

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage

Große Kreisstadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier X“

Aufstellung nach § 13a BauGB

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

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

TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
EnBW Regional AG Regionalzentrum Nord- baden 02.08.2012	Den uns mit Ihrem Schreiben vom 24 Juli 2012 vorgelegten Plan haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen Für unsere Belange bzw. Planungen haben sich keine Veränderungen ergeben Unsere Stellungnahme vom 10.11 10 hat weiterhin Gültigkeit Wie schon im Bebauungsplanschreiben vermerkt benötigen wir zur Versorgung dieses Gebietes eine neue 20/0,4kV-Umspannstation, die in das Gebäude an der Karlsruher Straße integriert werden soll. Für unsere Planungen benötigen wir später den Leistungsbedarf der neu entstehenden Gebäuden bzw. Anlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Standort der Umspannanlage ist bekannt und im Bebauungsplanentwurf bereits eingetragen. Die Abstimmung des Leitungsbedarfs erfolgt in der weiteren Planung zwischen Vorhabenträger und EnBW. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
RHEIN-NECKAR- KREIS LANDRATSAMT Gesundheitsamt 10.08.2012	Gegen das o. a. Bebauungsplanverfahren vom 05.07.2012 bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der planungsrechtlichen Festsetzung und der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Vorgaben (Freileitungen, Gewerbelärmimmissionen, Verkehrslärmimmissionen), insbesondere unter dem Punkt 4, Beachtung finden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es muss regelmäßig davon ausgegangen, dass die Vorgaben des Bebauungsplans Beachtung finden.
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt	Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens der Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz 06.08.2012	<p>Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen als Wohngebiet gilt die Löschwasserversorgung mit 48 m³ über min. 2 h als gesichert, wenn diese nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 (Stand 02.2008) hergestellt wird. 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. Bei Gebäuden, welche den zweiten Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sicherstellen, ist zu beachten, dass bei anleiterbaren 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.6. Alternativ zum Punkt 5 wird einer Abweichung nach § 56 Abs. 1 LBO zugestimmt, welche im konkreten Fall den zweiten Rettungsweg über Abstiege in das jeweils 2. OG ermöglicht. Von hier aus wird der zweite Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt. Näheres erläutert Punkt 3. Brandschutz / zweiter Rettungsweg (Textlicher Teil), des Bebauungsplans.7. Aufgrund der geschlossenen Bebauung geht die Stellfläche für Hubrettungsgeräte auf dem ehemaligen Parkplatz verloren. Diese war für die südlich des Parkplatzes gelegenen Wohngebäude mit 3 Obergeschossen notwendig. Alternativen wurden anlässlich einer vor Ort Begehung mit dem Kommandanten und Vertretern der Stadtverwaltung Schwetzingen erläutert. Auf die E-Mail vom 20.03.2012 (Leschinski), welche die Situation und die angedachte Lösung einer alternativen Stellfläche beschreibt, wird verwiesen. Die Maßnahme „alternative Stellfläche“ ist vor Baubeginn Quartier X zu realisieren.	<p>Die Anforderungen werden zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Anforderungen geben allgemein gültige Gesetze und Vorschriften wieder. Sie sind deshalb nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie sind im Rahmen der weiteren Planungen zu beachten.</p> <p>Für die anleiterbaren Stellen, die eine größere Höhe als 8 m über dem Geländemittel haben, kann keine Stellfläche für Hubrettungsgeräte sichergestellt werden. Aufgrund der brandschutztechnischen Einschätzung sind die Voraussetzungen von §56 Abs. 1 LBO für die Zulassung einer Abweichung gegeben, da auf Grund der 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> <p>Mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Referat vorbeugender Brandschutz wurde die beschriebene Alternative (Punkt 6) abgestimmt (mail Herr Kirchner vom 11.03.2012) und im Bebauungsplanentwurf bereits festgesetzt.</p> <p>Die Herstellung eines zusätzlichen Fensters als 2. Rettungsweg auf der Südseite des Wohngebäudes wurde in der nachbarschaftlichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Flurstücks 395 festgeschrieben. Die Festsetzung im Teil C, Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird mit dem Hinweis auf die Realisierung vor Baubeginn ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
Polizeidirektion Heidelberg 14.08.2012	<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 Fußgänger sowie ausreichende Aufstellmöglichkeiten für wartende Fahrzeuge sind dabei unbedingt zu berücksichtigen. An-</p>	<p>Das Sichtdreieck zur Freihaltung des notwendigen Sichtwinkels ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. In der Grundrissdarstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Teil des Bebauungsplans ist, wird dieses Sichtdreieck von Einbauten freigehalten. Der not-</p>

	<p>sonsten sind verkehrliche Belange nur am Rand berührt, so dass zu diesem Bebauungsplanentwurf keine weiteren Bedenken bzw. Anregungen vorzubringen sind.</p>	<p>wendige Sichtwinkel ist somit sichergestellt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>Polizeidirektion Heidelberg, Prävention 21.08.2012</p>	<p>Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. 1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht 1.1 Allgemeines Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen ein Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen. 1.2 Informelle Sozialkontrolle Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers „ihre“ Freiflächen mit gestalten und sich in sog. Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) aneignen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus. 1.3 Beleuchtung/Bepflanzung Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden. 1.4 Kraftfahrzeuge Bei den für den das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Es wird angeregt, eine entsprechende Beschilderung „Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug“ anzubringen. Tiefgaragen sollten möglichst mit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge sind in der Vorhabenplanung bereits weitgehend berücksichtigt. Durch die Anordnung der Baukörper werden überschaubare Räume geschaffen. Die Grünflächen sind den Erdgeschossnutzungen zugeordnet und werden durch die Eigentümer gepflegt. Die Wegeführung wird mit einer fast durchgängigen Sichtachse durch das Quartier geführt. Eine zusätzliche soziale Kontrolle ist durch die zum Weg orientierten Fenster und Türen der angrenzenden Wohngebäude gegeben. Die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen ist aufgrund der Unterbauung mit einer Tiefgarage nur sehr eingeschränkt möglich. Die Höhen von Hecken in Zusammenhang mit Terrassen und Freisitzen ist durch die örtlichen Bauvorschriften begrenzt. Ebenerdige Parkstände werden im Gebiet nicht ausgewiesen. Lichtkuppeln zur Belichtung der Tiefgarage sind im Vorha-</p>

	<p>Tageslichteinfall geplant werden. Auf eine übersichtliche Wegeführung und Beschilderung innerhalb der Tiefgarage ist zu achten, insbesondere für Fluchtwege. Parkplätze für Frauen sind in der Nähe der Ein- und Ausfahrten vorzuhalten.</p> <p>1.5 Fahrräder Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden.</p> <p>1.6 Schutz vor Wohnungseinbruch Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (1.8). An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung stand halten. Hier geht es um die Berücksichtigung einfacher Vorkehrungen, wie z.B. den Einsatz widerstandsfähigerer Schließstücke in der Fenstermechanik. Bei über 30 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen. Einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 einen sehr guten Einbruchschutz. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstieghilfen angegriffen werden) und RC 1 N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, Aufstieghilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter). Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden.</p> <p>1.7 Graffiti Für die Aussenfassaden wird ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe, bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle¹.</p> <p>1.8 Kostenlose Beratung Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle¹ an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.</p> <p>2. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention und Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle stehen für</p>	<p>ben- und Erschließungsplan festgeschrieben. Die Parkplatzzuordnung und Beschilderung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Für die Fahrradabstellanlagen sind Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. An diesen Stellen sind im Vorhaben – und Erschließungsplan Abstellräume für Fahrräder dargestellt. Ein Hinweis auf die Beratungsmöglichkeit wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Beratungsmöglichkeit wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Beratungsmöglichkeit wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
--	--	---

	<p>Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bau-phase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauträger für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindegtag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per e-mail (Anfragen an heidelberg.pd.praevention@polizei.bwl.de).</p>	<p>Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt sind der Vorhabenträger und die Architekten eng in das Verfahren eingebunden und werden auch über den Inhalt der Stellungnahme und die Vorschläge unterrichtet.</p> <p>Ein Hinweis auf die Chekliste und Ihre Bezugsquelle wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
Deutsche Telekom Technik GmbH 22.08.2012	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 193837/Bernd Kittlaus vom 26. November 2010 Stellung genommen. <i>Stellungnahme vom 26.11.2012</i> <i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin 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:</i> <i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</i> <i>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</i></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><i>Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen. 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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem 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.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit unserem Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de) in Verbindung setzen sollen.</i></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 Bauausführung zu beachten und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Anschrift wird im Verteiler entsprechend geändert.</p> <p>Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend der Änderung angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>ORDNUNGSAMT Verkehrsbehörde 17.08.2012</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>Kabel BW GmbH 24.08.2012</p>	<p>Gegen die Maßnahme bestehen von Seiten der Kabel Baden - Württemberg GmbH keine Einwände. Eine Versorgung des Baugebiets mit Breitbandkabel ist möglich. Bitte beteiligen sie uns weiterhin am Bebauungsplanverfahren. Sollte ein Erschließungsträger feststehen, geben Sie uns bitte Bescheid, damit wir ein Angebot zur Versorgung machen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist der Vorhabenträger in das Verfahren eingebunden und wird auch über den Inhalt der Stellungnahme unterrichtet.</p>
<p>RHEIN-NECKAR- KREIS LANDRATSAMT Wasserrechtsamt 27.08.2012</p>	<p>Bodenschutz und Altlasten Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme an die Stadt Schwetzingen vom 12.11.2010 im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum „Quartier X“.</p> <p><i>Stellungnahme vom 12.11.2010 Gegen den Bebauungsplan „Quartier X“ in Schwetzingen bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.</i></p>	

	<p><i>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.</i></p> <p><i>Wie empfehlen ergänzend folgenden Punkt in den Hinweisen zum Bebauungsplan mit aufzunehmen :</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Zu den Hinweisen unter Punkt 2 „Altlasten“ möchten wir darauf hinweisen, dass laut den Ergebnissen der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen, neben dem bereits genannten Standort Obj. Nr. 3027 (Ehemalige Tankstelle), auch auf dem Grundstück Flst. Nr. 386 von 1924 bis 1965 eine Tankstelle (Obj. Nr. 2982) ansässig war. Beide genannten Standorte wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentationen zu diesen Fläche archiviert (sogenannter „A-Fall“)</p> <p>Bei den umwelttechnischen Voruntersuchungen des Sachverständigenbüros Terraplan wurden in den entnommenen Bodenproben flächig erhöhte Arsengehalte (max. 22 mg/kg im Feststoff, 110 µg/l Eluat) im Boden nachgewiesen wurden. Grundsätzlich können die erhöhten Schwermetallgehalte laut dem „Altlasten-Branchenkatalog“ auch vom früheren Tankstellenbetrieb herrühren (z.B. durch Schrottlagerung-/ Verwertung). Durch die unmittelbare Nähe zum Leimbach ist nach unserer Einschätzung im vorliegenden Fall von geogen bedingten Bodenbelastungen auszugehen. Dafür spricht auch die flächige Ausdehnung der angetroffenen Schadstoffgehalte innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand finden im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der Tiefgarage im gesamten Planungsbereich umfangreiche Aus-</p>	<p>Die Kennzeichnung der altlastenverdächtige Fläche auf dem Flurstück 386 (Objekt Nr. 2982, A-Fall) wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Die Zusammenfassung der umwelttechnischen Voruntersuchung ist bereits in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Einschätzung des Wasserrechtsamtes wird ergänzt.</p>
--	---	---

	<p>hubarbeiten statt. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der festgestellten Bodenbelastungen grundsätzlich mit entsorgungsrelevantem Boden- / Auffüllungsmaterial! zu rechnen ist. Folgenden Auflagenpunkte sind aus unserer Sicht im Bebauungsplan mit aufzunehmen :</p> <p>Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Die Entsorgung- bzw. Wiederverwertung des Aushubmaterials ist durch den Gutachter zu dokumentieren und dem Wasserrechtsamt vorzulegen. 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>Bei Beachtung der genannten Auflagenpunkte bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Die genannten Auflagenpunkte werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich bei diesen Hinweisen um Regelungen, die unabhängig von bauleitplanerischen Festsetzungen auf Basis der bodenschutzrechtlichen bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen verfügt werden können. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 Ref. 26 Eingang 03.09.2012</p>	<p>Bau und Kunstdenkmalspflege: Gegenüber dem o. g. Planungsvorhaben bestehen aus der Sicht der Bau- und Kunstdenkmalspflege keine grundsätzlichen Bedenken. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass sich das Vorhaben teilweise innerhalb der Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ (§19 DSchG) und in direkter Umgebung des Schloss Schwetzingen, ein Kulturdenkmal gem. §12 DSchG, befindet. 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 / Denkmalspflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>Die in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzte Abweichung zu den Regelungen der Gestaltungssatzung wird ausdrücklich bedauert, da gerade im unmittelbaren Umgebungsbereich des Schlosses auf eine angemessene Weiterentwicklung Schwetzingens geachtet werden sollte. In diesem Zusammenhang wird aus der Gestaltungssatzung Schwetzingen der Abschnitt I „Erfordernis der Gestaltungssatzung“ zitiert:</p> <p><i>Erfordernis der Gestaltungssatzung</i> <i>Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung entspricht dem Bereich der</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in Hinblick auf die notwendige denkmalrechtliche Genehmigung aufgrund der direkten Umgebung zum Schloss Schwetzingen, einem Kulturdenkmal gem. §12 DSchG, ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte</p>

<p><i>historischen Kernstadt. Hier wird die ehemalige Dorfstruktur von Unterdorf und Oberdorf von der spätbarocken Stadtanlage überlagert. An diese binden bis in die SOiger Jahre des vergangenen Jahrhunderts weitgehend homogene Wohngebiete an, die die Gesetzmäßigkeiten der vorhandenen Stadtstruktur aufnehmen und in zeitgemäße Formen umsetzen. Die Bebauung erhält ihren unverwechselbaren Charakter durch die historische, teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz bestehend aus der für Schwetzingen typischen eher ländlich anmutenden Barockarchitektur und den ehemaligen Ackerbürger- und Handwerkerhäuser, die meist in einer geschlossenen Blockrandbebauung angeordnet sind. Neben der charakteristischen 2-geschossigen, traufständigen Bebauung mit steilen Sattel- oder Mansarddächern, sind es vor allem die baulichen Details wie Gauben, Fenster, Türen und Tore, die Materialwahl und Farbgebung, die das charakteristische Bild der Kernstadt prägen.</i></p> <p><i>Durch bauliche Veränderungen und Neubauten der Neuzeit, die sich nicht in diese Struktur einpassen, wird dieses Ortsbild Schritt für Schritt verändert und ein Stück Identität geht verloren.</i></p> <p>Insbesondere die Abweichungen bezüglich der Gaubenbreite, der Fassadengliederung und die vertikalen Achsbezüge der Öffnungen sollen hier erwähnt werden. Wünschenswert aus Sicht des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 26 wäre insbesondere die Fassade zur Karlsruher Straße nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung zu entwickeln.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.11.2010 (Az. 26b6-159-10). Da sich aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keinerlei Änderungen ergeben haben, behält diese Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Stellungnahme vom 03.11.2010 <i>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Planungsvorhaben. Bei Erdarbeiten im Bereich alter Ortskerne können 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 ebenfalls gesiedelt wurde.</i></p>	<p>Bebauung an der Karlsruher Straße nimmt in vielen wesentlichen Punkten wie zum Beispiel in Bezug auf die Traufhöhe, die Dachform, die einreihige Gaubenanordnung, die Lochfassade, die Fensterproportionen und den Anteil der Putzfassade die Vorgaben der Gestaltungssatzung auf, sodass die Einbindung in die ortstypische Bauweise grundsätzlich gewährleistet ist.</p> <p>Aufgrund der besonderen Nutzung des Gebäudes als Gästehaus mit Gästezimmern im Dachgeschoss sind aufgrund der geplanten Raumtiefen ausreichende Fensteröffnungen nachzuweisen. Die im Erdgeschoss benachbarten Öffnungen für den Durchgang zum Fußweg und für die Tiefgaragenzu- und abfahrt verlangen unter Beachtung der Sichtwinkel und der leichten Auffindbarkeit eine besondere Gestaltung und geben in ihrer Gesamtbreite eine abweichende Fassadengliederung vor. Eine achsiale Anordnung der Fenster wurde anhand von Alternativen geprüft. Aufgrund der geschossweise gleichen Fensterformate wird die rhythmisch variierende Anordnung der Fenster nicht als Störung des Ortsbildes bewertet. Der Gemeinderat hat mit Hilfe einer entsprechenden perspektivischen Darstellung (Blickrichtung vom Schloss) die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fassadenlösung beraten und im Hinblick auf die Notwendigkeiten, die sich aus der Gebäudenutzung ergeben, und unter Beachtung der Einhaltung der Gestaltungssatzung in den anderen Punkten der vorliegenden Gestaltung zugestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p>
---	--

	<p><i>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.</i></p> <p><i>Ansonsten sei auf § 20,1 DSchG hingewiesen, wonach, 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.</i></p>	
IHK Rhein-Neckar 10.09.2012	<p>Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung ist es, Entwicklungsräume für Neubebauungen im Gebiet festzulegen, die gleichzeitig die historische Bebauungsstruktur erhalten und ergänzen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier X“ grundsätzlich keine Bedenken. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 3. Dezember 2010 geäußert, möchten wir darauf hinweisen, dass innerstädtische Parkplätze, unter anderem für den Einzelhandel, für die Gastronomie und für den Tourismus, von großer Bedeutung sind. Daher ist drauf zu achten, dass sich die Anzahl der öffentlichen Stellplätze nicht verringern sollte. Gut erreichbare und kostengünstige Parkplätze sind ein entscheidender Faktor für den Wirtschaftsraum Innenstadt. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die angrenzenden Gewerbetreibenden durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen.</p>	<p>Das Flurstück 392, das bisher als öffentlicher Parkplatz genutzt wurde, stellt, wie auch an der fehlenden Raumkante an der Karlsruher Straße erkennbar, eine Baulücke in der Schwetzingen Innenstadt dar. Eine Ergänzung der historischen Baustruktur und die Ansiedlung von unterschiedlichen Wohnnutzungen in der Innenstadt ist deshalb städtebauliches Ziel.</p> <p>Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen für die Unterbauung des Baugrundstücks mit einer Tiefgarage eine größtmögliche GRZ von 1.0. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 90 öffentliche Stellplätze in einer Tiefgarage ausgewiesen, die zukünftig die gesamte bisherige Parkplatzfläche unterbaut. Eine qualitativ hochwertige Ausgestaltung der Tiefgarage wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben, indem das Angebot gegenüber dem Ist-Zustand z.B. durch eine Elektrotankstelle, ein ansprechendes Lichtkonzept und Stellplätze für den Bedarf unterschiedlicher Nutzergruppen erweitert und verbessert wird. Die gute Erreichbarkeit ist über die direkte Ein- und Ausfahrt über die Karlsruher Straße und die fußläufige Anbindung an die Karlsruher Straße und Friedrichstraße gegeben.</p> <p>Die Anforderungen der IHK sind auf diesem Weg berücksichtigt.</p> <p>Die Durchmischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen ist typisch für die Schwetzingen Innenstadt. Eine Ergänzung der Wohnnutzung entspricht dem benachbarten</p>

		<p>Bestand. Hierdurch entstehende Einschränkungen für die angrenzende gewerbliche Tätigkeit sind nicht erkennbar. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>LRA Rhein-Neckar Wasserrechtsamt Wasserversorgung/Grundwasser, Abwasserbeseitigung/ Gewässeraufsicht 11.09.2012</p>	<p>Wasserversorgung / Grundwasser: Aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegenüber dem Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Abwasserbeseitigung / Gewässeraufsicht Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes gilt jedoch zu beachten:</p> <p>1) Niederschlagswasserbeseitigung Gemäß § 45b, Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, in der aktuellen Fassung, soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Falls von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen wird, muss dies der Unteren Wasserbehörde begründet werden.</p> <p>Für die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. ein Benehmen zu beantragen. Zu dem Antrag muss eine fachtechnische Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens beigelegt werden.</p> <p>2) Abwasser Durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Für die öffentliche Kanalisation ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. ein Benehmen nach §45e des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beantragen. Dabei ist die schadlose Ableitung der reduzierten Abwassermenge nachzuweisen. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.</p> <p>Hinweise:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den Regelungen des Wassergesetzes handelt es sich um unabhängig vom Bebauungsplan geltendes Recht.</p> <p>Das Flurstück 392 wird bislang als öffentlicher Parkplatz genutzt und ist vollständig versiegelt. Als Ersatz für die durch die Neubebauung entfallenden, in der zentralen Innenstadt jedoch notwendigen, öffentlichen Stellplätze (und für die nachzuweisenden privaten Stellplätze) ist eine Tiefgarage vorgesehen, die die Flurstücke 392, 479 und Teile des Flurstücks 386 vollständig unterbaut. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb auf diesen Baugrundstücken nicht möglich.</p> <p>Die Hinweise zur erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung bzw. zum Benehmen für ein Regenrückhaltebecken werden aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigung bzw. das Benehmen und den Nachweis der schadlosen Ableitung wird aufgenommen.</p>

	<ol style="list-style-type: none">1. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.2. Um ein langfristigen Schadstoffeintrag in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen, nicht nur auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren zu verzichten.3. Die Wasserdurchlässigkeit von PKW-Stellplätzen und Fußwegen wird empfohlen.4. Eine extensive Dachbegrünung für flach geneigte Dächer wird begrüßt.	<p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Der Hinweise wird aufgenommen.</p> <p>Im Bereich der Tiefgarage sind keine wasserdurchlässigen Beläge möglich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

Karlsruhe, den 19.09.2012
GERHARDT.stadtplaner.architekten