

Empfangsbestätigung

Betr.: Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Von-Guttenberg-Straße /
1. Erschließungsabschnitt

Hiermit wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs 2 BauGB der Empfang der Stellungnahme der Bürgerinitiative „NEIN zum Bebauungsplan Nördlich der Von-Guttenberg-Straße“ bestätigt (10 Seiten).

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale

Stadtbauamt
Alte Pfarrgasse 3

13. April 2022

97616 Bad Neustadt a. d. Saale

Wels

Betr.: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB): Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt im Stadtteil Herschfeld; Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bürgerinitiative „NEIN zum Bebauungsplan Nördlich der Von-Guttenberg-Straße“ nimmt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu den entsprechenden Planungsunterlagen Stellung.

Vorbemerkungen:

Die Bürgerinitiative hatte bereits mit Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.08.2021 die Widersprüchlichkeit und mangelhafte Begründung in den vom Investor vorgelegten Planungsunterlagen angemerkt. Dabei wurde u.a. die Haltung der Stadtverantwortlichen gegenüber den berechtigten Bedenken der hiesigen Bevölkerung stark kritisiert und mit über 40 Unterschriften! nochmals bekräftigt.¹

Die Stellungnahme der Stadt vom 08.12.2021 zu den dargelegten Einwänden ist nach unserer Auffassung insgesamt unausgewogen und in vielerlei Hinsicht unstimmig. Dabei fällt auf, dass oftmals eine sachgerechte Abwägung der Bürgerbelange ausblieb, was folglich zu erheblichen Unmut in der Bevölkerung geführt hat.

Aufgrund dessen hat die Bürgerinitiative mit Schreiben vom 18.12.2021 offiziell Einspruch bei der kommunalen Aufsichtsbehörde eingelegt.

Denn:

Ein Bauvorhaben mit derartigen Auswirkungen auf Mensch und Natur bedarf in allen Phasen des Bauleitverfahrens einer kritischen Begleitung. Die Öffentlichkeit hat einen Anspruch, dass ihre Belange einer gründlichen Abwägung und einer justiziablen Entscheidung zugeführt werden.

Diese Maxime ist nach der Rechtsprechung auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) vornehmste Aufgabe der Stadtverantwortlichen und wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren leider unzureichend berücksichtigt. Die seitens der Bürgerinitiative aufgegriffenen und dokumentierten öffentlichen Belange dulden keinerlei Abwägungsdefizite. Es bestehen berechnete Annahmen, dass diese Bebauungsplanung privatnützig auf dem Rücken der Bürger des OT Herschfeld erfolge.²

Es ist absolut bedauerlich und folglich inakzeptabel, dass im vorliegenden Fall der Eindruck entsteht, ein Teil der Stadtverantwortlichen unterstütze primär die privaten Interessen eines Investors, anstatt die berechtigten Belange ihrer Bürger zu würdigen und deren Bedenken mit Blick auf Beeinträchtigung ihrer Lebensqualität zu respektieren.

Oder anders ausgedrückt: Kann man Bedenken, die knapp 2.000 Bürger beklagen, einfach mit einem Schulterzucken übergehen?

Denn eines steht fest, dieses strittige Bauvorhaben hat mit der erkennbaren Vernachlässigung des Bürgerwillens nicht nur den Stadtrat gespalten, sondern auch das Vertrauen etlicher Bürger in die hiesige Stadtpolitik verwirrt.

¹ blieb seitens der Stadt in der beschlussfassenden Sitzung am 24.11.2021 unerwähnt

² Verweis auf die Bürgerversammlung vom 05.11.2019

Breiter Konsens des Bürgerwillens in allen offiziellen Befragungen, Unterschriftensammlungen und vornehmlich in der Bürgerversammlung am 05.11.2019 im OT Herschfeld war der Erhalt des Grüngürtels für die Bevölkerung und Tierwelt. *Dieses Bauvorhaben verkörpert keine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung und für dieses strittige Projekt darf keinesfalls noch mehr Natur im Umfeld des Rhön-Klinikums geopfert werden. Viel zu wichtig seien die Biotope in Hinblick auf die Biodiversität, den Klimaschutz und als identitätsstiftende Struktur - gerade weil man im Zuge der Erschließung des Klinikgeländes diesen verbliebenen Grüngürtel bewusst erhalten sollte, so der Tenor aus der Bevölkerung.*

Der nun ausliegende Bebauungsplanentwurf weicht von diesen Prinzipien folgeschwer ab. Der Grüngürtel soll nach dem Willen der Stadtverantwortlichen in zwei aufeinanderfolgenden Erschließungsabschnitten vollständig einer fragwürdigen Wohnbebauung geopfert werden. Der im Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesene 2. Erschließungsabschnitt wird seitens der Bevölkerung sehr kritisch bewertet. Er dient in den Augen vieler Bürger offensichtlich nur als Vorwand („Feigenblatt“), um vorrangig auf dem Grundstück des Investors Baurecht schaffen zu können. Hinzukommt, dass die Bezugsdokumente inhaltlich in vielerlei Hinsicht un schlüssig sind, zumal die städtebauliche Erforderlichkeit oftmals nur thesenhaft und geschönt dargestellt wird. Damit nährt man definitiv den Verdacht, dass die vorliegende Planung lediglich privatnützigen Zwecken dienen soll (sog. „Gefälligkeitsplanung“).³ Den Bürgern wird für das Projekt einiges abverlangt: Ein bislang naturbelassenes Areal im Außenbereich mit eingewachsenen Gehölzstrukturen soll einer unmaßstäblichen 4 bis 6 - geschossige Wohnbebauung weichen, die sich in keiner Weise in die vorhandene Charakteristik der angrenzenden Siedlungsstruktur des OT Herschfeld einfügt. Form und Größe der Bauwerke werden ortsbildprägend deutlich aus der Ferne erkennbar sein. Bewohner von 70 bis 80 Wohnungen werden in einer vom OT Herschfeld eigenen abgekoppelten Siedlungsstruktur die Innenstadt bei Leibe nicht beleben. Damit unterwandert man wissentlich die Ziele einer vernünftigen, zukunftsweisenden städtebaulichen Entwicklung von Bad Neustadt (Klimaschutz, sozialverträglicher Wohnraum, Förderung von Biodiversität, Innen- vor Außenentwicklung und Verkehrsberuhigung etc.). In Anbetracht eines solchen widersprüchlichen Projektes haben Bürger zu Recht interveniert, damit Nutzen (Schaffung von Wohnraum in einem bis dato naturbelassenen Außenbereich von Bad Neustadt) und Belastung für die Allgemeinheit sorgsam abgewogen werden. Leider haben sich diese Erwartungen bislang nicht erfüllt!

Im Einzelnen werden dazu folgende Einwendungen geltend gemacht:

Von Bedeutung ist insbesondere die geplante verkehrstechnische Erschließung des Bauprojektes durch die angrenzende Von-Guttenberg-Straße. Diese wurde Anfang der 80 er Jahre ausschließlich zweckbestimmt als Verbindungsstrasse zum Rhön-Klinikum geschaffen - im Wesentlichen zur Entlastung des Verkehrsaufkommens im OT Herschfeld/Burgstraße. Der Investor partizipiert und profitiert somit von einer komfortablen Zufahrtsstraße.

Fazit:

Die Erschließungskosten sind in einem städtebaulichen Vertrag entsprechend zu berücksichtigen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

³ insbesondere deswegen, weil die Stadt den Wohnraumbedarf weder quantifizieren noch glaubhaft nachweisen kann

Zu Pkt. 1.1 Textliche Festsetzung

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wird hervorgehoben, dass dieses Konzept u.a. aus einem Bürgerdialog⁴ vor Ort resultiert. Wenn damit auf den Vorort -Termin am 08.08.2019 verwiesen werden soll, ist dieser Satz nicht haltbar. Bürger die daran teilnahmen, können bestätigen, dass gegenüber Investor und Bürgermeister heftige, unüberhörbare Kritik an einer grundsätzlichen Bebauung mit mehrgeschossigen Mietshäusern auf diesem Areal geübt wurde; deutlich hörbar war anl. der Ortsbegehung eine mehrheitliche Ablehnung der Bebauungsabsicht, weil insbesondere die Sinnhaftigkeit nicht erkannt wurde, weshalb großflächig Natur zugunsten individueller Interessen eines Investors geopfert werden soll („Betongold“) nachdem bereits in großem Umfang Wohnraum an anderer Stelle von Bad Neustadt geschaffen wurde oder wurde⁵ - so die Kritik.

Aus diesem einzigen mit dem Investor stattgefundenen Bürgerdialog zu folgern, dass eine vermeintlich reduzierte Bebauung mit vier bis zu 6-geschossigen Häusern auf Akzeptanz stößt, ist völlig wahrheitsfremd und schlichtweg falsch! Die Stadtverantwortlichen sind leider nicht bereit, dies klarzustellen.

Auch wenn seitens der Befürworter versucht wird, das Resultat des Bürgerentscheids banal auf das Nichterreichen des Quorums zu reduzieren, gilt festzuhalten, dass dieses Bauvorhaben keine Mehrheit in der Bevölkerung findet. In allen offiziellen Befragungen und Bürgerbeteiligungen wurde mehrheitlich gegen dieses Bauvorhaben gestimmt. Wenn dazu noch in der öffentlichen Sitzung am 27.01.2022 von einem Befürworter behauptet wird, dass *"Vorbehalte gegen das Projekt in Absprache mit Bevölkerung doch ausgeräumt wurden"* ist dies der Gipfel der Tatsachenverdrehung. Es liegen zu dieser Behauptung keinerlei Beweise vor.

Um so bedauerlicher ist es, dass die Stadtverantwortlichen diesen Sachverhalt nicht klarstellen und ihren Bürgern damit mehr oder weniger in den Rücken fallen.

Fazit:

Wir sehen die unangemessene Beachtung des Bürgervotums als einen schwerwiegenden Abwägungsfehler.

Zum Aufstellungsbeschluss:

Der Aufstellungsbeschluss vom 04.07.2019 erfolgte n.h.A. unrechtmäßig.

Der Berichterstattung konnte man entnehmen, dass bereits vor der Abstimmung aus der Öffentlichkeit erkennbarer Unmut und Protest bezüglich der geplanten Wohnbebauung laut wurde. Auch deswegen, weil man es dem Investor ermöglichte, dem Gremium seine konkret ausgearbeiteten Planungen mithilfe eines vorgefertigten 3-D Modell vorzustellen.

Diese Vorgehensweise, im Gremium einen Beschluss zum Bebauungsplanentwurf und parallel dazu die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erst nach Vorlegen von konkret ausgearbeiteten Entwürfen zu fordern, ist stark zu kritisieren.

Zu beanstanden ist auch die Vorgehensweise insgesamt, nämlich eine öffentliche Ortsbegehung erst nach Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses für den 08.08.2019 anzusetzen.

Daraus kann man entnehmen, dass es dem damaligen Bürgermeister in erster Linie darauf

⁴ der sog. Bürgerdialog hat zur Ablehnung des Bauvorhabens geführt. Dies dokumentiert sich auch im Ratsbegehren.

⁵ in der Stellungnahme vom 05.08.2021 wurden diese aufgeführt

ankam, rasch einen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen⁶, ohne den Stadträten zu ermöglichen sich im Vorfeld der Abstimmung so vorzubereiten, damit sie diese wuchtige Bebauung mit den gravierenden Auswirkungen auf Mensch und Natur richtig einordnen und sachgerecht in der Sitzung beurteilen können. Die Abstimmung am 04.07.2019 zu diesen beiden Tagesordnungspunkten erfolgte demzufolge verfrüht ohne die zwingend erforderlichen Ortskenntnisse der Stadträte und mithin auch ohne deren Auseinandersetzung mit den Vorbehalten aus der Bevölkerung. Diese Vorgehensweise ist in höchstem Maße undemokratisch.

Fazit:

Die Rechtmäßigkeit des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Aufsichtsbehörde entlang der Vorgaben des BauGB festzustellen.

Zu Pkt. 1.3 Ziel und Zweck der Planung - Wohnraumbedarf

Die Erläuterungen zum Wohnraumbedarf müssen in den Kontext zu den Aussagen des Altbürgermeisters anlässlich des Aufstellungsbeschlusses gesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde seinerzeit mit der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum begründet. Diese abstrakte, floskelhafte Argumentation konnte die Stadt bislang nicht mit validen Zahlen belegen und räumt in ihrem Antwortschreiben an die Bürgerinitiative vom 08.12.2021 sogar ein, dass die Stadt selbst keine Bedarfsermittlung durchgeführt hat.

Die Bürgerinitiative hat dagegen die Stadt in Ihrer Stellungnahme mit gewichtigen Bauvorhaben⁷ konfrontiert, die in der Begründung mit Blick auf den vermeintlichen Wohnraumbedarf zwingend hätten mit einfließen müssen. Dies ist seitens der Stadt bewusst oder unbewusst nicht erfolgt.

Auch die Aussage zu der Umnutzung des Geländes der ehemaligen Kreisklinik ist nicht überzeugend, sondern erscheint reflexhaft, zumal keinerlei Informationen dazu vorliegen.

Stattdessen räumt die Stadt ein, dass bezüglich des Wohnraumbedarfs die privaten Investoren für sich den Bedarf ermittelt haben. Diese wiederum berufen sich auf ihre Nachfragen bei ortsansässigen Maklern von Banken⁸.

Damit wird klar welche Absicht hinter dem Bauprojekt steckt: hier soll nicht der Wohnungsmarkt, sondern der Kapitalmarkt bedient werden. Die Stadt gerät somit in Erklärungsnot sowie in den unmittelbaren Verdacht lediglich als „Erfüllungsgehilfe“ eines investorgesteuerten Bauvorhabens zu fungieren und begeht damit n.h.A. unweigerlich einen folgenschweren Verstoß gegen die Vorgaben des BauGB.

Denn:

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind ausdrücklich in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB als öffentlicher Belang erwähnt, den die Stadt bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigen muss.

Diesen Belang hätte die Stadt in ihre Abwägung mit einfließen lassen müssen, wenn es um die Entscheidung über das „ob“ und „wie“ der gegenständlichen Bauleitplanung geht.⁹ Dies ist ohne konkrete Bedarfsermittlung, wie oben dargestellt, so nicht erfolgt.

Fazit:

Dieser Sachverhalt wird dem Bayerischen Landtag im Rahmen einer Petition zu Kenntnis gegeben.

⁶ die öffentliche Wahrnehmung war „durchzupeitschen“

⁷ Siehe dazu StgN i.R. der Öffentlichkeitsbeteiligung S. 2

⁸ StgN Investor anl. des Arbeitstermins am 22.04.2021

⁹ Schreiben Bayerisches Staatsministerium v. 26.02.2020

Noch zu Pkt. 1.3 Ziel und Zweck der Planung
Textliche Festsetzung - Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand

Die Ausführungen zu dem bestehenden Siedlungsbestand sind hochgradig widersprüchlich.

Mit der Aussage: „Das Plangebiet grenzt an die bestehenden Bauten des Rhön-Klinikums ff.“¹⁰ soll offenbar der Eindruck vermittelt werden, dass sich die geplante unmaßstäbliche 4 bis 6-geschossige Wohnbebauung in die angrenzende bestehenden Gebäudestruktur des Klinikareals einfügt. Das tut sie mit Nichten!

Ein direkte Gegenüberstellung der bestehenden Gebäudehöhe der Neurologischen Klinik (Architektenunterlagen i. Verb. mit dem Bayern Atlas) und der angegebenen Gebäudehöhe Bereich 1 mit 327,50 Meter, hat ergeben, dass diese noch um 10 bis 12 Meter hinausragt. Hier werden Äpfel mit Birnen verglichen, zumal das Rhön-Klinikum einen Sonderstatus bzw. ein Alleinstellungsmerkmal und nicht den Status einer Siedlung¹¹ besitzt.

Die geplanten 4 bis 6 - geschossigen Wohnblocks fügen sich dagegen keineswegs in die bestehende angrenzende Siedlungsstruktur oder Wohnbebauung des OT Herschfeld mit seinen überwiegend 1 bis 2 - geschossigen Wohnhäusern ein. Somit wird das bestehende Ortsbild durch die geplante unmaßstäbliche Wohnbebauung wesentlich beeinträchtigt. Dies stellt wiederum einen klaren Verstoß gegen die Vorgaben des BauGB dar.

Fazit:

Der Verstoß gegen Vorgaben des BauGB ist durch die Aufsichtsbehörde zu prüfen

Der Öffentliche Belang:

*Gezielte Einschränkung des künftigen Wohlergehens der Gesundheitsvorsorge, wurde seitens der Stadt mit der Begründung kommentiert, dass das neue Campus-Areal erst 2019 fertiggestellt wurde und nicht an das Plangebiet angrenzt. Auch die Neurologische Klinik grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an.*¹²

In der direkten Gegenüberstellung dieser beiden sich widersprechenden Aussagen gerät die Stadt nicht nur in Erklärungsnot, sondern hinterlässt damit abermals einen sehr fragwürdigen Eindruck der Beliebigkeit im Umgang mit den Belangen ihrer Bürger.

Fazit:

Mit dieser zweifelsohne subtilen Vorgehensweise, zwei sich widersprechende Beschlussvorlagen dem Stadtrat zu präsentieren, wird die Rechtmäßigkeit des Abstimmungsergebnisses zu dem TOP kritisch hinterfragt.

Dieser Umstand ist durch die Aufsichtsbehörde zu prüfen und zu würdigen.

¹⁰ Beschlussfassung i.R. der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung anl. der Sitzung am 24.11.2021, Beschluss 23

¹¹ der Begriff Siedlung bezieht sich auf sesshafte Lebensformen, d.h. auf dauerhaftes langfristiges Wohnen in Gebäuden

¹² Beschlussfassung i.R. der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung anl. der Sitzung am 24.11.2021, Beschluss 22

Noch zu Pkt. 1.3 Ziel und Zweck der Planung - Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand

Dem im Geltungsbereich liegenden Waldstück kommt zweifelsfrei eine Schlüsselrolle zu. Der zugesagte Erhalt des Waldstückes¹³ ermöglicht dem Investor eine Überschreitung der GFZ. Die sog. abschirmende Wirkung auf die Wucht der Bebauung kann dieses Waldstück mit seinen räumlich begrenzten und durchlässigen Gehölzstrukturen nur bedingt leisten. Dies gilt nicht nur für die Bestandswohnbebauung unmittelbar unterhalb des Wäldchens sondern insbesondere auch für die in östlicher Richtung verlaufende Wohnbebauung, deren Anwohner den freien Blick auf mindestens zwei der wuchtigen Baukörper erdulden müssen. Demzufolge haben die betroffenen Anwohner zu Recht auch auf die Verschlechterung ihrer Lebensqualität hingewiesen.

Diesen negativen Umstand versucht man seitens der Stadtverantwortlichen leider zulasten der betroffenen Bürger herunterzuspielen, indem man u.a. auf entsprechende Visualisierungen des Bauherrn verweist. Es ist aberwitzig, dass man einer surrealistisch anmutenden Computergrafik mehr Glauben schenkt als denjenigen Anwohnern, die seit Jahrzehnten mit den örtlichen Gegebenheiten unmittelbar vor Ihrer Haustüre sehr gut vertraut sind und die Bedeutung des Waldstückes objektiv am Besten einordnen können.

Mit dieser Haltung begeht die Stadt nicht nur einen eklatanten Abwägungsfehler in Bezug auf die berechtigten Einwände im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, sondern verwirkt damit auch jedwedes Vertrauen bei den betroffenen Bürgern.

Fazit:

Die Einschränkung der Lebensqualität der betroffenen Anwohner durch das geplante Bauvorhaben wird in der Stellungnahme der Stadt unangemessen bewertet und stellt somit einen schwerwiegenden Abwägungsfehler dar.

Zu Pkt. 4.0 Planungsvorhaben - Verkehrsbelastung

Anhand des schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass aufgrund der geplanten Wohnbebauung das Verkehrsaufkommen und damit der Straßenlärm sowohl entlang der Von-Guttenberg-Straße als auch im OT Herschfeld ansteigen wird.

Damit wird die ohnehin hohe Verkehrsbelastung mit 5.100 Kfz/24h im OT Herschfeld nochmals um 200 - 300 Kfz/24h zunehmen und die Lebensqualität der Anwohner weiter erheblich beeinträchtigt.¹⁴

Die Erklärung seitens der Stadt dazu: *Das bestehende allgemeine Verkehrsaufkommen in Herschfeld hat nicht das neue Baugebiet als Zielpunkt. Es ist Inhalt der gesamtstädtischen Verkehrsplanung.*

Damit unterstreicht die Stadt abermals wie indifferent sie mit den berechtigten Bedenken, Sorgen und Einbußen der Lebensqualität ihrer Bürger umgeht¹⁵

Festzuhalten gilt, dass die Von-Guttenberg-Straße, wie bereits in den Vorbemerkungen angeführt, Anfang der 80 er Jahre sozusagen als Zubringer ausschließlich zur Aufnahme des Verkehrs zum Rhön-Klinikum gebaut wurde, vornehmlich zur Entlastung der Burgstraße im OT Herschfeld.

¹³ Schreiben Bgm v. 27.03.2019

¹⁴ Feststellung der „Bürgerinitiative Verkehrsberuhigung OT Herschfeld“

¹⁵ vgl. Pkt. 1.3 Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand

Mit der verkehrstechnischen Anbindung der Von-Guttenberg-Straße an die neue NES 20 sollte der OT Herschfeld damit insgesamt signifikant entlastet werden¹⁶.

Die nun für das Bauvorhaben geplante verkehrstechnische Erschließung durch die Von-Guttenberg-Straße, die dafür per se nicht ausgelegt ist, konterkariert o.a. Vorgaben des Landkreises grundlegend.

Es ist völlig inakzeptabel, dass die Stadt mit Blick auf das zunehmende Verkehrsaufkommen im OT Herschfeld lediglich auf eine gesamtstädtische Verkehrsplanung (IMOK) verweist, deren Umsetzung zeitlich nicht erfasst werden kann.

Das Verursacherprinzip widerspricht dieser Vorgehensweise.

Fazit:

Die Lebensqualität der Bewohner im OT Herschfeld wird durch die Zunahme der Verkehrsbelastung durch das Bauvorhaben weiter sinken.

Die Stellungnahme der Stadt mit Blick auf den öffentlichen Belang „Einschränkung des Wohlergehens der Bürger eines Ortsteils“ wird als unangemessen bewertet und stellt damit n.h.A. erneut einen schwerwiegenden Abwägungsfehler dar.

Es wird zu der angeführten Erschließungsproblematik eine Stellungnahme des Landkreises erwartet.

Weiterhin wird angemerkt:

Das Rhönklinikum ist kein wohlgefälliges Krankenhaus der Stadt. Die Rhönklinikum Aktiengesellschaft hat den Auftrag und die Pflicht übernommen, vornehmlich die Krankenversorgung des Landkreises sicherzustellen. Insoweit ist die Rhönklinikum AG für den Landkreis systemrelevant. Gleichwohl unterliegt auch diese Aktiengesellschaft dem Auf und Ab des Marktes, hat eigene Unternehmensphilosophien, differenzierte Meinungen und Erfahrungen.

Anders der Landkreis: er vereint über 50 - jährige lebhafteste Erfahrung existenzieller örtlicher Krankenhausgeschichte mit allen Verantwortlichkeiten.

Deshalb hat der Landkreis in der Bodennutzungsfrage dieser Ausnahmebebauung direkt neben dem Rhönklinikum mehr Gewicht als die meisten der Träger öffentlicher Belange. Der Landkreis wurde aber im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB § 4 Abs. 1 überhaupt nicht gehört, was hiermit beanstandet wird.

Fazit:

Dies sind Gründe, warum wir die nächsthöhere Verwaltungsinstanz um Prüfung der Abwägungsprozedur entlang des BauGB bitten.

¹⁶ Erörterungsgespräch des Landrats mit der Bürgerinitiative am 29.10.2019

Zum Umweltbericht - Pkt. 2.6 Schutzgut Luft und Klima¹⁷

Textliche Festsetzungen:

Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten, da die Gebäudegrundrisse flächenschonend gewählt wurden. Zudem wird ein Großteil der Freiflächen wieder begrünt. Der Eingriff wird insgesamt als „gering“ bewertet.

Diese thesenhafte, ungeprüfte Behauptung ist ohne entsprechende Quellangabe wertlos.

Fazit:

Es ist im vorliegenden Fall nachzuweisen, dass die bestehende Frischluftschneise und ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet durch die Mächtigkeit der vier Baukörper nicht beeinträchtigt werden.¹⁸

Es wird zudem erwartet, dass die im Umweltbericht vorgenommene Bewertung zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) erfolgt, welcher im Zuge der Erschließung des Rhön-Klinikums durch die Von-Guttenberg-Straße erarbeitet wurde.¹⁹

Zum Entwässerungskonzept:

Das vorliegende Entwässerungskonzept ist unstimmtig und fehlerhaft.

Begründung:

1.

Der vorliegend berechnete Überflutungsnachweis genügt nicht den Vorgaben der DIN 1986-100. Im Abschnitt 14.9.2 der neuen DIN 1986-100 (Ausgabe Dez 2016) wird unmissverständlich gefordert, dass die hydraulisch mit Teilfüllung bemessenen Regenwasserleitungen der Grundstücksentwässerungsanlage nicht für die Speicherung der Rückhaltevolumen aus der Überflutungsprüfung bzw. der Berechnung des Regenrückhalteraaumes (V_{RRR}) in Ansatz gebracht werden dürfen. Diese möglichen Speichervolumen in den teilgefüllten Leitungen sollen als stille Reserve zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Überflutungsnachweis wurde bei der Errechnung der jeweiligen Regenrückhalteräume $V_{Rück}$ eine Vollfüllungsleistung des RW-Kanals von 10 l/s in Ansatz gebracht und subtrahiert.

Auf Grundlage o.a. Vorgaben erhöhen sich die einzelnen $V_{Rück}$ um jeweils 3 m³ und damit insgesamt auf 12 m³.

2.

Tabelle 3: Die Flächenangabe zu Geb. 4 ist fehlerhaft

3.

Die Ausführung mit „Bodenmulden“ ist in diesem nach Norden und Süden hin stark abfallenden

¹⁷ Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung v. 27.01.2022, Anlage 1

¹⁸ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

¹⁹ der LBP ist verfügbar zu machen

In diesem Zusammenhang ist es abermals bezeichnend für die hiesige Stadtpolitik, dass im aktuellen Stadtmagazin April 2022 bzw. Amtsblatt unter der Rubrik Bekanntmachungen zu diesem Bauvorhaben lediglich Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs 1 BauGB veröffentlicht werden und diese explizit noch fälschlicherweise als Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs 1 BauGB aufgelistet werden. Diese Vorgehensweise ist nicht nur unredlich gegenüber der hiesigen Bevölkerung, sondern bedarf einer Korrektur.

Die Öffentlichkeit hat einen Anspruch, dass ihre Belange ernst genommen, objektiv und transparent behandelt werden. Ansonsten besteht der latente Verdacht, dass diese fundamentalen demokratischen Prinzipien letztlich zugunsten dieses strittigen Bauvorhabens missachtet werden.

Inwieweit die im Verfahrensablauf dargelegten durchgreifenden Versäumnisse und Inkorrektheiten einem angestrebten Normenkontrollverfahren standhalten, gilt zu bezweifeln.

Gesamtfazit:

Im Namen von nahezu 2.000 Bürgern von Bad Neustadt wird gefordert, dass die Planungen zu diesem Bauvorhaben, das die gesetzlichen Vorgaben des BauGB nicht hinreichend erfüllt und vor allem den Bürgerwillen nicht trägt, umgehend eingestellt werden.

Verteiler:

- Stadt Bad Neustadt a.d.Saale
- Landratsamt Rhön-Grabfeld
- Bayerischer Landtag
- Bürgerinitiative u. Unterstützer
- Öffentlichkeit