

Anlage 2: Synopse mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung



Große Kreisstadt Schwetzingen

Bebauungsplanentwurf „Quartier X“

Aufstellung nach § 13a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen nach § 13a Abs. 2 (1) in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sachstand

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

Das Bebauungsplanverfahren soll mit der Abwägung der Stellungnahmen abgeschlossen werden. Nachfolgend soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die abgegebenen Stellungnahmen sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, soweit sie im sachlichen und räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellung genommen und /oder Anregungen vorgebracht:

TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
LRA Rhein-Neckar-Kreis Außenstelle Ladenburg Amt f. Feuerwehr und Katastrophenschutz 17.11.2010	Nach Prüfung der Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung: 1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen als Wohn-, Misch- sowie Gewerbegebiet gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 (Stand 02.2008) hergestellt werden. Die entsprechenden Wasserlieferungen sind nach der Erschließung, bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen, nachzuweisen. 2. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt. 3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. 4. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. 5. Die Straßen müssen so ausgeführt sein, dass sie eine ständige Befahr-	Die Maßgaben werden zur Kenntnis genommen. Die brandschutztechnischen Anforderungen werden in ausreichender Weise wie nachstehend dargelegt berücksichtigt. Die genannten Maßgaben Ziff. 1-4 können im Plangebiet bauseitig so beachtet werden. Zu der Maßgabe Ziff. 5 ist von Folgendem auszugehen: Aufgrund der brandschutztechnischen Einschätzung sind die Voraussetzungen von § 56 Abs. 1 LBO für die Zulassung einer Abweichung gegeben, da auf Grund der nachstehend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen auf andere Weise den Zwecken der Brandschutzvorschriften (§ 15 LBO i.V. m. § 2 LBO-AVO) nachweislich entsprochen wird. Damit werden die Zwecke des Brandschutzes auf andere, ausreichende Weise gewährleistet.

	<p>barkeit für 16 t schwere und max. 2,5 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten, die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 10. Dezember 2004 sind einzuhalten.</p> <p>6. Bei Gebäuden, welche den zweiten Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sicherstellen, ist zu beachten, dass bei anleiderbaren Stellen größer 8m Höhenunterschied über das Geländemittel, eine Stellfläche für Hubrettungsgeräte (DL(A)K) sicherzustellen ist (§ 15 LBO in Verb. mit § 2 LBOAVO). Entsprechende Zugänge und Zufahrten sind nach § 2 Abs. 3 LBOAVO auszubilden.</p>	<p>Aus brandschutz- und feuerwehrtechnischer Sicht sind mit den nachstehend genannten Maßnahmen die Brandschutzanforderungen gem. § 15 LBO erfüllt:</p> <p>Es gibt zu dem inneren Bereich des zu bebauenden Areals zwei Zugänge von den öffentlichen Straßen aus (von der Friedrichstraße und von der Karlsruher Straße). Bis zum Mittelpunkt der geplanten Bebauung beträgt die Entfernung von jeder Straße aus ca. 70 m.</p> <p>Damit liegt hier zum einen schon die Besonderheit vor, dass es nicht nur eine, sondern zwei fußläufige Zugangs- und Angriffsmöglichkeiten (Rettungswege) für die Feuerwehr von der nächstgelegenen öffentlichen Straße zu den vorgesehenen Wohngebäuden geben wird.</p> <p>Auf dem Baugrundstück wird außerdem eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung (Durchmesser NW 100 mm) von den beiden Straßen aus in das Gebiet hinein verlegt und außerdem dort ein oder zwei Überflurhydranten nach DIN 3222, Abstand max. 80 - 100 m errichtet werden. Vorgesehen ist insoweit eine Ausgestaltung als Ringleitung, damit ein ständiger Wasserdurchfluss möglich ist.</p> <p>Statt der bei der geplanten Bebauung üblicherweise vorgesehenen sog. dicht schließenden Wohnungseingangstüren werden bei den innenliegenden Wohnhäusern 2,3 und 4 sämtliche Wohnungseingangstüren stattdessen in der Qualität rauchdicht und selbstschließend Türen (T-RS) nach DIN 18095 ausgeführt werden.</p> <p>Außerdem werden alle Treppenhäuser der innenliegenden Wohngebäude mit Natürlichen-Rauchabzugs-Anlagen (NRA) mit einer Größe von 1 m² ausgestattet, mit Auslösestellen im Treppenraum EG.</p> <p>Die Treppenraumwände und Vorräume werden außerdem feuerbeständig ausgeführt.</p> <p>In den Treppenträumen gibt es keine Brandlasten.</p> <p>Mit diesen Maßnahmen erreichen die notwendigen Treppenträume einen sehr hohen, bei Wohngebäuden normalerweise unüblichen Brandschutz-Standard.</p> <p>Bei den Gebäuden, die in einer größeren Entfernung von 50 m zur öffentlichen Straße liegen, wird sowohl mit der Wasserleitung und den im Gebiet anzubringenden Überflurhydranten als auch mit den beschriebenen Ausgestaltungen der Treppenträume und der Wohnungseingangstü-</p>
--	--	---

		<p>ren gewährleistet, dass der eventuell vorhandene, etwas längere Zeitaufwand für die Feuerwehr bis zum Erreichen der Brandstelle, die nicht unmittelbar mit dem Fahrzeug angefahren werden kann, ausreichend kompensiert wird und die Brandschutzzwecke auf andere, adäquate Weise eingehalten werden.</p> <p>Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass die max. Entfernung von 70 m zur jeweils nächstgelegenen öffentlichen Straße noch unter der in § 2 Abs. 3 Satz 3 LBO-AVO geregelten Entfernung für bebaute Grundstücke liegt, bei denen eine Maximalentfernung von 80 m als ausreichend angesehen werden.</p> <p>Die bauseitig zu <u>Ziff. 6</u> (zweiter Rettungsweg) vorgeschlagenen Maßnahmen zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs für die Dachgeschosswohnungen im Plangebiet mittels Balkonleitern an den Terrasse im Dachgeschoss, die den Abstieg auf die Balkone im 2. OG ermöglichen, wurde vom Baurechtsamt des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Referat vorbeugender Brandschutz als aus Sicht des vorbeugenden <u>und</u> des abwehrenden Brandschutzes ausreichend für den zweiten Rettungsweg anerkannt (Mail von Herrn Kirchner vom 10.03.2011).</p>
<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 11.11.2010</p>	<p>Die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange betreffen insbesondere das Schutzgut Mensch. Den im Abschnitt 7 dargestellten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Lärmschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BS aus Ludwigsburg vom Januar 2009 zugrunde. Die Untersuchung zu den Geräuschemissionen Straßenverkehr, der Veranstaltungen auf dem Schlossplatz sowie der geplanten Tiefgarage sind im Anhang Seite A1 bis A21 dargestellt.</p> <p>Die Ermittlung der Geräuschemissionen zeigt, dass es an allen zur Straße orientierten Fassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete Tag und Nacht kommt, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Da aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden ist zu gewährleisten, dass der erforderliche Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird.</p> <p>Die in Punkt 7.1.3 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen finden von Seiten des Gesundheitsamtes ihre Zustimmung. Da zum jetzigen Zeitpunkt die</p>	<p>Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anregung ist berücksichtigt.</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Nachweispflicht im Rahmen des Baugesuchs ist in den</p>

	<p>Lage der Lüftung der geplanten Tiefgarage noch nicht bekannt ist, ist bei einem konkreten Baugesuch nachzuweisen, dass es zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Anforderung kommt. Ggf. sind entsprechende Minderungsmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt. Ein entsprechendes Fachgutachten (Stand 02.11.2011) wurde vom Büro vRP erstellt. Das Gutachten geht von einer glatten Bodenfläche der Tiefgarage (z.B. nicht geriffelter Gussasphalt) aus. Schallpegelerhöhungen aufgrund eines Verbundpflasters können laut Gutachter durch eine entsprechende Verkleidung der Tiefgaragendecke mit 10 cm Tektalan ($\alpha_w = 0,80$) kompensiert werden. Die Berechnung nach TA Lärm und VDI Richtlinien ergibt, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Innenbereich an fast allen maßgeblichen Immissionsorten erfüllt sind. Infolge der Überschreitung des Richtwerts am Baufenster 'Schwald' ist hier der Einbau eines schalldämmten Wetterschutzgitters mit einer Einfügdämmung $R > 5 \text{ dB(A)}$ vorzunehmen.</p>
<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 12.11.2010</p>	<p>Bodenschutz und Altlasten Gegen den Bebauungsplan „Quartier X“ in Schwetzingen bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.</p> <p>Zu den Hinweisen unter Punkt 2 „Altlasten“ möchten wir ergänzend darauf hinweisen dass laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Schwetzingen auch dass das Grundstück Flst. Nr. 386 von 1924 bis 1965 als Betriebsgelände einer Tankstelle genutzt wurde. Laut den vorliegenden Erhebungsunterlagen ist trotz der früheren umweltrelevanten Nutzung nicht von (relevanten) Schadstoffeinträgen in den Boden auszugehen. Der Standort Obj. Nr. 2982 wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation zu dieser Fläche archiviert (sogenannter „A-Fall“ /Archivieren). Eine generelle Schadstofffreiheit für dieses Grundstück kann jedoch nicht bestätigt werden. Eine Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan halten wir für nicht erforderlich. Wir empfehlen jedoch zumindest im Textteil auf diesen Standort hinzuweisen.</p> <p>Wir empfehlen ergänzend folgenden Punkt in den Hinweisen zum Bebauungsplan mit aufzunehmen :</p> <p>Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 09.11.2010</p>	<p>Wasserversorgung/Grundwasser: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegenüber dem Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Polizeidirektion Heidelberg Führungs- und Einsatzstab 12.11.2010</p>	<p>Da die Tiefgaragenzu-/ausfahrt von der Karlsruher Straße aus bzw. in diese über den Gehweg erfolgt, kommt der Gestaltung der Zufahrt besondere Bedeutung zu. Die Sichtwinkel zur Gewährleistung der Wahrnehmbarkeit zwischen Autofahrern und Fußgängern sowie ausreichende Aufstellmöglichkeiten für wartende Fahrzeuge sind dabei unbedingt zu berücksichtigen.</p> <p>Ansonsten sind verkehrliche Belange nur am Rand berührt, so dass zu diesem Bebauungsplanentwurf keine weiteren Bedenken bzw. Anregungen vorzubringen sind.</p>	<p>Der Sichtwinkel für die Anfahrtssicht ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Die Karlsruher Straße ist eine Einbahnstraße und bietet genügend Raum für die parallele Aufstellung wartender Fahrzeuge. Die Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt ist für das jeweilige Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung zu beurteilen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stadtverwaltung Schwetzingen Ordnungsamt Verkehrsbehörde 16.11.2010</p>	<p>Wir schließen uns der Stellungnahme von Herrn Hofer, von der Polizeidirektion Heidelberg, Führungs- und Einsatzstab, an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stadtwerke Schwetzingen 11.11.2010</p>	<p>Die Stadtwerke Schwetzingen haben im Zuge der Schlossplatz Sanierung in der Karlsruher Straße eine Vorstreckung für den Wasseranschluss und eine Vorstreckung für den Fernwärmeanschluss hergestellt. Geplant ist, das komplette Anwesen von der Karlsruher Straße her zu versorgen. Eine Versorgung mit Erdgas, ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Übergabepunkt und Führung innerhalb des Baugrundstücks werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung geklärt und mit den Stadtwerken abgesprochen.</p>
<p>EnBW 10.11.2010</p>	<p>Die Stromversorgung für das Gebiet erfolgt über unser bestehendes 0,4kV-Ortsnetz. In welchem Ausmaß wir unser 0,4kV-Ortsnetz erweitern bzw. anpassen müssen, können wir erst im Zuge des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens, bzw. bei konkreten Bauvorhaben und Kundenanfragen beurteilen. Hier benötigen wir später den Leistungsbedarf der neu entstehenden Gebäude bzw. Anlagen.</p> <p>Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber weder in der Anzahl noch vom Einbauort festgelegt sind, dürfen auf nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können.</p> <p>Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.</p> <p>Im Zusammenhang mit unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan weisen wir noch darauf hin, dass ein ordnungsgemäßer Ausbau des Versorgungs-</p>	<p>Der Entwurf zum Bebauungsplan liegt der EnBW mit dieser Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor. Der Leistungsbedarf wird im Rahmen der weiteren Planung der Bauvorhaben ermittelt werden.</p> <p>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Hausanschlussleitung zum Flurstück 395. Die Leitung muss im Rahmen des konkreten Bauvorhabens verlegt werden oder kann nach Absprache mit der EnBW überbaut werden. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Baugrundstücke werden über das vorhandenen Straßen- und Versorgungsnetz erschlossen.</p>

<p>netzes mit zumutbarem Aufwand nur möglich ist:</p> <ul style="list-style-type: none">• wenn die Straßen einschließlich der Gehwege vermessen und vermarktet sind• die Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen eingebracht sind• das Niveau von Straßen und Gehwegen festgelegt; die Straßen und die Gehwege in der vorgesehenen Höhe - ausgenommen Oberflächenschichten - aufgefüllt sind• Gehwege bis nach Einbringung der Versorgungskabel von Bauhilfsmitteln, wie Baukrane, Gerüste und dergleichen, freigehalten werden <p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlage das Lichtraumprofil gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Querschnitte“ (RAS-Q), unbedingt freizuhalten ist. Dies bedeutet, dass keine Bauteile der Straßenbeleuchtungsanlage, wie z. B. Mäste, Ausleger, Leuchten usw. in das je nach Straßentyp festgelegte Lichtraumprofil hineinragen dürfen. Wir bitten, dies bei der Planung bzw. Gestaltung der Straßen auf jeden Fall zu berücksichtigen.</p> <p>Des Weiteren empfehlen wir Ihnen, die künftigen Grundstückseigentümer in den Erschließungsstraßen ohne Gehweg bzw. gemeindeeigenen Grünstreifen zu verpflichten, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Durch diese Duldungspflicht wäre gewährleistet, dass eine Straßenbeleuchtung errichtet werden kann, die den Anforderungen der hier zur Anwendung kommenden EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) bezüglich des Lichtraumprofils genügt.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Für die genaue Leitungsauskunft ist das RZ Nordbaden, Zeppelinstr. 15-19, Tel.: 07243 180-242, Fax.: 07243 180-303 E-Mail rz.nordbaden-leitungsauskunft@enbw.com zuständig.</p> <p>Für den Beginn unserer Bauarbeiten ist es erforderlich, den Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Beginn Ihrer Erschließungsarbeiten frühzeitig zu erfahren. Wir bitten Sie um Zusendung von Projektplä-</p>	<p>Allgemein gültige Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Stellungnahme wird entsprechend obiger Darstellung berücksichtigt.</p>
--	---

	nen im Maßstab 1:1000.	
RP Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst 02.01.2008	<p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbildauswertungen zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb, ausschließlich das anbei übersandte Auftrags-/Vertragsformular zu verwenden bzw. zu Ihrem Schreiben nachzureichen. Sie finden dieses Formular auch im Internet unter www.rp-stuttgart.de (→Service→Formulare und Merkblätter).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Luftbildauswertung wird bei Bedarf im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens beauftragt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
IHK Rhein-Neckar 03.12.2010	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, Entwicklungsspielräume für Neubauten im Plangebiet festzulegen, die gleichzeitig die historische Baustruktur erhalten und ergänzen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplanentwurf „Quartier X“ grundsätzlich keine Bedenken. Aufgrund der großen Bedeutung innerstädtischer Parkplätze, unter anderem für den Einzelhandel als auch die Gastronomie und den Tourismus, möchten wir aber darauf hinweisen, dass sich die Anzahl öffentlicher Stellplätze nicht verringern sollte. Gut erreichbarer und kostengünstiger Parkraum ist ein entscheidender Faktor für den Wirtschaftsraum Innenstadt.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p>	<p>Das Flurstück 392 ist heute nur mit einem öffentlichen Parkplatz und damit in Anbetracht der zentralen Innenstadtlage unzureichend genutzt, die fehlende Bebauung an der Karlsruher Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Gesamtanlage ist ein Makel im Stadtgefüge. Eine Überbauung entspricht deshalb den städtebaulichen Zielen. Die Stellplätze auf dem Parkplatz sollen zum großen Teil durch eine öffentliche Tiefgarage ersetzt werden. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist abhängig vom Grundstückszuschnitt, den zusätzlichen Nutzungen und den statischen Anforderungen. Die Tiefgarage wird entsprechend optimiert, um eine möglichst große Anzahl öffentlicher Stellplätze zu erhalten.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Anzahl der öffentlichen Stellplätze nicht festgesetzt. Es sind aber Flächen für Tiefgaragen dargestellt, die eine Belegung des gesamten Flurstücks 392 ermöglichen. Gleichzeitig darf die zulässige Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen möglichst viele öffentliche Stellplätze bei gleichzeitiger standortgerechter Nutzung des Grundstücks zu schaffen.</p> <p>Die Stellungnahme wird weitgehend berücksichtigt.</p>
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 03.12.2010	<p>Im Bebauungsplan wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB entsprechend § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen.</p> <p>Um artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (Anlage 4) vorgenommen.</p> <p>Nach Anhörung des Naturschutzbeauftragten wird mit der Festsetzung im Teil B der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 9, S.11) „je 50 qm</p>	<p>Der Ersatz der heute vorhandenen öffentlichen Stellplätze und die sich für die Neubebauung nachzuweisenden privaten Stellplätze erfordern den Bau einer Tiefgarage, die den größten Teil der neu zu gestaltenden Flächen umfasst. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass nicht überbaute Teile von Tiefgaragen mit 0,5 m Substrat zu versehen und zu begrünen sind. Ein durchgehend höherer Aufbau ist aufgrund der gegenüber der Randbebauung geringer festge-</p>

	<p>Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch zu pflanzen“ eine äußerst geringe Bepflanzung und Eingrünung erreicht. Der gesamte Bereich des nicht überbauten Anteils (Zugangswege zu den Bauflächen) ist aus einer Begrünung herausgenommen. Wir empfehlen hier eine Bepflanzung mit geeigneten Bäumen.</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden Flora, wirbellose Tiere, Vögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und sonstige Säuger bearbeitet. Aufgrund der Struktur und der bestehenden Lebensräume im zu überplanenden Gebiet sind danach keine besonders oder streng geschützten Pflanzen, wirbellosen Tiere, Amphibien und Reptilien zu erwarten. Da das Vorkommen von Fledermausarten zunächst nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine tiefer greifende Untersuchung vorgenommen. Im Ergebnis konnten keine Hinweise auf Fledermausvorkommen festgestellt werden. Im Vorhabensgebiet wurden Anzeichen für das Auftreten des nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Steinmarders gefunden. Da die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin nach § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt wird, liegt bei der Umsetzung des Vorhabens, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen gegen wild lebende Tiere, kein artenschutzrechtlicher Verstoß vor.</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Untersuchung konnten keine streng geschützten Vogelarten gefunden werden. Es ergaben sich jedoch Hinweise auf mehrere besonders geschützte Vogelarten, die leider im Untersuchungsbericht nicht abschließend aufgeführt und abgehandelt wurden. Es wird lediglich auf potentielle Brutvögel hingewiesen. Bei den genannten Arten Mauersegler, Haussperling und Görlitz handelt es sich nicht um sogenannte „Allerweltsarten“, die jederzeit auf andere Niststätten ausweichen können. Für diese 3 Arten sind daher jeweils 10 Nistmöglichkeiten/-kästen im Bebauungsplangebiet bzw. dessen engem Umfeld zu schaffen, um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Weiterhin sind im Sinne der Vermeidbarkeit von artenschutzrechtlichen Verstößen Baumaßnahmen und Rodungsarbeiten nur während der Vegetationsruhe (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig. Hier handelt es sich um Belange des Artenschutzes, die nicht der Abwägung unterliegen.</p>	<p>setzten Gebäudehöhe und der behindertengerechten Zugänglichkeit des Blockinnenbereichs nicht möglich. Dieser Aufbau ist nur für das Anpflanzen sehr kleiner Bäume geeignet. Deshalb sollen anstelle von Bäumen eine entsprechend größere Anzahl von Sträuchern gepflanzt werden. Damit ist eine ausreichende Begrünung vorgesehen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB.</p> <p>Ein Hinweis auf den Ausschluss von Fällungs- und Abrissarbeiten während der Brutzeit ist in die Hinweise zum Bebauungsplan bereits aufgenommen. Der Tötungsverbotbestand wird nur durch Fällungs- und Abrissarbeiten erfüllt, nicht aber durch Baumaßnahmen. Deshalb sind Baumaßnahmen nicht in den Hinweis einbezogen.</p>
--	---	---

<p>Deutsche Telecom Netzproduktion GmbH 26.11.2010</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netz-eigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Im Planbereich ist eine Bebauung im Blockinnenbereich vorgesehen. Aus dem uns vorliegenden Bebauungsplan geht die geplante Grundstückseinteilung nicht eindeutig hervor. Bei einem gemeinsamen Einspeisepunkt ist kein Leitungsrecht notwendig, sollte jedoch jedes Haus einen eigenen APL benötigen, so bitten wir zur Versorgung mit Telekommunikationslinien ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechend den geplanten Grundstücksverläufen festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich bezüglich einer telekommunikationstechnischen Anbindung neuer Gebäude rechtzeitig mit unserem Bauherrenbüro PTI 21 Mannheim in Verbindung setzen sollen (Tel. 0621/294-6107).</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigen Schriftwechsel folgende Adresse: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 21 .Bauleitplanung Seckenheimer Landstr. 2:10-220, 68163 Mannheim Bitte ändern Sie Ihren Verteiler entsprechend.</p>	<p>Die Flurstücke 392 und 479 sollen zu einem Flurstück vereinigt werden, sodass von einem gemeinsamen Einspeisepunkt ausgegangen wird. Der Eintrag eines Leitungsrechts ist deshalb nicht vorgesehen.</p> <p>Bei diesen Hinweisen handelt es sich um das übliche Vorgehen bei einer Neubebauung. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist bereits erfolgt.</p> <p>Die Kabelschutzanweisungen sind im Rahmen der Bausausführung zu beachten und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Anschrift wird im Verteiler entsprechend geändert.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 Denkmalpflege 03.11.2010</p>	<p>Bau und Kunstdenkmalpflege: Gegenüber dem o. g. Planungsvorhaben bestehen aus der Sicht der Bau und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Wir begrüßen die Festlegungen des Bebauungsplanes das historische Gesamtbild des Quartiers zu erhalten und die inneren Punkthäuser nicht über die Blockrandbebauung hinausragen zu lassen. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die geplanten Punkthäuser keine typi-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Gartennutzung liegt im Bestand nicht vor. Vielmehr</p>

	<p>sche historische Struktur fortsetzen. Wie der aktuelle Schwarzplan dieses Blockes aufzeigt, waren diese Flächen vielmehr als Gärten der umgehenden Bebauung gedacht.</p> <p>Ergänzend zu den Hinweisen des Bebauungsplans (Anlage 1) sei noch bemerkt, dass insbesondere die Gebäude Schlossplatz 10 (Schloss), Karl-Theodor Straße 1 (Gasthaus zum Erbprinzen) und Karl-Theodor Straße 8 (Marstallkaserne), Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung, nach §12/28 DSchG geschützt sind. Gemäß § 15(3) DSchG ist in der Umgebung derartiger Kulturdenkmale die Errichtung baulicher Anlagen, die für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales von erheblicher Bedeutung sind, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies trifft insbesondere auf die den Blockrand schließende Bebauung zu. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Gebäude gemäß §2 DSchG geschützt:</p> <p>Carl-Theodor Straße 6 Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Massivbau mit Krüppelwalm-dach, zur Friedrichstraße aufgestockt, diverse Hintergebäude, neuzeitlicher Ladeneinbau, nach 1750 für Schultheiß Johannes Worff erbaut, nach 1805 mit dem Nachbargebäude in der Friedrichstraße zusammengefasst</p> <p>Friedrichstraße 2 Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger traufständiger Putzbau mit Satteldach, ältester bekannter Besitzer 1775 Heinrich Judith, ehemals Gastwirtschaft „Reichskrone“, heute Laden im Erdgeschoss, 2. Hälfte 18. Jahrhundert</p> <p>Friedrichstraße 8 Wohnhaus, eingeschossiger träufständiger Massivbau, Satteldach mit Gauben, Tordurchfahrt, Ende 19. Jahrhundert</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmäler nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Planungsvorhaben. Bei Erdarbeiten im Bereich alter Ortskerne können jedoch jederzeit archäologische Reste früherer Siedlungsphasen, insbesondere des Mittelalters und der frühen Neuzeit, angetroffen werden. Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Fundstellen der Vor- und Frühgeschichte bekannt. Es kann somit mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich</p>	<p>wird das Flurstück 392 als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die geplante Bebauung mit Punkthäusern und begrünten Tiefgaragen stellt somit eine Aufwertung der Flächen dar. Die Zuordnung der Gebäude erfolgt im Hinblick auf den schwierigen Grundstückszuschnitt mit dem Ziel einer optimalen Belichtung der Wohnungen und der Zuordnung von wohnungsbezogenen Freiflächen.</p> <p>Der Hinweis auf die Kulturdenkmale besondere Bedeutung nach 12/28 DSchG und die denkmalrechtliche Genehmigung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis auf das geschützte Gebäude Carl Theodor Straße 6 wird zur Kenntnis genommen. Das betroffene Flurstück liegt zukünftig außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes Friedrichstraße 8 wurde am 15.11.2011 nach Anhörung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Ref. 25 trotz geltend gemachter erheblicher Bedenken erteilt.</p> <p>Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p>
--	---	---

	<p>ebenfalls gesiedelt wurde. Bei geplanten Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen ist somit im Vorfeld zu prüfen, ob vor der Bebauung ggf. eine archäologische Untersuchung notwendig ist. Die Archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe ist rechtzeitig daher an den entsprechenden Verfahren zu beteiligen. Ansonsten sei auf § 20,1 DSchG hingewiesen, wonach in solchen Fällen, die entsprechenden Funde bzw. Befunde dem Regierungspräsidium Karlsruhe zu melden sind. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regierungspräsidium oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>Stadt Schwetzingen Baurechtsamt 02.12.2010</p>	<p>Zeichnerischer Teil Auf dem Grundstück mit der Nutzungsschablone E ist die Firstrichtung parallel zur Friedrichstraße angegeben. Wie bei den angrenzenden Grundstücken auch. Weiterhin sind eine Traufhöhe von 12,00 m und eine Firsthöhe von 16,30 m festgelegt. Im Bestand ist auf diesem Grundstück ein giebelständiges Gebäude vorhanden. Sollte aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle der Bestand gesichert werden, müsste die Firstrichtung senkrecht zur Straße angeordnet werden. Die unterschiedlichen Festlegungen der Firsthöhen bei den Nutzungsschablonen F, E und D sind in Bezug auf die jeweiligen Bautiefen irritierend, es stellt sich die Frage, wie in diesem Bereich der Friedrichstraße eine einheitliche Gebäudehöhenentwicklung und Ausrichtung entstehen soll, oder ist dies in diesem Bereich städtebaulich nicht gewünscht? Hierauf könnte in der Begründung eingegangen werden. In den Bereichen der Nutzungsschablonen D1, G, F1 und B 1 sind unterschiedliche Bauweisen festgesetzt, soll damit der Bestand gesichert werden und handelt es sich vorliegend dann, nicht immer um die geschlossene Bauweise und ist es wirklich sinnvoll ein Abrücken von der hinteren Baugrenze oder Grundstücksgrenze zuzulassen?</p>	<p>Wie aus dem Luftbild ersichtlich handelt es sich bei dem straßenseitig sichtbaren Giebel um einen Zwerchgiebel. Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung bezieht sich jedoch auf die Hauptdachfirstrichtung und nicht auf untergeordnete Dächer oder Dachteile. Die Trauf- und Firsthöhen wurden im Bereich E am bestehenden Gebäude durch einen Vermesser aufgenommen und entsprechend festgesetzt, um trotz der für den Straßenzug untypischen Gebäudehöhe einen eventuellen Umbau des erhaltenen Gebäudes in der heutigen Kubatur zu ermöglichen. Die höhere Firsthöhe im Bereich D gegenüber der Firsthöhe im Bereich F entspricht der größeren Bautiefe. Die einheitliche im Straßenraum wirksame Höhenentwicklung ist über die einheitliche Traufhöhe gesichert. Die Bereich E und F sind zukünftig nicht mehr im Geltungsbereich des dann Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit den festgesetzten Bauweisen soll auch die Entwicklung der Bestandsgebäude gesichert werden. Bei der geschlossenen Bauweise nach BauNVO wird der Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen geregelt. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist demnach ein Abstand einzuhalten. Das ist aber hier nicht in jedem Fall gewollt. In Anbetracht der komplexen Situation mit unterschiedlichen Gebäude-</p>

	<p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Seite 7 2. Maß der baulichen Nutzung Im 2. Absatz heißt es: In den Teilbereichen B und C ist die Höhe 101,00 m NN Bezugspunkt. Ist die Höhenangabe gleich $\pm 0,00$ und identisch mit der O.K. FFB. Erdgeschoss der zukünftig zulässigen Wohngebäude? Wenn ja, sollte dies ergänzt werden. In der Tabelle sollte bei Teilbereich E in der Spalte, max. Traufhöhe und Firsthöhe der Buchstabe „ m "angefügt werden. Seite 8 3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen Im 5. Absatz heißt es: Mit Tiefgaragen ist innerhalb eine allseitige Grenzbebauung zulässig. Dieser Satz ist nicht vollständig, nach „ innerhalb " fehlt eine weitergehende Konkretisierung. Seite 4 4. Überbaubare Grundstücksflächen Im 2. Absatz heißt es: Ungeachtet einer möglichen Bebauung der Grundstücke mit weiteren Gebäuden ist grundstücksbezogen zwingend zuerst an der Baulinie zu bauen. Diese Festsetzung sollte im Hinblick auf die Umsetzung der Bebauung des Blockinnenbereichs überprüft werden. Eine Ergänzung der Formulierung der Festsetzung in Bezug auf die Anbaupflicht wäre sinnvoll. Seite 10 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Im 2. Absatz heißt es: An den gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude/Bürogebäude sind aufgrund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Die erforderlichen Vorkehrungen sollten genau beschrieben werden und anstatt Fassaden, sollten auch die Nutzungsschablonen genannt werden und es sollte weiterhin geprüft werden, ob eine Kennzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht sinnvoll wäre. Sonstiges</p>	<p>zuordnungen sind deshalb abweichende Bauweisen festgesetzt, die eine Weiterentwicklung des Bestandes und eine sinnvolle Zuordnung der Neubebauung zulassen.</p> <p>Bei der festgesetzten Höhe handelt es sich lediglich um eine Bezugshöhe für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen. Da die Gebäude in den Teilbereichen B und C in Bezug auf die Gehweghinterkante der erschließenden Straße schwierig zuzuordnen sind, wurde hier eine absolute Höhe festgesetzt. Eine Höhe für die O.K.FFB Erdgeschoss wurde in den Bereichen B und C ebenso wie in den anderen Baufeldern nicht festgesetzt.</p> <p>Das m wird ergänzt.</p> <p>Es soll heißen: Mit Tiefgaragen ist innerhalb der für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen eine allseitige Grenzbebauung zulässig. Der Satz wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Mit diesem Zusatz soll vermieden werden, dass die Gebäude im Blockinnenbereich projektbezogen ohne eine u. a. schalltechnisch notwendige Blockrandbebauung errichtet werden. Davon ausgenommen ist die Abfolge, die sich aus dem baustellentechnisch notwendigen Ablauf bei der Realisierung des Gesamtprojekts ergibt. Da eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, erübrigt sich eine Anbaupflicht.</p> <p>Der Schutz von Wohnräumen ist ab Lärmpegelbereich III nachweispflichtig. Geeignete Maßnahmen sind für das jeweilige Bauvorhaben entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu ermitteln. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen. Eine abschließende Beschreibung der Vorkehrungen erfolgt deshalb im Bebauungsplan nicht. Die Lärmpegelbereiche beziehen sich nicht auf Nutzungsschablonen sondern auf die im Plan, Beiplan zum Bebauungsplan (Plan 4670-03 der Schalltechnischen Untersu-</p>
--	--	--

	<p>Es sollte geprüft werden, ob ein Hinweis zum Bestandsschutz aufgenommen werden muss, für eventuell vorhandene Nutzungen, die zukünftig nicht mehr zulässig sein könnten.</p> <p>Anlage 1. Hinweis zum Bebauungsplan Seite 14. 4. Absatz: Anstatt „ Ref. 25 ".•., Ref. 26 " einfügen 5. Absatz: Anstatt „ Landesdenkmalamt", „ Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26" angeben Seite 17 Im 4. Absatz heißt es: Fällungs- und Abrissarbeiten sind außerhalb der Bruttozeiten durchzuführen. Dieser Satz sollte entschärft werden.</p> <p>Anlage 2, Begründung zum Bebauungsplan Seite 21 4. Bestehende Rechtsverhältnisse Ein Hinweis auf die Ortsbausatzung, Zone B, Mischgebiet fehlt, Seite 23 6.1 Art der baulichen Nutzung. Nach dem letzten Satz des Absatzes fehlt der Punkt. Seite 25 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen Der Begriff begrünte Parkdecks ist irreführend und an welchen Stellen sind</p>	<p>chung) Straßen zugewandten Fassaden. Die separate Darstellung auf dem Beiblatt erleichtert die Lesbarkeit des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans, da an der gleichen Stelle mit Geltungsbereich, Grundstücksgrenze, Baulinie, Abgrenzung der Flächen für Tiefgaragen bereits eine Vielzahl von Darstellungen vorhanden ist. Das Beiblatt ist unter § 2 gleichzeitig als Bestandteil der Bebauungsplansatzung genannt. Es erfolgt ein Hinweis, dass die Vorkehrungen nur für Neu- oder Umbauten nachzuweisen sind. Derzeit vorhandene Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz. Die Aufnahme einer gleichartigen Folgenutzung ist ohne zusätzliche Schallschutzvorkehrungen zulässig, sofern dabei keine baulichen Änderungen vorgenommen werden. Vorkehrungen sind für Neu- oder Umbauen nachzuweisen; dies gilt auch dann, wenn lediglich Fenster oder Türen ausgetauscht werden.</p> <p>Die Bezeichnung wird entsprechend korrigiert. Der Absatz wird entsprechend der Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege ergänzt, die Bezeichnung entsprechend geändert.</p> <p>Das Fällungs- und Abrissverbot ergibt sich aus dem Tötungsverbot. Der Tötungsverbotstatbestand ist im Bundesnaturschutzgesetz verankert. s. a. Stellungnahme des Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz. An dieser Stelle erfolgt lediglich ein Hinweis auf mögliche aus diesem Gesetz abzuleitende artenschutzrechtliche Verstöße, die nicht abwägbar sind.</p> <p>Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Der Punkt wird ergänzt.</p> <p>Der Begriff ‚begrünte Parkdecks‘ wird herausgenommen. Tiefgaragen sind nach den Bauplanungsrechtlichen Fest-</p>
--	---	---

	<p>Tiefgaragen auch außerhalb der durch Baufenster gekennzeichneten Bereiche zulässig. Siehe hierzu Seite 9, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, 5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen und Nebenanlagen 1. Absatz wo es heißt: Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig. Seite 29 9.2 Erschließung Es heißt u. a.: Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Karlsruher Straße. Planungsrechtlich ist diese Aussage nicht gesichert.</p> <p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Seite 3 I.8 Dachform im Teilbereich D Es heißt u. a.: Die maximal zulässigen Traufhöhen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind einzuhalten. Wie ist das zu verstehen, wäre danach eine Unterschreitung der maximal zulässigen Traufhöhen nicht zulässig?</p>	<p>setzungen außer innerhalb der überbaubaren Flächen auch in den für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig. s. hierzu S.9 Die entsprechenden Flächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.</p> <p>Bisherige Planungen gehen von einer Erschließung über die Karlsruher Straße aus. Die Festsetzung zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage über die Karlsruher Straße wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Dieser Satz trägt der Besonderheit Rechnung, dass im Bereich D straßenseitig und straßenabgewandt unterschiedliche maximale Traufhöhen zulässig sind. Selbstverständlich sind auch Traufhöhen zulässig, die die jeweilige maximal zulässige Traufhöhe unterschreiten. Zur Klarstellung wird der Satz umformuliert: Die maximal zulässigen Traufhöhen der planungsrechtlichen Festsetzungen dürfen nicht überschritten werden.</p>
<p>AVR Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckarkreises 07.12.2010</p>	<p>Zum Verfahren geben wir folgende Hinweise: 1. Behälterstellflächen Bei der Planung ist sicher zu stellen, dass ausreichende Flächen für das Aufstellen der nach der Kreisabfallwirtschaftssatzung erforderlichen Abfallbehälter vorhanden sind. Hierbei muss bei bewohnten Grundstücken mindestens ein Behältervolumen von 80 Liter für Restmüll vorhanden sein und für die verwertbaren Stoffe (Grüne Tonne plus) ein Volumen von mindestens 120 Liter. 2. Anfahrbarkeit Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Befahren von Sackgasen nach den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen nur dann gestattet ist, wenn eine Wendemöglichkeit gegeben ist. Die gilt für Stichstraße und -wege, die nach dem Erlass der UVV ‚Müllbeseitigung‘ am 1.10.1979 geplant und gebaut wurden. Nach Durchsicht der gesandten Unterlagen, ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Anbei schicken wir Ihnen unser Merkblatt, welchem Sie alle wichtigen Anmerkungen zum Bebauungsplanverfahren entnehmen können.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind ausreichende Flächen für Nebenanlagen u. a. in Form von Müllsammelplätzen ausgewiesen.</p> <p>Ein Befahren des Blockinnenbereichs ist nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nachbarschaftsverband</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 05.11.2008 hat weiterhin Gültigkeit. Der Entwurf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Heidelberg-Mannheim 02.12.2010	ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir haben keine Anregung dazu. <i>Stellungnahme vom 5.11.2008</i> <i>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Nachbarschaftsverband hat keine Hinweise oder Anregungen zu diesem Vorhaben vorzubringen.</i>	
-----------------------------------	--	--

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben:

BÜRGER	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Herr Menger, Karlsruher Straße 9 Mündlich Vortrag	Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Grenzanbau an die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 395 wird die Belichtung der auf dem Flurstück 395 vorhandenen Bebauung unzumutbar beeinträchtigt.	<p>Ob eine solche Bebauung (Grenzbebauung) unmittelbar an der Grenze zu Grundstück Flst Nr. 395 zulässig ist, beurteilt sich ohne Bebauungsplan, d.h. gemäß § 34 BauGB, zunächst danach, ob eine solche (Grenz-) Bebauung der dazu in den Blick zu nehmenden näheren Umgebung entspricht. Das ist hier der Fall. Auf dem betroffenen Grundstück Flst Nr. 395 selbst ist mit der vorderen und der rückwärtigen beidseitigen Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) und der dazwischen liegenden einseitigen Grenzbebauung (halbgeschlossen entlang der südlichen Grundstücksgrenze) eine mehrgeschossige Bebauung durchgehend über eine Gesamtlänge von fast 60 m vorhanden. In der vorderen Hälfte weist diese Wohnbebauung drei Geschosse, in der hinteren Hälfte vier Geschosse auf. Insoweit konnte der Eigentümer des Grundstücks Flst Nr. 395 schon bislang ohne Bebauungsplan gerade nicht darauf vertrauen, dass auf dem Nachbargrundstück an seiner nördlichen Grenze, also im Plangebiet, keine Grenzbebauung zugelassen wird.</p> <p>Die Zulässigkeit der Festsetzung „einseitige Grenzbebauung“ ergibt sich auch aus der Regelung des § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBO. Hiernach ist eine Abstandsfläche dann nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Nach der Rechtsprechung besteht eine solche ‚öffentlich-rechtliche Sicherung‘, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Grenzbau vorhanden ist von dessen Fortbestand ausgegangen werden kann.</p> <p>Die Regelung des § 5 Abs. 1 Satz 2 LBO bezüglich einer zulässigen Grenzbebauung erfordert auch keinen deckungsgleichen „Anbau“ an die bereits auf dem Nachbargrundstück bestehende Grenzwall. Vielmehr genügt es, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls „an die Grenze gebaut“ ist bzw. wird.</p> <p>Von der Rechtsprechung wird dabei lediglich gefordert,</p>

dass das Bauvorhaben und das bereits vorhandene Grenzgebäude auf dem Nachbargrundstück im Hinblick auf die Bauweise noch zueinander in Beziehung stehen. Diese Voraussetzung ist mit der hier vorliegenden Planung und der vorgesehenen Anordnung des Baufensters, Bereich B erfüllt, da dieses über eine Länge von ca. 2/3 an die vorhandene rückwärtige Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 395 unmittelbar anschließt.

Beschränkungen können sich bezüglich des Versprungs allenfalls aus § 15 Abs. 1 BauNVO und dem darin enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme ergeben:

a) Zumutbarkeit auf Grund der vorgesehenen Trauf- bzw. Firsthöhe

Der Eigentümer des Grundstücks Flst Nr. 395 kann sich hinsichtlich der geplanten Trauf- bzw. Firsthöhe von 111.00 bzw. 114.00 mNN nicht auf eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes wegen unzumutbarer Beeinträchtigungen berufen, da die auf seinem Grundstück vorhandene Bebauung selbst ebenfalls eine Traufhöhe (11.77 mNN) und eine nicht wesentlich niedrigere Firsthöhe (112.33 mNN) aufweist.

b) Zumutbarkeit hinsichtlich Belichtung /Besonnung /Verschattung/ Belüftung/ ‚Eingemauertsein‘

Aufgrund der Hauptausrichtung nach Norden herrscht deshalb auch ohne die Festsetzung des Baufensters bereits jetzt eine schlechte Belichtungssituation, weil sich die Gebäude auf dem Nachbargrundstück Flst Nr. 395 selbst verschatten. Durch die geplante Bebauung im Plangebiet ändert sich daran nichts; eine zusätzliche Verschattung tritt nicht ein. Betroffen hiervon sind auf Flst Nr. 395 zum einen die Fenster in der Grenzwand an der Nordseite des rückwärtig quer stehenden Gebäudes.

Zum Anderen betrifft dies auch die westlich ausgerichteten Fenster dieses Querbaus in Richtung zur Karlsruher Straße.

Ebenfalls betroffen sind auf Flst Nr. 395 die Fenster der seitlichen Wohnbebauung entlang der dortigen südlichen Grundstücksgrenze in Richtung Norden, die noch im Be-

reich des Versprungs liegen.

(1) Fenster in der Grenzwand an der Nordseite des rückwärtig querstehenden Gebäudes.

Es handelt es sich entweder um nicht genehmigte oder aber nicht notwendige Fenster in der Grenzwand. Sie haben rechtlich keinen Bestandsschutz.

(2) westseitig ausgerichtete Fenster des rückwärtigen Querbaus

Diese Fenster dienen der Belichtung und Belüftung des Treppenhauses und des Bades/WC in beiden Geschossen. Es handelt sich somit nicht um Räume, die dem ständigen Aufenthalt zu Wohnzwecken dienen, für die eine notwendige natürliche Belichtung und Belüftung erforderlich ist. Des Weiteren wird eine Verschattung dieser Räume durch die geplante Bebauung im Plangebiet nicht erfolgen, da sich diese Bebauung nördlich dieses Gebäudetrakts befindet.

(3) Fenster der seitlichen Wohnbebauung (Längsbau) entlang der südlichen Grundstücksgrenze in Richtung Norden

Situation im EG: Die im EG vorhandenen Fenster sind bereits durch die auf dem Grundstück Flst Nr. 395 selbst schon bestehende ca. 3 m hohe Mauer beeinträchtigt. Außerdem befinden sich im EG ein Hauseingang und Nebenräume. Insoweit ist nicht ersichtlich, dass sich eine entsprechende Nachbarbebauung im Plangebiet auf die Belichtungssituation der Gebäude auf Flst Nr. 395 zusätzlich unzumutbar – im Rechtssinne – auswirkt.

Situation im 1. und 2. OG: Bezüglich der Frage einer rechtlich relevanten Beeinträchtigung der Räume im 1. und 2. OG dieses Trakts, welche lediglich durch die nach Norden in Richtung Plangebiet ausgerichteten betroffenen Fenster belichtet und belüftet werden, wird, da die Nutzung dieser Räume nicht bekannt ist, im Folgenden unterstellt, dass es sich um notwendige Fenster für zum ständigen Aufenthalt geeignete (Wohn-) Räume handelt.

Problematisch ist dabei nur die letzte vertikale Fensterreihe im 1. und 2. OG unmittelbar bevor der Längstrakt an den

rückwärtigen Quertrakt anschließt. Dort entsteht durch die geplante Grenzbebauung im Plangebiet, insbesondere im Bereich des 1. OG eine U-förmige Hofsituation, wobei sämtliche Gebäudeaußenwände, sowohl bei den vorhandenen Gebäuden auf dem Nachbargrundstück als auch bei dem geplanten Gebäude im Plangebiet eine (Attika-) Grenzwandhöhe von knapp 12,80 m aufweisen (werden). Die geplante Grenzwand wird bis auf ca. 5,20 m vor die vordere, westliche Außenwand des rückwärtigen Gebäudetrakts unmittelbar entlang der Grenze freistehend (halbgeschlossen) ausgeführt.

Die Fenster im Erdgeschoss des Längsgebäudes auf Flst Nr. 395 werden bereits durch die in diesem Bereich vorhandene Hofüberdachung selbst verschattet.

Eine unmittelbare gravierende, d.h. rechtlich relevante Beeinträchtigung im Hinblick auf Belichtung /Belüftung /Eingemauertsein könnte demnach nur im Bereich der ersten vertikalen Fensterreihe des Längstrakts (ganz links unmittelbar neben dem rückwärtigen Querbau) vorliegen. Bei einer Grenzwandhöhe von über 12 m und einem Abstand von ca. 4,25 m der Fenster im Längsbau zu der geplanten Grenzwand ist dies jedenfalls bei der hier vorgesehenen halbgeschlossenen Grenzbebauung auf eine Länge von ca. 5,20 m unter dem Gesichtspunkt des Eingemauertseins zumindest nicht von der Hand zu weisen.

Abhilfe kann jedoch geschaffen werden, indem die geplante Grenzwand soweit sie nicht deckungsgleich ist mit der grenzständigen Wand des rückwärtigen Quertrakts auf Flst Nr. 395, auf Höhe des Dachgeschosses entfällt und stattdessen im Wandabschnitt der einseitigen Grenzbebauung (nur) eine Wandhöhe (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) von max. 110 mNN und von da aus eine (nach Süden ausgerichtete) Dachfläche mit einer Dachneigung von 0° bis max. 45° zulässig ist. Damit wird erreicht, dass bei den Fenstern im 1. OG des Längsbaus auf Flst Nr. 395 bei einer Brüstungshöhe von 1 m der gem. § 34 Abs. 3 LBO relevante und insoweit für eine ausreichende Belichtung eines Aufenthaltsraumes maßgebliche Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten wird. Hiervon profitieren auch die im 2.OG und im Dachgeschoss darüber liegenden Fenster

des Längsbaus.

c) Zumutbarkeit der Festsetzung einer Grenzbebauung hinsichtlich der in der Grenzgiebelwand der Bebauung auf Flst Nr. 395 vorhandenen Fenster

Ob das Gebot der Rücksichtnahme in einer unzumutbaren Weise durch die Festsetzung einer Grenzbebauung an dieser Stelle verletzt ist, weil sich in der Grenzwand des bestehenden Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich auf Grundstück Flst Nr. 395 im oberen Drittel ein Fenster und im Bereich des Erdgeschosses zwei weitere kleine Fenster befinden, beurteilt sich zunächst danach, ob diese Fenster baurechtlich genehmigt sind.

Grundsätzlich müssen nach den einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung grenzständige Wände als Brandschutzwände und insoweit ohne Fenster errichtet werden.

Soweit der Eigentümer des Grundstücks Flst Nr. 395 seine Wohngebäude grenzständig errichtet hat, besteht in Bezug auf die in der Grenzwand vorhandenen Fenster stets die Möglichkeit, dass auf dem angrenzenden Grundstück ebenfalls ein Anbau/Grenzbau errichtet wird, der insoweit auch die eigene Grenzwand in Anspruch nimmt.

Nicht schutzwürdig sind die Interessen des Nachbarn im vorliegenden Fall allerdings deshalb, weil es sich zumindest bei den Fenstern im EG nach den Planunterlagen wie bereits dargestellt nicht um ‚notwendige‘ Fenster zu ständigen Aufenthaltsräumen handelt.

Das Fenster im Dachgiebelbereich, bezüglich dessen keine genaueren Informationen vorliegen, wäre auch als ‚notwendiges‘ Fenster zumindest dann nicht vor einer ‚Zumauerung‘ geschützt, wenn der dahinter liegende Raum über weitere Fenster verfügt, mögen diese auch nicht ausreichend groß sein. Dem Angrenzer ist dann unter Umständen zumutbar, diese entsprechend zu vergrößern.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Rücksichtnahmegebot lediglich im Punkt (3) Fenster der seitlichen Wohnbebauung (Längsbau) entlang der südlichen Grundstücksgrenze in Richtung Norden eine Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen erfordert.

		<p>Die Stellungnahme wird deshalb nur in diesem Punkt berücksichtigt. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die Planzeichnung werden entsprechend geändert und ergänzt:</p> <p>„Im Bereich B2 ist eine einseitige Grenzbebauung mit einer Wandhöhe (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) entlang der Grundstücksgrenze von max. 110,0 mNN zulässig.“</p> <p>„Im Bereich B 2 sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° – 45° zulässig.“</p> <p>Eine abschließende Behandlung erfolgt im neuen, dann vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren.</p>
--	--	---

Karlsruhe, den 06.12.2010
GERHARDT.stadtplaner.architekten