich</p>		Bestand	Neuplanung	Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39	öffentliche Stellplätze	71	74	Seniorenzentrum	0	17	Gesamt	120	130
	Bestand	Neuplanung																	
Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39																	
öffentliche Stellplätze	71	74																	
Seniorenzentrum	0	17																	
Gesamt	120	130																	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>müssen gem. Stellplatzverordnung für das Seniorenzentrum 5-8 Stellplätze nachgewiesen werden. Mit den 17 vorgesehenen Stellplätzen für das Seniorenzentrum in der Tiefgarage werden somit mehr Stellplätze ausgewiesen als bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Die Volksbank hat weiterhin innerhalb der Tiefgarage 10 Kundenparkplätze und auch für die drei geplanten Wohnungen können die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze (1 ST pro Wohneinheit) in der Tiefgarage nachgewiesen werden.</p> <p>Der genaue Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung einzureichen. Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Stellplatzverordnung von Baden-Württemberg.</p>
	<p>Stellungnahme des gleichen Bürgers nochmals per Schreiben über RÄ Schütz & Kleine, Heilbronn</p>	<p>08.11.2018</p>	<p>Unser Mandant hat uns mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt. Eine uns legitimierende Vollmacht ist als Anlage beigefügt. Namens unseres Mandanten werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Einwendungen geltend gemacht:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>1. Gerügt wird ein Verstoß gegen die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Planunterlagen können unter www.adelsheim.de Rubrik Verwaltung - öffentliche Bekanntmachungen - nicht eingesehen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht abrufbar.</p>	<p>Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Offenlegung wiederholt. Dabei werden alle Planunterlagen und Anlagen auf der Homepage der Stadt Adelsheim zur Einsicht bereitgestellt.</p>
			<p>2. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen gegen § 17 BauNVO. Betroffene private Belange werden verkannt, soweit die Grundflächenzahl abweichend von § 17 BauNVO auf 0,7 festgesetzt wird und soweit in Kauf genommen wird, dass die Geschossflächenzahl abweichend von § 17 BauNVO bei 2,0 liegt.</p> <p>Die Baunutzungsverordnung gibt für Mischgebiete aus gutem Grund Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl vor. Gem. § 17 I1 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p> <p>In der Planbegründung wird ausgeführt, dass eine Erhöhung der GRZ erforderlich ist, da die GRZ des Hauptgebäudes nach der aktuellen Planung bei Ca. 0,67 liegt. In der Planbegründung wird verkannt, dass ein Ausgleich gefordert wird, wenn die Obergrenzen überschritten werden. Durch Umstände ist die Überschreitung ausgeglichen, wenn bereits in der Ist-Situation der Ausgleich vorhanden ist. Voraussetzung ist, dass die unmittelbare Nachbarschaft in diesem Fall also eine besondere Lagegunst aufweist. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.</p> <p>In der Planbegründung wird auf Seite 8 ausdrücklich ausgeführt, dass sich für die nördlich an die Tanzbergstraße angrenzende Wohnbebauung durch den dreigeschossigen Bau des Seniorenzentrum im Vergleich zur derzeitigen Situation die Umgebungssituation ändern wird. Es sei jedoch mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Besonnung und Belüftung zu rechnen, da die Tanzbergstraße in diesem Bereich mit ca. 9 m relativ breit ist; auch wurden die Wohngebäude Tanzbergstraße 5 und 7 im rückwärtigen Grundstücksbereich über großzügige</p>	<p>Aufgrund geänderter Nutzungsabsichten des Vorhabensträgers wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet auf ein „Sonstiges Sondergebiet Seniorenzentrum“ abgeändert. Nach dem Nutzungskonzept ergibt sich im Vorhabenbereich keine Durchmischung mehr, welche die Ausweisung eines Mischgebiets rechtfertigen würde. Das Vorhabenkonzept sieht ein erhöhtes Angebot von 80 Pflegeplätze und von nur noch untergeordneten 3 barrierefreie Wohnungen im Dachgeschoss vor. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist mit dem neuen Nutzungskonzept der Fall, da hier ein Baugebiet geschaffen werden soll, in dem ausschließlich Pflegeheime, Betreutes Wohnen und Wohngemeinschaftsräume zulässig sein sollen. Zwar lassen sich betreute Wohnformen und Pflegeheime wegen der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 4 BauNVO auch in allen Baugebieten verwirklichen, in denen Wohngebäude zulässig sind. Die vom Vorhabensträger gewünschte planungsrechtliche Situation lässt sich aber nicht mehr durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO schaffen, weil durch die Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung der infrage kommenden Baugebiete nach § 2-10 BauNVO nicht mehr gewahrt bleibt.</p> <p>Die planerische Vorstellung des Vorhabensträgers sowie der Stadt Adelsheim zur städtebaulichen Entwicklung am Vorhabenstandort lässt sich</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Gartenflächen verfügen. Dies sind jedoch keine Umstände, die eine Überschreitung der GFZ und GRZ ausgleichen. Die Stadt sieht auch keine Maßnahmen als Ausgleichsmittel vor, indem etwa eine benachbarte Fläche von einer Bebauung freigehalten wird. Die Stadt hat demnach keine Maßnahmen getroffen, um das auf dem Baugrundstück entstehende Defizit an unversiegelten Flächen zu kompensieren.</p> <p>Hinzu kommt, dass hinsichtlich der Überschreitung der GFZ keine Obergrenze festgesetzt wurde. In der Begründung wird lediglich ausgeführt, dass sich bei Umsetzung der aktuellen Planung rechnerisch eine GFZ von knapp 2,0 ergibt. Dies bedeutet, dass die in Mischgebieten zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 um 0,8 überschritten wird, was 2/3 des an sich zulässigen Wertes entspricht. Zwar lässt § 17(1) BauNVO Überschreitungen zu, diese bedürfen jedoch der Begründung. Soweit in der Planbegründung dargelegt wird, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind, genügt dies den Anforderungen an einen Ausgleich der Überschreitung durch Umstände oder einen Ausgleich der Überschreitung durch Maßnahmen nicht.</p> <p>Die Frage des Ausgleichs ist auch keiner Abwägung zugänglich. Der Verordnungswortlaut legt unmissverständlich fest, dass der Ausgleich vorhanden sein muss bzw. geschaffen werden muss. Es gibt insoweit keinen gemeindlichen Beurteilungsspielraum, was von der Stadt Adelsheim im vorliegenden Fall verkannt wird.</p>	<p>deshalb nur mit einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO schaffen.</p> <p>Die bisherige Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 und von drei Vollgeschossen wird beibehalten. Gemäß § 17 BauNVO gilt für Sonstige Sondergebiete eine Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4. Beide Obergrenzen werden durch das Bauvorhaben eingehalten. Ein Ausgleich nach § 17(2) BauNVO wird somit nicht erforderlich.</p> <p>Ungeachtet dessen setzt der Bebauungsplan zur ausreichenden Beachtung der Umweltbelange eine durchgängige Dachbegrünung sowie eine Begrünung des Innenhofs der Seniorenanlage fest. Es ergibt sich im Vergleich zur nahezu komplett versiegelten Bestandssituation für die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft ein ausreichender Ausgleich und somit eine ausreichende Beachtung der Umweltbelange.</p> <p>Für die nördlich an die Tanzbergstraße angrenzende Wohnbebauung werden die baurechtlich in einem Sondergebiet erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Die bisher vorgesehene Festsetzung von vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen entfällt. Zum Nachweis einer ausreichenden Belichtung/Besonnung wurde eine Sonnenstudie gem. DIN 5034 vorgenommen. Nach deren Ergebnissen kann eine ausreichende Besonnung gem. den Richtlinien gewährleistet werden.</p>
			<p>3. Auf Seite 10 der Planbegründung wird ausgeführt, dass eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe festgesetzt wird, da entlang der Tanzbergstraße und der Unteren Austraße die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden. Die Festsetzung der Höhenlage und die Festsetzung der Höhe der Gebäude orientiere sich an der aktuellen Planung des Seniorenzentrums.</p> <p>Insoweit liegt ein Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung vor.</p> <p>Gem. § 5 II LBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Bei einer zulässigen Höhe von 14 m an der Nordseite des Bauvorhabens müsste eine Abstandsflächentiefe von 5,6 m (14 m x 0,4) eingehalten werden. Die Abstandsflächentiefe wird also um 1,1 m nicht eingehalten, da bis zur Mitte der Tanzbergstraße lediglich 4,5 m zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung hat nachbarschützende Funktion. Bei planerischen Festsetzungen darf dieser Nachbarschutz nicht unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn in die Abwägung nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt werden.</p> <p>In der Planbegründung wird als maßgebliche Begründung für die zugelassenen Höhen der Umstand benannt, dass diese für die Realisierung des Seniorenzentrums erforderlich sind. Die</p>	<p>Die Festsetzung einer Reduzierung der Abstandsflächentiefe nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB entfällt. Die von der Landesbauordnung und der Baunutzungsverordnung vorgegebenen nachbarschützenden Grenzen werden eingehalten: Für Sonstige Sondergebiete, die nicht der Erholung bieten, ist gem. § 5 Abs. 7 Nr. 3 eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,125 der Wandhöhe, aber mind. 2,50 m einzuhalten. Diese Vorgabe wird durch das Vorhaben erfüllt. Unabhängig davon wurden zur Berücksichtigung der Belange der nördlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Tanzbergstraße eine Sonnenstudie nach DIN 5034 erarbeitet. Nach deren Ergebnissen ist eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Wohnbebauung gewährleistet. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt und die Sonnenstudie den Planunterlagen als Anlage beigelegt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>gesamte Planung orientiert sich lediglich an der Umsetzung dieses Seniorenzentrums mit drei Vollgeschossen und dem Ausbau eines Dachgeschosses. Der Schutz der Angrenzer, die Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der durch die Landesbauordnung und die Baunutzungsverordnung vorgegebenen nachbarschützenden Grenzen einer Bebauung fließen in die Abwägung nicht ein. Der Bereich nördlich der Tanzbergstraße ist durch Wohnbebauung mitgeprägt. Dieser Bereich ist als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet zu qualifizieren. Die Wohngebäude weisen alle die für ein Mischgebiet erforderlichen Abstandsflächen auf. Gleiches gilt für die Wohnbebauung in der Unteren Austraße. Soweit die Abstandsflächentiefen entlang der Tanzbergstraße und der Unteren Austraße auf 0,2 der Wandhöhe festgesetzt werden, werden die für Kerngebiete möglichen Werte gewählt, die den tatsächlichen Verhältnissen im vorliegenden Fall aber nicht gerecht werden. Die privaten Belange der Angrenzer werden verkannt, soweit der gesamte Abwägungsvorgang allein von dem Ziel geprägt ist, ein dreigeschossiges Seniorenzentrum in diesem Areal unterzubringen.</p>	
			<p>4. Bei Einhaltung der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl ergibt sich, dass in dem Plangebiet auf dem Nettobauland von 1.967 qm maximal zwei Geschosse umgesetzt werden könnten ($1,2 \text{ (GFZ)} \times 1.967 \text{ qm}/0,6 \text{ (GRZ)} \times 1.967 \text{ qm} = 2$). Im Bebauungsplan werden nun drei Geschosse festgesetzt. Außerdem wird eine einheitliche EFH festgesetzt, obwohl das Gelände von Ost nach West abfällt. Die Folge dieser Festsetzungen ist, dass ein massives Gebäude ohne Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände umgesetzt werden kann, welches die umliegenden Gebäude deutlich überragt. Als Anlage ist ein computersimulierter Höhenvergleich der nach dem Bebauungsplan möglichen Bebauung im Vergleich zur Ist-Situation beigefügt. Dieser Vergleich zeigt, dass die Planung gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, gegen das Gebot der sachgerechten Planung und gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt.</p> <p>Die Bebauung führt zu einer weitreichenden Verschattung und dem Entzug von Frischluft und Licht auf dem nördlich der Tanzbergstraße liegenden Wohngebäuden sowie im Bereich der westlich der Unteren Austraße liegenden Gebäude.</p> <p>Soweit in der Planbegründung ausgeführt wird, dass durch die erhöhte Bebauung ein "städtetypischer Akzent" geschaffen wird, wird verkannt, dass die nähere Umgebung durch Wohnbebauung geprägt ist und die Massivität der Überbauung gesunde Wohnverhältnisse in der vorhandenen Bebauung beeinträchtigt.</p> <p>Es wird lediglich apodiktisch behauptet, dass das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Besonnung und Belüftung hat. Ein Gutachten zum Schattenwurf und zur Beleuchtungssituation wurde nicht eingeholt. In die Abwägung wurde nicht eingestellt, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen. Insoweit liegt auch ein Abwägungsdefizit vor.</p> <p>Da die nähere Umgebung durch Wohnbebauung geprägt ist, ist in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen. Die Schutzwürdigkeit der Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung und die Interessen des Bauherrn sind in einer nachvollziehenden, nicht planerisch-gestalterischen Abwägung gegeneinander abzuwägen. Eine abwägungserhebliche schutzwürdige Position der Angrenzer wird in der Planbegründung verkannt. Eine Zumutbarkeitsprüfung</p>	<p>Die gem. Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe wurde von 14 m auf 13 m bzw. von 18,5 m auf 17 m reduziert und damit an der konkreten Vorhabenplanung orientiert. Des Weiteren wurde eine Computeranimation dieser neuen und mittlerweile detailliert vorliegenden Vorhabenplanung erarbeitet. Sie wird dem Planentwurf als Anlage beigefügt.</p> <p>Wie die Animation anschaulich zeigt, fügt sich das Vorhaben in die Ist-Situation ein. Von einem deutlichen Übertreten der umliegenden Gebäude kann nicht die Rede sein. Das Vorhaben folgt den gesetzlichen Geboten einer verstärkten Innenentwicklung unter Beachtung des Gebots zur Konfliktbewältigung und -vermeidung.</p> <p>Wie die Ergebnisse der Sonnenstudie zeigen, ist eine weitreichende Verschattung gerade nicht zu befürchten. Die Frischluftbelüftung der Innenstadt von Adelsheim erfolgt über die Talgründe der Kirnau und Seckach dem Gefälle folgend von Nordost und Nord. Dementsprechend hat das Vorhaben geringe bis gar keine Auswirkungen auf die Frischluftversorgung des Quartiers nördlich der Tanzbergstraße.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ist nicht erfolgt. Leitender Gedanke der Stadt Adelsheim ist allein die Umsetzung dieses Seniorenzentrums, so wie es derzeit geplant ist. Hierbei wird auch die Verletzung nachbarschützender Abstandsflächenvorschriften und die Verletzung des nachbarschützenden Gebots der Rücksichtnahme in Kauf genommen. Eine solche Planung ist jedoch unzulässig.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass die EFH mit 228,5 m so festgesetzt wird, dass sie 2,5 m über dem Niveau der Straße liegt. Das Gebäude weist somit reell eine Höhe von 16,5 m und der Turm sogar eine Höhe von 21 m über dem Straßenniveau der Unteren Austraße aus. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind erheblich. Der wuchtige Bau erschlägt die in der Umgebung vorhandenen Gebäude und überragt die bisher vorhandene Bebauung um ein Vielfaches. Zutreffend wird in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt, dass in der Umgebung und im Bestand überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldach vorhanden sind. Das Seniorenzentrum fügt sich hinsichtlich der Höhe in die nähere Umgebung in keiner Weise ein. Durch die planerischen Vorgaben werden Konflikte geschaffen, die in der Bauleitplanung bereits einer Lösung hatten zugeführt werden müssen.</p> <p>Im Bereich der Lindenkreuzung tritt das Gebäude zudem in Konkurrenz zum Amtsgericht, dem ehemaligen Notariat und der übrigen typisch kleinstädtischen Bebauung mit Bürgerhäusern, dem ehemaligen Gasthaus Linde und den öffentlichen Gebäuden aus Sandstein und Muschelkalk in der Umgebung.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene durchgehende geschlossene Grenzbebauung findet in der Umgebung keine Entsprechung. Dort sind höchstens einzelne Grenzen bebaut. Auch werden nur mit einzelnen Gebäudeseiten die Abstandsflächen unterschritten.</p>	<p>Die Straßenabschnitte der an das Baugrundstück angrenzenden Straßen Untere Austraße, Tanzbergstraße und Bahnallee liegen auf unterschiedlichen Höhenniveaus. Daraus ergibt sich zwangsläufig eine Über- oder Unterschreitung des jeweiligen Straßenniveaus durch das festgesetzte EFH-Niveau. Wie die Vorhabenspläne zeigen, orientiert sich die EFH gerade im Abschnitt der Wohnbebauung entlang der Tanzbergstraße am Höhenniveau der Straße. Es ergibt sich hier keinerlei Überschreitung des Höhenniveaus der Straße.</p> <p>Wie die Computeranimation der Vorhabenplanung zeigt, kann von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild die Rede sein. Die Behauptung eines Überragens der vorhandenen Bebauung um ein Vielfaches ist falsch. Das Seniorenzentrum bildet einen bewussten Akzent am südlichen Zugang zur Adelsheimer Innenstadt. Bereits heute bildet gegenüberliegende Bebauung Ecke Hardtstraße/Untere Austraße ein ähnlich geschlossenen wirkendes Gebäudeensemble und auf dem Baugrundstück selbst sind die noch vorhandenen, zum Abriss vorgesehenen Gebäude in Grenzbauweise errichtet. Weiterhin finden sich etwa in der nahegelegenen Riedstraße sowie im angrenzenden historischen Stadtkern eine Vielzahl von Bebauungen mit geschlossener Bauweise.</p>
			<p>5. Die Erschließung des Gebäudekomplexes ist nicht ausreichend geregelt, so dass auch insoweit gegen das Gebot der sachgerechten Planung und das Rücksichtnahmegebot verstoßen wird. Die Versorgung des Gebäudekomplexes soll ausschließlich durch die Tanzbergstraße erfolgen. Diese ist logistisch dem Umfang der zu erwartenden Versorgungsfahrzeuge nicht gewachsen, so dass mit erheblichen Behinderungen gerechnet werden muss.</p> <p>Auch ist der durch die Versorgungsfahrzeuge im Bereich der Tanzbergstraße verursachte Lärm für die Anwohner unzumutbar.</p> <p>Die Tanzbergstraße ist eine Sackgasse. Die Belieferung und Entsorgung erfolgen nicht nur mit Kastenwagen, sondern auch mit großen LKW über 7,5 t. Auch größere Fahrzeuge wie Kranken-transport- und Rettungswagen können nicht über die Tiefgarage bedient werden. Wenn zwei Lieferungen gleichzeitig kommen, ist die komplette Tanzbergstraße blockiert.</p> <p>Zu beachten ist, dass auch öfters Notfälle in der Arztpraxis Dedinska-Eichele in der Tanzbergstraße den Einsatz eines Rettungswagens direkt vor der Praxis erfordern. Eine parallel erfolgende Anlieferung führt zu unlösbaren Verkehrsproblemen. Rettungswagen stehen auch immer einige Minuten, bis der Patient transportfähig ist. Die Tanzbergstraße ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt "ausgelastet".</p> <p>Folgende Lieferungen sind bei der Umsetzung des Seniorenzentrums zu erwarten:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Anlieferung und Versorgung erfolgt ausschließlich über die Untere Austraße bzw. Bahnallee. Zudem entfällt die bisher als Nutzung vorgesehene Tagespflege. Die befürchteten Konflikte und Beeinträchtigungen ergeben sich mit diesen Planungsänderungen somit nicht mehr.</p> <p>Das Schallgutachten des Büros Goritzka wird an die neue Planungssituation angepasst und in geänderter Form den Planunterlagen als Anlage beigefügt.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung ist berücksichtigt, dass die Anlieferung ausschließlich über die Bahnallee erfolgt. Eine Ermittlung des Beurteilungspegels, wenn die Anlieferung über die Tanzbergstraße führt, wurde deshalb nicht durchgeführt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - Wäschelieferungen zweimal wöchentlich (lediglich Privatkleidung kann vor Ort gereinigt werden; Bettwäsche muss angeliefert werden) - Fahrten der Bewohner zu Arzt, Einkäufe, Massage, Friseur etc. - tägliche Krankentransporte (Dialyse etc.) - tägliche Paketdienstlieferungen - LKW-Lieferungen mit Medizinprodukten (z.B. Inkontinenzware) - wöchentliche Müllabholung - Hol- und Bringverkehr der Tagespflege <p>Insbesondere die vorgesehene Wendemöglichkeit in der Tanzbergstraße führt für die Anwohner zu unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen, weil hier ein Rangieren auch größerer LKW erforderlich wird, verbunden mit einem lautstarken An- und Rückwärtsfahren.</p> <p>Der Schallemissionsprognose des Ingenieurbüros Gorizka ist zu entnehmen, dass die Emissionsdaten bei der Auslieferung und beim Rangieren der LKW über dem zulässigen Richtwert von 60 dB (A) in Mischgebieten liegt. Das Anlassen der PKW, das Türeenschlagen, die Betriebsbremse und der Leerlauf sind mit Lärmemissionen zwischen 94 dB (A) und 108 dB (A) verbunden.</p> <p>Die Belieferung mit Rollcontainern ergeben nach der Schallemissionsprognose Emissionswerte von 79,8 dB (A).</p> <p>Tatsache ist, dass die Anwohner mit diesen deutlich über 60 dB (A) liegenden Lärmemissionen mehrfach am Tag konfrontiert werden. Soweit diese Betriebsgeräusche auf die Beurteilungszeit und auf die Flächen der Betriebsbereiche schön gerechnet werden, überzeugt dies nicht. Das Gutachten ist nicht nachvollziehbar, soweit in der Zusammenfassung unter Ausblendung der Einzelwerte ausgeführt wird, dass die Emissionsrichtwerte nach der TA-Lärm tags und nachts unterschritten werden. Warum die sich aus Tabelle 8, Tabelle 9, Tabelle 10, Tabelle 12 und Tabelle 13 ergebenden Überschreitungen des für ein Mischgebiet zulässigen Grenzwerts bei der Feststellung des Beurteilungspegels plötzlich nicht mehr auftauchen, sondern jetzt lediglich noch Werte unter 50 dB (A) in Tabelle 14 festgehalten werden, ist nicht nachvollziehbar. Das Gutachten ist nicht schlüssig.</p> <p>Soweit die gesamte Anlieferung des Gebäudekomplexes über die Tanzbergstraße erfolgen soll und diese Straße als Einbahnstraße zwingend erfordert, dass die einfahrenden LKW geräuschstark dort wenden, liegt eine Verkenntung der Belange der nördlich der Tanzbergstraße lebenden Anwohner vor. Die Stadt hat sich aufdrängende oder nahe liegende Alternativen in die Abwägung einzustellen. Alternativen, die weniger in Rechte von Anwohnern eingreifen und die zu geringeren Störungen führen, verdienen in der Planung den Vorrang. Die Pflicht zu einer alternativen Prüfung ergibt sich aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung und aus dem rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.</p> <p>Hier wurden keine Alternativen untersucht, die zu einer geringeren Beeinträchtigung der Anwohner führen würden. Die Belieferung muss nicht zwingend über die Tanzbergstraße erfolgen. Die Stadt übernimmt hier ungeprüft und unkritisch das Konzept des Bauherrn, ohne im Rahmen der Planung Alternativen zu prüfen. Das Gebot fachlich optimaler Planung hätte hier die Prüfung von Alternativen erfordert. Es wäre nahe liegend, den Gebäudekomplex hinsichtlich der</p>	<p>Es sind zwei Begriffe strikt zu unterscheiden: die Emission und die Immission. Diese sind nach dem „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) wie folgt definiert (Auszug aus § 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Emission: Die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen. ▪ Immission: Auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. <p>Bei den in der Tabelle 8, 9, 10, 12 und 13 der Schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Informationen handelt es sich um Emissionen, im konkreten Fall um die Höhe des von der jeweiligen Quelle (Anlage) ausgehenden „Lärms“. In der Tabelle 14 der Schalltechnischen Untersuchung sind die Immissionen ausgewiesen, d.h. der am maßgeblichen Immissionsort (z.B. Wohnhaus) ankommende „Lärm“. Zwischen Emission und Immission liegt eine Entfernung, es gibt Reflektionen, Schallbeugungen, Schallabsorption, ..., dies wird durch das Schallausbreitungsprogramm berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Anlieferung ebenfalls von der Unteren Austraße her zu erschließen und nicht von der Tanzbergstraße.	
			<p>6. Schließlich ist zu beachten, dass die Tagespflegeräume zur Tanzbergstraße hin ausgelegt sind und von dort betreten werden. Dies hat zur Folge, dass in der Tanzbergstraße ein zusätzlicher PKW-Verkehr generiert wird.</p> <p>Der Komplex erzeugt einen großen Bedarf an Parkraum. Bei 70 Pflegeplätzen und zusätzlicher Tagespflege ist enormer Personalbedarf nötig. Zu den Pflegern kommen noch Mitarbeiter in der Verwaltung, Küche, Wäscherei, Reinigung, Ergotherapie etc. hinzu. Parallel dürften wenigstens 30 Pflegekräfte zeitgleich anwesend sein. Hinzu kommen Besucher und Fahrzeuge von rüstigen Bewohnern. Für die geplanten acht Wohnungen ist außerdem mit 1,5 Parkplätzen pro Wohnung zu rechnen. Die Volksbank benötigt zehn der Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden. Es ergibt sich folgender Bedarf:</p> <p>25 Parkplätze Pflegeheim, acht Besucherparkplätze, vier Parkplätze Tagespflege, sechs Parkplätze Ladengeschäft, zehn Parkplätze Volksbank (5.2 der Planbegründung).</p> <p>Es besteht also ein Bedarf für 53 Parkplätze. Geschaffen werden tatsächlich lediglich 21. Zusätzlich fallen 20 Parkplätze auf dem bisher bestehenden "Roten Platz" weg.</p> <p>Ein ausreichendes Parkkonzept wird mit der vorliegenden Planung nicht vorgelegt. Auch insoweit liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor. Die gegenwärtige Planung führt zu einem Verkehrschaos in der Tanzbergstraße, verbunden mit erheblichen Nachteilen für die Anwohner.</p>	<p>Die bisher geplante Tagespflege entfällt.</p> <p>Nach der Landesbauordnung von Baden-Württemberg ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen. Auf eine Erhöhung des erforderlichen Stellplatzschlüssels für die Wohneinheiten innerhalb des Plangebiets wird aufgrund der zentralen Siedlungslage sowie der fußläufigen Erreichbarkeit der S-Bahnhaltestelle Adelsheim- Ost verzichtet.</p> <p>Nach der aktuellen Vorhabenplanung sind im Dachgeschoss neben weiteren Pflegeplätzen, drei separate Wohnungen vorgesehen. Demnach sind in der Tiefgarage drei Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze können in der Tiefgarage untergebracht werden.</p> <p>Das angedachte Parkkonzept erfüllt die Vorgaben der Stellplatzverordnung Baden-Württemberg. Das Plankonzept unter Einbeziehung des Umfelds wird ergänzend in der Begründung erläutert.</p>
			<p>7. Als Planerfordernis wird der Bedarf für altersgerechten Wohnraum und ein entsprechendes Pflege- und Betreuungsangebot genannt. Dem Seniorenbericht für den Neckar-Odenwald-Kreis, der im Juni 2018 veröffentlicht wurde, ist zu entnehmen, dass ein Bedarf für 70 Pflegeplätze für das Jahr 2030 besteht. Nicht ersichtlich ist, warum das Seniorenzentrum acht Eigentumswohnungen im Dachgeschoss erhalten soll. Diese Zusatzaufbauten führen dazu, dass der Gebäudekomplex um ein weiteres Stockwerk erhöht wird. Ohne diese Eigentumswohnungen könnte das Seniorenzentrum als zweigeschossiges Gebäude umgesetzt werden. Eine Planung muss vernünftig und sachgerecht sein. Das dritte Geschoss ist nicht notwendig und müsste nach dem Gebot gerechter Abwägung unter Rücksichtnahme auf die Angrenzer ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu berücksichtigen ist ferner, dass in Adelsheim im Bereich der Gewerbeimmobilien erheblicher Leerstand vorherrscht. Ein Bedarf an Gewerbeimmobilien besteht nicht. Das Seniorenzentrum soll gleichwohl eine Gewerbefläche erhalten. Durch diesen Gewerbebereich vergrößert sich das Bauvolumen erheblich. Außerdem wird ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen generiert. Eine weitere Gewerbefläche ist nicht notwendig. Im Rahmen des Gebotes der gerechten Abwägung hätte im Interesse der Angrenzer darauf geachtet werden müssen, dass das Gebäude nicht zu groß gerät. Auf die Gewerbefläche könnte verzichtet werden.</p>	<p>Aufgrund geänderter Nutzungsabsichten des Vorhabensträgers wurde der Planentwurf mittlerweile geändert. Das Angebot an Pflegeplätzen wird auf 80 erhöht, sowohl die Tagespflege als auch die Gewerbeeinheit entfallen. Die Zahl der Eigentumswohnungen wird von 8 auf 3 reduziert. Die geänderte Planung wird weiterhin von der Stadt Adelsheim als wichtiger Baustein der städtebaulichen Entwicklung gesehen.</p> <p>Das Vorhaben orientiert sich nach wie vor an den als Orientierungswert von Adelsheim genannten 81 Dauerpflegeplätzen aus dem Seniorenbericht für den Neckar-Odenwald-Kreis, Fortschreibung Stand Juni 2018.</p>
			<p>8. Das Gebot gerechter Abwägung wird ebenfalls dadurch verletzt, dass keine Untersuchungen zur Veränderung des Kleinklimas durchgeführt werden. Auch insoweit wird nicht in die Abwägung eingestellt, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss. Die Stadt geht von falschen tatsächlichen Voraussetzungen aus, soweit ein Versiegelungsgrad von 90 % unter 3.2 und 6.1</p>	<p>Die vorliegenden Ausführungen zum Klima beschreiben eine seit über 15 Jahren bestehende Situation und somit die tatsächlichen Voraussetzungen für die Planung. Eine planungs- und vorhabensbedingte Beeinträchtigung der kleinklimatischen Situation im Vergleich zu den tatsächlich</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>der Planbegründung aufgeführt wird. Ein solcher Versiegelungsgrad entspricht nicht dem ursprünglichen Zustand. Am Standort des Parkplatzes waren früher zweigeschossige Gebäude mit einem größeren Garten vorhanden. Die derzeitige Gestaltung stellt lediglich einen Übergang dar und keine dauerhafte Nutzung. Ursprünglich war dieser Bereich auch durch größere Gärten geprägt. Die jetzt vorgesehene massive Versiegelung hat negative Auswirkungen auf das Kleinklima, die noch zu untersuchen wären.</p>	<p>bestehenden Verhältnissen ist somit nicht gegeben. Zudem werden durch die Dachbegrünung sowie die Innenhofbepflanzung einer adäquater Ausgleich bzw. sogar eine Verbesserung erreicht. Ein Bezug auf eine „ursprüngliche“ Nutzung ist rechtlich nicht erforderlich. Gemäß Anlage 1 zum BauGB zum Inhalt eines Umweltberichts ist im Rahmen einer Umweltprüfung eine Bestandsaufnahme durchzuführen. Zudem wurde der Parkplatz baurechtlich am 21.08.2000 genehmigt. Die davor existierende Situation hat bauplanungsrechtlich keine Relevanz. Selbst bei Betrachtung der ursprünglichen historischen Situation im Vergleich mit der aktuellen Planung ist keine Verschlechterung zu erkennen. Schon damals war der Bereich von einer hohen Versiegelung und einer engen Bebauung sowie kleinteiligen rückwärtigen Gartenzonen geprägt. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p>
3.	Bürgerin 3 (Tanzbergstraße)	29.10.2018	<p>Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ in der Unteren Austraße, der Bahnallee und der Tanzbergstraße habe ich folgende Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mögliche Beschädigung von vorhandenen Gebäuden meines Grundstücks Der Plan des Bauträgers Schwetlick sieht vor, dass neben meinen Gebäuden, an einem Eck des Geländes gibt es eine Annäherung auf ca. 1,5 m, in die Tiefe gegraben werden muss. Der Untergrund muss mit schweren Maschinen und Meißeln bearbeitet werden, die massive Erschütterungen erzeugen. Ich befürchte Beschädigungen an meinen Gebäuden. Sollte das Seniorenzentrum gebaut werden, muss vor und nach dem Bau des Gebäudes die Bausubstanz meiner Gebäude kontrolliert werden. 	<p>Bei potentiell auftretenden Schäden im Zuge der Baumaßnahme ist nach dem Verursacherprinzip vorzugehen und diese zu beseitigen bzw. zu entschädigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Baumaßnahmen weiterhin gewahrt.</p> <p>Der Investor beabsichtigt im Rahmen der Bauausführung ein Beweissicherungsgutachten zu beauftragen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Schäden entstehen, ist nach dem Verursacherprinzip vorzugehen und diese zu beseitigen bzw. zu entschädigen.</p>
			<ol style="list-style-type: none"> 2. Zunehmender Verkehr in Tanzbergstraße Um einen reibungslosen Betrieb zu gewährleisten, muss das Seniorenzentrum täglich mit Essen, Wäsche und anderem beliefert und entsorgt werden. Die Belieferung und Entsorgung erfolgt in der Regel mit Kastenwagen und größeren LKW über 7,5 Tonnen. Zusätzlich zu dem augenblicklich parkenden Verkehr kommen noch die Nutzer der Tagespflege, Krankentransporte, Arztbesuche, Besucher und Personal des Seniorenheims und Rettungswagen dazu. Da die Tanzbergstraße eine Sackgasse ist, kann der Verkehr nicht durchfahren, sondern es muss gewendet oder rückwärtsgefahren werden. Ich gebe zu Bedenken, dass ein hohes Verkehrsaufkommen und eine hohe Lärmbelastigung beeinträchtigend für meine Kunden im Kosmetikstudio und somit geschäftsschädigend für mich sind. 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der aktuellen Vorhabenplanung des Seniorenzentrums ist die Anlieferung über die Bahnallee, südlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Somit entstehen im Bereich der Tanzbergstraße keiner erheblichen verkehrlichen Auswirkungen durch Anlieferverkehr.</p> <p>In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend entlang der Tanzbergstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt und im Bereich der Bahnallee ein neuer Bereich zur Zu- und Ausfahrt ausgewiesen. Die Begründung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der geänderten Anlieferungssituation angepasst.</p> <p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der unter anderem der anlagenbezogene Gewerbelärm untersucht wurde. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Kapitel Nr. 7.4 „Lärmimmissionen“ erläutert, wurden bei der schalltechnischen Untersuchung die Lärmeinwirkungen des Lieferverkehrs, die damit verbundenen Be- und Entladevorgänge, der Parkverkehr in die vorgesehene Tiefgarage sowie die Lärmeinwirkungen der heizungstechnischen Anlage</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>geprüft. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass an den betrachteten Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden. Kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, sind bei normalem Betrieb nicht zu erwarten.</p> <p>Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den vorhabenbedingten anlagenbezogenen Gewerbelärm zu erwarten.</p>
			<p>3. Parkplatzbedarf Nach dem Bau des Seniorenzentrums arbeiten und wohnen wesentlich mehr Menschen in diesem Gebiet. Die Zahl der geplanten und bestehenden Parkplätze reicht auf keinen Fall aus. Ich befürchte, dass die Zufahrt zu meinem Hof blockiert wird oder Besucher ihn als öffentlichen Parkplatz benutzen.</p>	<p>Im Zuge der Realisierung des Seniorenzentrums entfällt zukünftig der private Parkplatz der Volksbank in seiner aktuellen Form. Aktuell stehen 20 Parkplätze für Kunden der Volksbank zur Verfügung. Zukünftig entstehen in der Tiefgarage des geplanten Seniorenzentrums insgesamt 30 Stellplätze. Hiervon entfallen 17 Stellplätze für das Seniorenzentrum, 3 Stellplätze für die insgesamt 3 aktuell vorgesehenen Wohnungen und 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank wurde im Vorfeld mit der Volksbank abgestimmt. ▪ Die 3 Stellplätze für die Wohnungen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung (1 Stellplatz pro Wohneinheit) ▪ Für das geplante Seniorenzentrum sind laut Stellplatzverordnung Baden-Württemberg 5-8 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. <p>Dementsprechend werden für das Seniorenzentrum selbst 9-12 Stellplätze mehr bereitgestellt als bauordnungsrechtlich nachzuweisen sind.</p> <p>Öffentliche Stellplätze werden durch die Planung nicht entfallen, da der bisherige Parkplatz der Volksbank für Kunden der Volksbank bestimmt ist. Im Zuge der Planung ist jedoch die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen im direkten Planungsumfeld vorgesehen.</p> <p>In der folgenden Tabelle ist eine Gegenüberstellung der öffentlichen Stellplätze und Firmenparkplätze im Umfeld von 150 m um das Plangebiet im Bestand und der Neuplanung dargestellt:</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag															
				<p>Gegenüberstellung öffentliche und Firmenparkplätze Bestand und Neuplanung:</p> <table border="1" data-bbox="1507 432 2159 724"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Neuplanung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)</td> <td>49</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Stellplätze</td> <td>71</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Seniorenzentrum</td> <td>0</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>120</td> <td>130</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wie die Aufstellung zeigt, erhöht sich die Gesamtzahl der Stellplätze im Planumfeld von bisher 120 auf 130. Die Anzahl der darin enthaltenen öffentlichen Stellplätze erhöht sich um 3 auf 74. Eine Verschlechterung des Parkplatzangebots im Zusammenhang mit dem Planvorhaben oder gar Verkehrskonflikte sind nicht erkennbar. Die Erreichbarkeit der Adelsheimer Innenstadt und ihrer Geschäfte und Infrastruktureinrichtungen bleibt gewährleistet. Im Übrigen ist das Planungsumfeld auch durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung mit Nähe zur Bahnhofstabelle Adelsheim-Ost sehr gut erreichbar.</p> <p>Nach den gesetzlichen Vorgaben der LBO und der Stellplatzverordnung müssen für das Seniorenzentrum 5-8 Stellplätze nachgewiesen werden. Mit den 17 vorgesehenen Stellplätzen für das Seniorenzentrum in der Tiefgarage werden somit mehr Stellplätze ausgewiesen als bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Die Volksbank hat weiterhin innerhalb der Tiefgarage 10 Kundenparkplätze und für die drei geplanten Wohnungen können die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze (1 ST pro Wohneinheit) in der Tiefgarage nachgewiesen werden.</p>		Bestand	Neuplanung	Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39	öffentliche Stellplätze	71	74	Seniorenzentrum	0	17	Gesamt	120	130
	Bestand	Neuplanung																	
Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39																	
öffentliche Stellplätze	71	74																	
Seniorenzentrum	0	17																	
Gesamt	120	130																	
			<p>4. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben Der Gebäudekomplex überragt und umschließt mein Grundstück und passt sich nicht der Umgebungsbebauung an. Die Licht- und Sonneneinstrahlung wird durch das hohe Gebäude extrem reduziert. Ich widerspreche der Bebauung des Seniorenheims, wie sie im zur Verfügung stehenden Plan vorgelegt wird.</p>	<p>Das angesprochene Grundstück befindet sich unmittelbar nordöstlich des Plangebiets. Durch den Bebauungsplan ist es möglich das Seniorenzentrum als geschlossene Bauweise unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze des Wohngebäudes auf dem Flst.-Nr. 473/11 zu errichten. Unmittelbar südlich wird das Flst.Nr. 473/11 jedoch nicht durch den Bau des Seniorenzentrums beeinträchtigt. Südlich grenzt die Außenanlage sowie der rückwärtige Bereich des Flst.-Nr. 473/4, das sich außerhalb des Bebauungsplans befindet, an das Flst.Nr. 11 an. Es findet somit keine „Umschließung“ des Flst.-Nr. 473/11 durch das geplante Gebäude statt.</p>															

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Eine erhebliche Beeinträchtigung der Licht- und Sonneneinstrahlung findet nicht statt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Dies wird durch eine mittlerweile vorliegende Sonnenstudie nach DIN 5034 belegt. Die Studie wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt.
4.	Bürgerin 4 (Untere Austraße)	07.11.2018	Unsere Einwände an der Änderung des Bebauungsplans gehen dahin, dass das Seniorenzentrum eine extreme Höhe hat. Wir geben zu bedenken, dass die tatsächliche Höhe des Gebäudes ca. 2 m über den in den Plänen angegebenen Höhen liegen, da in den Plänen ab Erdgeschoss und nicht ab Gehwegniveau gemessen wird. In unserem Baugesuch (siehe Kopie) wurden die Abstandsflächen eingereicht und gehen bis knapp über die Straßenmitte. Die Abstandsflächen des neuen Gebäudes würden weit in den Gehweg auf unserer Straßenseite hereinragen. Dies können wir so nicht akzeptieren, da durch den fehlenden Lichteinfall unsere drei Wohnungen sehr dunkel werden. Dies betrifft 7 Wohnräume (Wohn-, Ess-, Kinderzimmer).	Grundsätzlich dürfen die Abstandsflächen von baulichen Anlagen bis zur Straßenmitte erfolgen. Gemäß überarbeitetem Planentwurf wird für das Baugrundstück ein Sondergebiet Seniorenzentrum festgesetzt. Die hierfür gültigen Abstandsflächenvorschriften der LBO werden eingehalten. Die vorhabenbezogenen Abstandsflächen überschreiten nicht die Straßenmitte. Das Wohngebäude liegt westlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Unteren Austraße. Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch fehlenden Lichteinfall zu rechnen, da sich das Seniorenzentrum östlich des Wohngebäudes befindet und der Lichteinfall von Süden und Westen unverändert bleibt.
			Durch das enge Zusammenbauen wird die Belastung durch den Verkehr und die damit verbundene Lärmbelastung verstärkt. Auch die Glasfassade im Bereich des Treppenhauses, welche für die Optik eine Unterbrechung darstellt, bietet für den Schall eine starke Reflektionsfläche. Dies ist für alle Wohnungen beider Straßenseiten belastend. Diese Lärmbelastung und der mangelnde Lichteinfall mindern die Wohnqualität und den Wert unseres Gebäudes.	In einem Lärmgutachten wurde für die Prüfung möglicher Lärmschutzmaßnahmen an dem Seniorenzentrum die Schallimmissionsbelastung durch die angrenzenden Straßen und das Schienennetz untersucht. Dementsprechend bestehen bereits aktuell Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005. Eine durch das Seniorenzentrum verursachte erhebliche Mehrbelastung des Straßenverkehrslärms ist nicht zu erwarten. Zudem ist durch den Bau des Seniorenzentrums keine wesentliche Minderung des Lichteinfalls für die angrenzenden Wohngebäude in der Unteren Austraße zu rechnen, da sich der Neubau östlich der Bestandsgebäude befindet. Der Lichteinfall von Süden und Westen ist weiterhin unverändert gegeben und wird durch die Planung nicht gemindert. Um eine evtl. Erhöhung des Beurteilungspegels Straßenverkehr im Bereich der angesprochenen Wohnbebauung durch den geplanten Neubau quantifizieren zu können, wurde ergänzend wie folgt vorgegangen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermitteln des Beurteilungspegels ohne die Bebauung ▪ Ermitteln des Beurteilungspegels mit der Bebauung. Die Oberfläche des Gebäudes wird dabei als „gegliederte Fassade“ zum Ansatz gebracht. Den Ergebnissen ist zu entnehmen, dass sich rechnerisch nur eine Erhöhung um max. 1 dB ergibt. Eine subjektiv hörbare Lärmzunahme liegt bei etwa 2-3 dB(A).

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Für den Geschäftsablauf in den Geschäftsräumen ist ein normaler Verkehrsfluss notwendig. Wir können uns nicht vorstellen, dass das Anfahren von Krankentransporten und das Ein- und Ausladen dieser bettlägerigen Bewohner über die Untere Austr. und auf der Straße parkend geschehen soll. Dies halten wir für die betroffenen Personen als auch für den Publikumsverkehr nicht zumutbar.	In der aktuellen Vorhabenplanung des Seniorenzentrums ist die Anlieferung über die Bahnallee, südlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Das Anfahren von Krankentransporten kann sowohl über die Anlieferungsbucht in der Bahnallee oder in der Tiefgarage erfolgen. Es ist somit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf den Verkehrsfluss zu rechnen.
			Außerdem fordern wir ein Gutachten eines Ingenieurbüros auf Kosten des Bauträgers bezüglich Gebäuderisse vor Baubeginn und einer Kostenübernahme von entstehenden Bauschäden durch den Bauträger, da diese aus Erfahrung vorheriger Baumaßnahmen im Tuffsteinbereich vorhersehbar sind (siehe auch Straßenriss).	Bei potentiell auftretenden Schäden im Zuge der Baumaßnahme ist nach dem Verursacherprinzip vorzugehen und diese zu beseitigen bzw. zu entschädigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Baumaßnahmen weiterhin gewahrt. Der Investor beabsichtigt im Rahmen der Bauausführung ein Beweissicherungsgutachten zu beauftragen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Schäden entstehen, ist nach dem Verursacherprinzip vorzugehen und diese zu beseitigen bzw. zu entschädigen.
			Grundsätzlich befürworten wir den Bau eines Seniorenzentrums, jedoch bitten wir auch die Belange der Anwohner zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Bürger 5 (Untere Austraße)	08.11.2018	Als Einzelhandelsunternehmen sind wir darauf angewiesen, dass unsere Kunden gute und nahe Parkplätze zur Verfügung haben. Durch den Wegfall des Volksbankparkplatzes, welcher immer stark frequentiert ist, sehen wir dies nicht mehr gegeben. Kunden, die keinen geeigneten Parkplatz finden fahren erfahrungsgemäß weiter und decken ihren Bedarf woanders. Umsatzrückgänge würde unser Geschäft finanziell nicht verkraften. Daher wäre unser Vorschlag, dass die Stadt im Bereich der Gärten neben unserem Parkplatz neue Parkmöglichkeiten schafft, die dann sowohl von den Kunden als auch den Besuchern des Seniorenzentrums genutzt werden können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Unmittelbar südlich an das Einzelhandelsunternehmen angrenzend befinden sich bereits 12 öffentliche Parkplätze. Zudem befinden sich 7 Kundenparkplätze des Unternehmens im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entstehen darüber hinaus 3 neue öffentliche Stellplätze im Straßenraum in unmittelbarer Umgebung.
			Das Versetzen des Zebrastreifens muss geprüft werden, da dieser sich dann direkt neben der Ein- und Ausfahrt von Haus 8 und 10 befindet.	Eine mögliche Versetzung des Zebrastreifens wird unabhängig vom Bauverfahren durch die Stadt bzw. das Landratsamt geprüft. Die örtlichen Gegebenheiten werden hierbei berücksichtigt.
6.	Bürgerin 6 (Tanzbergstraße)	04.11.2018	Ich lebe seit über 65 Jahren in dieser Straße. Um unser Haus hat sich in dieser Zeit viel verändert, es wurden Häuser abgerissen und neue gebaut. Ich habe mich dabei nie unwohl gefühlt, vielleicht, weil ein gewisser Rahmen eingehalten wurde. Als im Juli 2004 der Gemeinderat beschloss, das Baugebiet „Windhof“ in einer städtebaulichen Erneuerung zur Verbesserung der Wohnqualität zu sanieren, bekam unser Haus eine durch die Stadt Adelsheim unterstützte Modernisierung und Instandsetzung. Sein Aussehen wurde sogar als „Ortsbild prägend“ bezeichnet. In diesen langen Jahren hat sich auch der Verkehr verändert. Wo anfangs noch der Bauer mit seinem Pferdewagen hoch zog, hat man später die Durchfahrt verboten. Was immer blieb, war im Westen der Straßenlärm der Unteren Austraße, der Bahnverkehr im Osten und der Wasserfall der Kirmau im Norden.	Städtebauliche Entwicklungen sind grundsätzlich dynamisch und städtebauliche Ziele dürfen sich im Laufe der Zeit ändern. Durch den Bau des Seniorenzentrums besteht nun die Möglichkeit einen neuen städtebaulichen Akzent in der Innenstadt zu schaffen und das Stadtquartier durch die Reaktivierung der aktuellen Brachfläche aufzuwerten. Mit der Errichtung des Seniorenzentrums in der zentralen Siedlungslage wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen. Ziel ist es, mit einem für die Stadtentwicklung Adelsheims wichtigen Baustein die momentane Baulücke zu schließen. Hierzu ist eine gewisse bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung der

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Inzwischen hat man sich entschlossen, auch im Süden unseres Hauses zu bauen. Kein kleines Mehrfamilienhaus, es soll ein Bauwerk werden, das alle umliegenden Häuser überragt, eine Breite einnimmt, die entlang der Tanzbergstraße an eine Stadtmauer erinnert und eine Geschäftigkeit mit sich bringt wie auf einem Großstadtbahnhof.</p> <p>Mein Gefühl sagt mir, man versucht mich einzumauern, den Sonnenschein zu nehmen. Zu diesem Gefühl kommen auch rationale Bedenken und Befürchtungen.</p>	<p>baulichen Anlage erforderlich. Zusätzlich wird ausreichend senioren- und pflegegerechter Wohnraum in direkter Zentrumslage geschaffen.</p>
			<p>Der § 34 BauGB, Absatz 1 sagt, dass ein Gebäude zulässig ist, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ich erkenne kein Einfügen in die nähere Umgebung, wenn das geplante Gebäude 16,5 m hoch werden soll und die umliegenden Häuser um ein Stockwerk überragt. Reicht es nicht, wenn die in der „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ im § 17, Abs. 1 für Mischgebiete festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Mischgebiet auf 0,7 erhöht wird?</p> <p>Die in der planungsrechtlichen Festsetzung festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 14 m ermöglicht die Realisierung von drei Vollgeschossen. Daraus ergibt sich die Geschossflächenzahl von 2,0. Warum wird zusätzlich zum schon um 17% erhöhten GRZ noch der ebenfalls in § 17, Abs. 1 für Mischgebiete festgelegte Wert von GFZ 1,2 um fast 70% erhöht. Heißt das, dass alle weiteren Gebäude, die in Zukunft in Adelsheimer Mischgebieten gebaut werden, die aktuelle Standardhöhe um ein Stockwerk übersteigen?</p> <p>Ich bin sehr wohl der Meinung, dass diese Überschreitungen meine gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen (§ 17, Abs.2).</p> <p>Unser Wohngebiet Untere Austraße 1 Bahnallee / Tanzbergstraße besteht aus überwiegend zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Es ist eine kleinstädtische Bebauung mit Bürgerhäusern, großzügigen Gartenflächen und die Dachformen fügen sich in die Umgebung ein. Ist es dann richtig, wenn das geplante Gebäude die bisherige Bebauung um ein Vielfaches und der turmartige Bau um zusätzliche 4,5 m überragt? Ist das nicht eine Beeinträchtigung des Ortsbildes?</p>	<p>§ 34 BauGB richtet sich lediglich an Planungssituationen im unbeplanten Innenbereich, bei denen kein Bebauungsplan besteht. In diesem Fall wird jedoch ein Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt, wodurch die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung geregelt wird.</p> <p>Die Gebäudehöhe darf entsprechend der Festsetzungen lediglich in einem geringen Teilbereich 18,5 m betragen. Dieser Bereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Bahnallee und der Unteren Austraße. Da dieser Kreuzungsbereich überproportional ausgebildet ist, soll durch die maximale Gebäudehöhe von 18,5 m an diesem Bereich ein städtebaulicher Akzent geschaffen werden. Im übrigen Plangebiet ist die maximale Gebäudehöhe auf 14,0 m begrenzt. In den Bebauungsplan unter den örtlichen Bauvorschriften wurden zusätzliche Regelungen für die Ausbildung des Dachgeschosses aufgenommen, sodass das gesamte Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Somit wird die Gebäudehöhe entlang des Straßenraums durch das zu mindestens 50 prozentige Abrücken des Dachgeschosses im Vergleich zum darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 2 m optisch zurückgenommen und gegliedert.</p>
			<p>Lässt man das zweite Stockwerk weg und wandelt den Laden um in einen Pflegebereich, dann werden aus den 70 geplanten Pflegeplätzen 50 Plätze. Die Langzeitprognose des "Seniorenberichts des Neckar-Odenwald-Kreises 2018 sieht bis 2030 für Adelsheim 70 Pflegeplätze vor. Reichen da nicht auch 70 % an dieser Stelle? Vielleicht wollen die Ortsteile selbst die restlichen Pflegeplätze schaffen?</p>	<p>Am Planstandort soll der Bedarf nach alters- und seniorengerechtem Wohnraum gedeckt werden. Die Schaffung von Pflegeplätzen in der Kernstadt Adelsheim schließt eine zukünftige Schaffung von Pflegeplätzen in den umliegenden Ortsgemeinden nicht aus. Der Standort in der Kernstadt wird insbesondere aufgrund der Zentralität und der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen von der Stadt Adelsheim unterstützt.</p>
			<p>Die größten Bedenken habe ich, weil ich befürchte, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt bleiben. Während der Bauphase muss der Untergrund mit schweren Maschinen und Hydraulikmeißeln bearbeitet werden. Die Baumaßnahmen in der Vergangenheit haben schon gezeigt, dass diese Maschinen massive Erschütterungen erzeugen, die potentielle Beschädigungen an den vorhandenen Gebäuden hervorrufen können. Eine Kontrolle der umliegenden Bausubstanz vor und nach Baumaßnahme ist dringend erforderlich.</p>	<p>Bei potentiell auftretenden Schäden im Zuge der Baumaßnahme ist nach dem Verursacherprinzip vorzugehen und diese zu beseitigen bzw. zu entschädigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Baumaßnahmen weiterhin gewahrt.</p> <p>Der Investor beabsichtigt im Rahmen der Bauausführung ein Beweissicherungsgutachten zu beauftragen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Schäden entstehen, ist nach dem Verursacherprinzip vorzugehen und diese zu beseitigen bzw. zu entschädigen.
			<p>Wenn das Gebäude steht, muss mit zunehmendem Verkehr in der Tanzbergstraße gerechnet werden, da sowohl die Anlieferungen, als auch die Entsorgungen über diese Straße geplant sind. Die Anfahrten für z.B. Essenslieferungen, Essensentsorgungen, frischen Nahrungsmitteln, Inkontinenzzubehör, Wäschelieferungen, Paketdiensten, Müll, Sonderabfällen und anderem erfolgen in der Regel mit Kleintransportern und größeren LKW über 7,5 Tonnen. Größere Fahrzeuge wie Kranken-transport- und Rettungswagen können nicht über die Tiefgarage bedient werden.</p> <p>In Bezug auf den Verkehr muss noch ergänzt werden, dass auch mit Anlieferungsverkehr in den üblichen Ruhezeiten - also zusätzlich zwischen 22 und 6 Uhr - zu rechnen ist. Uns wurde berichtet, dass in einer vergleichbaren Einrichtung der Wäschelieferservice mehrmals die Woche bereits ab 5 Uhr morgens kommt.</p> <p>Zusätzlich entsteht ein zunehmender Verkehr in der Tanzbergstraße durch den Hol- und Bringverkehr der Tagespflege, die Hausarztbesuche für die Bewohner, die Krankentransporte, den Rettungswagen, das Personal des Seniorenheims, der Besucher des Seniorenheims und der Bewohner der Penthäuser.</p> <p>Weiterhin bleibt der Verkehr der Kunden der Volksbank und der umliegenden Geschäfte, der Patienten der Praxis Eichele und der Besucher des Ev. Gemeinschaftsverbands AB.</p> <p>Die geplante Wendemöglichkeit an hinteren Eingang der Volksbank ist für große Fahrzeuge nicht nutzbar. Sie müssen rückwärts in die Tanzbergstraße stoßen, um anschließend vorwärts den Berg hoch zu fahren. Es wird zu Behinderungen kommen, da diese Straße auch von parkenden Autos genutzt wird. Ich befürchte, dass die Ein- und Ausfahrt in unsere Garagen beeinträchtigt wird. Lt. Plan ist vorgesehen, dass die Autos zum Wenden auf das Flst. Nr. 466 fahren. Ist der gepflasterte Boden für diese häufige Nutzung ausgelegt? Ist die aufgrund der Treppe geringe Tiefe des Flurstücks ausreichend für die Fahrzeuge? Sind nicht auch die sich dort befindenden Parkplätze von Volksbank und Zahnarztpraxis schwerer anzufahren?</p> <p>Im Moment nutzen Anwohner und Parkplatz Suchende die Tanzbergstraße bevorzugt. Der Lärm hält sich in Grenzen. Wie wird sich die Lautstärke verändern, wenn alle Fahrzeuge wieder hochfahren müssen?</p> <p>Wieso schließt die Gemeinde Mudau mit dem Bauträger Schwetlick einen städtebaulichen Vertrag ab, der die Erschließung des Geländes über eine private Straße (mit 16 m Wendepplatz) mit Schallschutz gewährleistet? Ist der Verkehrslärm, der durch eine Seniorenanlage entsteht, wohl doch zu hoch für die Angrenzer?</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der aktuellen Vorhabenplanung des Seniorenzentrums ist die Anlieferung über die Bahnallee südlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Somit entsteht im Bereich der Tanzbergstraße kein vorhabenbezogener Anlieferverkehr.</p> <p>In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend entlang der Tanzbergstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt und im Bereich der Bahnallee ein neuer Bereich zur Zu- und Ausfahrt ausgewiesen.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der geänderten Anlieferungssituation angepasst.</p> <p>In einem Lärmgutachten wurde für die Prüfung möglicher Lärmschutzmaßnahmen an dem Seniorenzentrum die Schallimmissionsbelastung durch die angrenzenden Straßen und das Schienennetz untersucht. Dementsprechend bestehen bereits aktuell Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005.</p> <p>Eine durch das Seniorenzentrum verursachte erhebliche Mehrbelastung des Straßenverkehrslärms ist nicht zu erwarten.</p> <p>Zudem ist durch den Bau des Seniorenzentrums keine wesentliche Minderung des Lichteinfalls für die angrenzenden Wohngebäude in der Unteren Austraße zu rechnen, da sich der Neubau östlich der Bestandsgebäude befindet. Der Lichteinfall von Süden und Westen ist weiterhin unverändert gegeben und wird durch die Planung nicht gemindert.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.</p>
			<p>Parkplatzsituation.</p> <p>Als Anwohnerin der Tanzbergstraße kann ich auf den Parkplatz der Volksbank schauen und sehe, wie dieser genutzt wird. Es sind Mitarbeiter und Kunden der Volksbank, Patienten der Arztpraxis (oft mit Gehbehinderungen), Besucher des Evangelischen Gemeinschaftsverbands AB, Kunden und Mitarbeiter des Textilhaus Friederich, Kunden und Mitarbeiter des KiK, Kunden und Mitarbeiter des Spielcasinos, Lehrkräfte des Nachhilfestudios, Besucher der ev. Gottesdienste, Besucher der Feste und Veranstaltungen im Stadtgebiet.</p>	<p>Im Zuge der Realisierung des Seniorenzentrums entfällt zukünftig der private Parkplatz der Volksbank („Roter Platz“) in seiner aktuellen Form. Aktuell stehen 20 Parkplätze für Kunden der Volksbank zur Verfügung. Zukünftig entstehen in der Tiefgarage des geplanten Seniorenzentrums insgesamt 30 Stellplätze. Hiervon entfallen 17 Stellplätze für das Seniorenzentrum, 3 Stellplätze für die insgesamt 3 aktuell vorgesehenen Wohnungen und 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank:</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag															
			<p>Der „Rote Platz“ hat 20 Parkplätzen (10 Stück Bank), Tanzbergstraße 8 Parkplätze (1 Stück AB Verein), Untere Austraße 4 Parkplätze (Kurzzeitparkplätze) → also 32 Parkplätze</p> <p>Nach dem Bau des Seniorenzentrums gibt es einen geschätzten zusätzlichen Bedarf: 25 Parkplätze Seniorenzentrum (ca. 30 Angestellte), 8 Parkplätze Besucher, 4 Parkplätze Tagespflege, 6 Parkplätze Ladengeschäft, 12 Parkplätze Penthaus Wohnungen → also 55 Parkplätze</p> <p>Berechnung Parkplatzdefizit: Aktueller Bedarf 32 Parkplätze, Zusätzlicher Bedarf Seniorenzentrum 55 Parkplätze → also Gesamtbedarf 87 Parkplätze</p> <p>Zukünftig verfügbarer Parkraum lt. Plan: 31 Parkplätze Tiefgarage, 6 Parkplätze Tanzbergstraße (-2 Parkplätze), 4 Parkplätze Untere Austraße (Kurzzeitparkplätze), → 41 Parkplätze → 87 - 41 = 46 fehlende Parkplätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank wurde im Vorfeld mit der Volksbank abgestimmt. ▪ Die 3 Stellplätze für die Wohnungen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung (1 Stellplatz pro Wohneinheit) ▪ Für das geplante Seniorenzentrum sind laut Stellplatzverordnung Baden-Württemberg 5-8 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. <p>Dementsprechend werden für das Seniorenzentrum selbst 9-12 Stellplätze mehr bereitgestellt als bauordnungsrechtlich nachzuweisen sind.</p> <p>Öffentliche Stellplätze werden durch die Planung nicht entfallen, da der bisherige Parkplatz der Volksbank für Kunden der Volksbank bestimmt ist. Im Zuge der Planung ist jedoch die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen im direkten Planungsumfeld vorgesehen.</p> <p>In der folgenden Tabelle ist eine Gegenüberstellung der öffentlichen Stellplätze und Firmenparkplätze im Umfeld von 150 m um das Plangebiet im Bestand und der Neuplanung dargestellt:</p> <p>Gegenüberstellung öffentliche und Firmenparkplätze Bestand und Neuplanung:</p> <table border="1" data-bbox="1507 925 2159 1212"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Neuplanung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)</td> <td>49</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Stellplätze</td> <td>71</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Seniorenzentrum</td> <td>0</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>120</td> <td>130</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wie die Aufstellung zeigt, erhöht sich die Gesamtzahl der Stellplätze im Planumfeld von bisher 120 auf 130. Die Anzahl der darin enthaltenen öffentlichen Stellplätze erhöht sich um 3 auf 74. Eine Verschlechterung des Parkplatzangebots im Zusammenhang mit dem Planvorhaben oder gar Verkehrskonflikte sind nicht erkennbar. Die Erreichbarkeit der Adelsheimer Innenstadt und ihrer Geschäfte und Infrastruktureinrichtungen bleibt gewährleistet. Im Übrigen ist das Planungsumfeld auch durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung mit Nähe zur Bahnhaltestelle Adelsheim-Ost sehr gut erreichbar.</p>		Bestand	Neuplanung	Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39	öffentliche Stellplätze	71	74	Seniorenzentrum	0	17	Gesamt	120	130
	Bestand	Neuplanung																	
Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39																	
öffentliche Stellplätze	71	74																	
Seniorenzentrum	0	17																	
Gesamt	120	130																	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Die aufgeführte Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist nicht korrekt. Die Mitarbeiter arbeiten im Schichtbetrieb, weshalb hier deutlich weniger Stellplätze erforderlich sind als in der Rechnung angenommen werden. Der Eigenbedarf des Seniorenzentrums für Stellplätze kann innerhalb der geplanten Tiefgarage gedeckt werden. Bauordnungsrechtlich müssen gem. Stellplatzverordnung für das Seniorenzentrum 5-8 Stellplätze nachgewiesen werden. Mit den 17 vorgesehenen Stellplätzen für das Seniorenzentrum in der Tiefgarage werden somit mehr Stellplätze ausgewiesen als bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Die Volksbank hat weiterhin innerhalb der Tiefgarage 10 Kundenparkplätze und auch für die drei geplanten Wohnungen können die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze (1 ST pro Wohneinheit) in der Tiefgarage nachgewiesen werden.</p> <p>Der genaue Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung einzureichen. Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Stellplatzverordnung von Baden-Württemberg.</p>
			<p>Im Plan des Seniorenzentrums sind Penthaus-Wohnungen eingezeichnet. Wieso sind Wohnungen wichtig für ein Seniorenzentrum mit Pflege- und Tagespflegeplätzen? Ist es nicht so, dass der Bauträger die benötigten Flurstücke nur erwerben kann, wenn er den Verkäufern eine Wohnung in Aussicht stellt?</p> <p>Dies geht zu Lasten der Sonneneinstrahlung, die dann nicht mehr bei unserem Haus stattfinden kann. Es ist unseriös, zu behaupten, dass unser Haus „im rückwärtigen Grundstücksbereich über eine großzügige Gartenfläche verfügt“. Mein Großvater hat das Haus so gebaut, dass die Wohnräume des Erdgeschosses nach Süden gerichtet sind. Hier hat die Sonne kaum eine Chance, unser Haus anzustrahlen.</p>	<p>Die Rahmenbedingungen des Kaufvertrags sind Sache der derzeitigen Grundstückseigentümer und des Bauträgers. Der Erwerb der Flurstücke bedeutet nicht zwangsläufig, dass den Verkäufern eine Wohnung in Aussicht zu stellen ist. Die Vorhabenplanung hat sich unter anderem im Dachgeschoss nochmals angepasst. Die Anzahl der separaten Wohnungen hat sich auf drei reduziert. Zusätzlich werden nun im Dachgeschoss weitere Pflegeplätze geschaffen.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange der nördlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Tanzbergstraße wurde eine Sonnenstudie nach DIN 5034 erarbeitet. Nach deren Ergebnissen ist eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Wohnbebauung gewährleistet. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt und die Sonnenstudie den Planunterlagen als Anlage beigelegt.</p>
			<p>Ich hoffe, dass meine Stellungnahme zum geplanten Projekt Seniorenwohnanlage Sie, Herr Bürgermeister Gramlich und Sie, verehrte Gemeinderäte zum Nachdenken und Beachten der vorgebrachten Argumente bringt. Es gibt unter Umständen im ortsnahen Bereich von Adelsheim weitere Gebiete z.B. ehem. Praxis Genieser ev. mit Haus Croissant, Bauernhaus Anja Götz in der Siechsteige, vielleicht auch Autohaus Lademann), die sich für eine Seniorenwohnanlage eignen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Standort in der Unteren Austraße / Tanzbergstraße/ Bahnallee eignet sich städtebaulich aufgrund der Innenstadtlage sowie der verkehrlichen Anbindung (u.a. die nahegelegene S-Bahnhaltestelle Adelsheim-Ost) für die Ansiedlung des Seniorenzentrums. Der Bau des Seniorenzentrums in der Unteren Austraße / Tanzbergstraße/ Bahnallee schließt eine zukünftige Seniorenwohnanlage an einem anderen Standort, sofern der Bedarf und die Nachfrage vorhanden sind, nicht aus.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
7.	Bürger 7	06.11.2018	<p>Zum o.g. Bauvorhaben haben wir sowohl als betroffene Anwohner, als auch Bürger der Stadt Adelsheim andere Ansichten wie teilweise bei den Ausführungen im Bebauungsplanentwurf dargelegt.</p> <p>1. Die Höhe des Bauvorhabens</p> <p>Wenn im Entwurf davon gesprochen wird, dass durch das Bauvorhaben die zentrale Stadtlage durch die geplante kompakte Bauweise des Seniorenzentrums neu definiert wird, so kann man nur sagen: „weniger wäre hier mehr.“ Alle umliegenden Gebäude unterscheiden sich wesentlich durch die geringere Anzahl der Geschosse zum Neubau. Egal aus welchem Blickwinkel und von welcher Straße man das zu erstellende Gebäude vor seinem geistigen Auge betrachtet - die dominante Höhe stört immer. Uns erscheint das zukünftige Gebäude - bei allen architektonischen Bemühungen die Höhe optisch zu reduzieren - als zu gewaltig bezogen auf das Umfeld. Wesentlich positiver kann man sich das Ganze mit einem Stockwerk weniger vorstellen.</p>	<p>Durch den Bau des Seniorenzentrums besteht die Möglichkeit einen neuen städtebaulichen Akzent in der Innenstadt zu schaffen und das Stadtquartier durch die Reaktivierung der aktuellen Brachfläche aufzuwerten.</p> <p>Mit der Errichtung des Seniorenzentrums in der zentralen Siedlungslage wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen. Ziel ist es, mit einem für die Stadtentwicklung von Adelsheim wichtigen Baustein die momentane Baulücke zu schließen. Hierzu ist eine gewisse bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung der baulichen Anlage erforderlich.</p> <p>Im Bebauungsplan unter den örtlichen Bauvorschriften wurden Regelungen für die Ausbildung des Dachgeschosses aufgenommen, sodass das gesamte Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Somit wird die Gebäudehöhe entlang des Straßenraums durch das zu mindestens 50 prozentige Abrücken des Dachgeschosses im Vergleich zum darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 2 m optisch zurückgenommen und gegliedert.</p>
			<p>2. Belastung durch Lieferverkehr, Ver- und Entsorgung</p> <p>Zitat aus dem Bauantrag:</p> <p>„Die Anlieferung des Seniorenzentrums erfolgt über die nördliche Tanzbergstraße. Aufgrund der Einbahnregelung ist eine Durchfahrt zur Unteren Austraße nicht möglich. Die Wendemöglichkeit für den Anlieferverkehr ist unter Mitbenutzung des benachbarten Grundstücks Nr. 466 gesichert. <u>Entsprechend den Angaben des Auftraggebers</u> erfolgt die Belieferung des Seniorenzentrums mit Wäsche, Bedarfsmaterial und Lebensmitteln in der Zeit von 07.00 bis 16.00 Uhr. <u>In der Woche werden drei Lkw erwartet. Im Sinne der Prognosesicherheit</u> (hier hat das beauftragte Ingenieurbüro schon von sich aus die Angaben des Antragstellers korrigiert] werden diese drei Lkw pro Tag zum Ansatz gebracht.“</p> <p>Da die Wendemöglichkeit im angegebenen Bereich für größere Lkw offensichtlich nicht gegeben ist, werden diese -- wie es auch schon bei den Fahrzeugen der Müllabfuhr und im Winterdienst bei der Gemeinde der Fall ist, immer ohne zu Wenden die Tanzbergstraße befahren. Hierbei ist das bei Lkw vorgeschriebene akustische Rückfahrtsignal bei der Rückwärtsfahrt angeschaltet. Bei diesem Signal ist nicht nur die erzeugte Lautstärke in dB maßgebend, sondern - weil es sich um ein Warnsignal handelt - auch die Frequenz des Signals, welches als sehr durchdringend empfunden wird. Sollten sich die Anlieferungen nicht im Rahmen der angegebenen Zeiten bewegen, so ist mit einem Konflikt mit den betroffenen Anwohnern zu rechnen.</p> <p>Wenn angeblich durch den Wegfall der Zufahrt zum bisherigen Parkplatz der Durchgangsverkehr durch die Tanzbergstraße reduziert werden soll, so widerspricht das unserer Erfahrung: es sind nur wenige Fahrzeuge, welche diese Möglichkeit nutzen. Aber es ist zu erwarten, dass sich die bisherigen Parkplatzsuchenden (Arztbesucher, Besucher VOBA, Besucher der benachbarten Geschäfte) zum Hol-Bringdienst Tagespflege, dem Personal oder den Besuchern des Seniorenzentrums und</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der aktuellen Vorhabenplanung des Seniorenzentrums ist die Anlieferung über die Bahnallee, südlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Somit entstehen im Bereich der Tanzbergstraße keiner erheblichen verkehrlichen Auswirkungen durch Anlieferverkehr.</p> <p>In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend entlang der Tanzbergstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt und im Bereich der Bahnallee ein neuer Bereich zur Zu- und Ausfahrt ausgewiesen.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der geänderten Anlieferungssituation angepasst.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>dem Zulieferverkehr addieren - somit entsteht im Gegenteil ein erhöhte Verkehrsaufkommen. Man sieht es doch in der Innenstadt vor der Apotheke: lieber wird der Durchgangsverkehr massiv behindert, als dass man die angeborenen Parkplätze in der Umgebung nutzt. Nicht wenige (ältere) Autofahrer meiden auch die Enge von Tiefgaragen! Worst Case: ein Lkw für Anlieferung befindet sich an der Entladestelle, ein Zulieferer mit Kleintransporter fährt hinzu, der Notarzt mit RTW kommt in die Arztpraxis und es hat geschneit! Nicht unbedingt alltäglich, aber so oder in anderer Form denkbar.</p>	
			<p>3. Parkplätze Die geplante Anzahl von neuen Parkplätzen inklusive derer in der Tiefgarage sind – rein rechnerisch - zu gering. Immerhin kommt eine stattliche Anzahl von mobilen Bewohnern und Angestellten zum bisherigen Bedarf hinzu, ebenso die Kunden für das geplante Gewerbe im Neubau. Schaffung von altersgerechtem Wohnraum bedeutet nicht unbedingt, dass diese Personen ab sofort auf ihr Kfz verzichten. Hat eigentlich schon jemand mit den Mitarbeitern des Bauhofes über den Winterdienst bei der neuen Konstellation gesprochen? Oder wie werden die Bewohner aus den oberen Stockwerken im Brandfall evakuiert? Bei uns riecht man bei „günstigem“ Wind die Abluft der Pizzeria in der Hardtstraße - ist das auch beim Seniorenzentrum zu erwarten? Alles In allem erwarten wir nach Abwägung der Vor- und Nachteile von dem Neubau nicht die versprochene Aufwertung des Viertels. Wie schon oben erwähnt: weniger ist mehr!</p>	<p>Im Zuge der Realisierung des Seniorenzentrums entfällt zukünftig der private Parkplatz der Volksbank in seiner aktuellen Form. Aktuell stehen 20 Parkplätze für Kunden der Volksbank zur Verfügung. Zukünftig entstehen in der Tiefgarage des geplanten Seniorenzentrums insgesamt 30 Stellplätze. Hiervon entfallen 17 Stellplätze für das Seniorenzentrum, 3 Stellplätze für die insgesamt 3 aktuell vorgesehenen Wohnungen und 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die 10 Stellplätze für Kunden der Volksbank wurde im Vorfeld mit der Volksbank abgestimmt. ▪ Die 3 Stellplätze für die Wohnungen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung (1 Stellplatz pro Wohneinheit) ▪ Für das geplante Seniorenzentrum sind laut Stellplatzverordnung Baden-Württemberg 5-8 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. <p>Dementsprechend werden für das Seniorenzentrum selbst 9-12 Stellplätze mehr bereitgestellt als bauordnungsrechtlich nachzuweisen sind.</p> <p>Öffentliche Stellplätze werden durch die Planung nicht entfallen, da der bisherige Parkplatz der Volksbank für Kunden der Volksbank bestimmt ist. Im Zuge der Planung ist jedoch die Errichtung von 10 öffentlichen Stellplätzen im direkten Planungsumfeld vorgesehen. In der folgenden Tabelle ist eine Gegenüberstellung der öffentlichen Stellplätze und Firmenparkplätze im Umfeld von 150 m um das Plangebiet im Bestand und der Neuplanung dargestellt:</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag															
				<p>Gegenüberstellung öffentliche und Firmenparkplätze Bestand und Neuplanung:</p> <table border="1" data-bbox="1507 432 2159 724"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Neuplanung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)</td> <td>49</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Stellplätze</td> <td>71</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Seniorenzentrum</td> <td>0</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>120</td> <td>130</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wie die Aufstellung zeigt, erhöht sich die Gesamtzahl der Stellplätze im Planumfeld von bisher 120 auf 130. Die Anzahl der darin enthaltenen öffentlichen Stellplätze erhöht sich um 3 auf 74. Eine Verschlechterung des Parkplatzangebots im Zusammenhang mit dem Planvorhaben oder gar Verkehrskonflikte sind nicht erkennbar. Die Erreichbarkeit der Adelsheimer Innenstadt und ihrer Geschäfte und Infrastruktureinrichtungen bleibt gewährleistet. Im Übrigen ist das Planungsumfeld auch durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung mit Nähe zur Bahnhofstasse Adelsheim-Ost sehr gut erreichbar.</p> <p>Die aufgeführte Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist nicht korrekt. Die Mitarbeiter arbeiten im Schichtbetrieb, weshalb hier deutlich weniger Stellplätze erforderlich sind als in der Rechnung angenommen werden. Der Eigenbedarf des Seniorenzentrums für Stellplätze kann innerhalb der geplanten Tiefgarage gedeckt werden. Bauordnungsrechtlich müssen gem. Stellplatzverordnung für das Seniorenzentrum 5-8 Stellplätze nachgewiesen werden. Mit den 17 vorgesehenen Stellplätzen für das Seniorenzentrum in der Tiefgarage werden somit mehr Stellplätze ausgewiesen als bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Die Volksbank hat weiterhin innerhalb der Tiefgarage 10 Kundenparkplätze und auch für die drei geplanten Wohnungen können die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze (1 ST pro Wohneinheit) in der Tiefgarage nachgewiesen werden.</p> <p>Der genaue Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung einzureichen. Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Stellplatzverordnung von Baden-Württemberg.</p>		Bestand	Neuplanung	Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39	öffentliche Stellplätze	71	74	Seniorenzentrum	0	17	Gesamt	120	130
	Bestand	Neuplanung																	
Firmenparkplatz (VoBa, Zahnärzte)	49	39																	
öffentliche Stellplätze	71	74																	
Seniorenzentrum	0	17																	
Gesamt	120	130																	