

## **Große Kreisstadt Schwetzingen**

### **Bebauungsplan Nr. 73**

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße"**

**Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs.2  
BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem.  
§ 3 Abs. 2 BauGB**

**- Zusammenfassung und Wertung der Stellungnahmen und  
Äußerungen zu dem o.a. Verfahren -**

**Datum: 23.04.2013**

**Auftraggeber:**

Große Kreisstadt Schwetzingen

**Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0    Telefax: (0631) 36245-99  
E-mail: firu-kl1@firu-mbh.de



# 1 Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden sowie Äußerungen der Öffentlichkeit, in denen Einwände oder Hinweise vorgebracht wurden.

## I Behörden

Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
1.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	13.02.2013	15.02.2013
2.	Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Kreisforstamt	08.01.2013	14.01.2013
3.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt	04.02.2013	07.02.2013
4.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	08.02.2013	08.02.2013
5.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt Sachbearbeiter	25.01.2013	29.01.2013
5A	Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Wasserrechtsamt, Bodenschutz und Altlasten	24.01.2013	30.01.2013
6.	Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Amt für Flurneuordnung	14.01.2013	16.01.2013
7.	Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Gesundheitsamt	08.01.2013	11.01.2013
8.	Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	15.01.2013	17.01.2013
9.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt	-	-
10.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung	-	-
11.	Verband Region Rhein-Neckar	-	-
12.	Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz	27.01.2013	30.01.2013
13.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung		
14.	RP Karlsruhe Denkmalpflege	17.01.2013	21.01.2013
15.	Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung	-	-
16.	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	-	-
17.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Staatl. Schlösser und Gärten	30.01.2013	30.01.2013
18.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim	-	-
19.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	11.01.2013	17.01.2013
20.	Stadt Schwetzingen, Sanierungsbehörde-Bauamt	-	-
21.	Stadt Schwetzingen, Baurechtsamt	-	-

Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
22.	Stadt Schwetzingen, Ordnungsamt, Verkehrsbehörde	30.01.2013	31.01.2013
23.	Telekom AG, T-Com	Siehe TÖB 40	-
24.	DB Services Immobilien GmbH	10.01.2013	11.01.2013
25.	Deutsche Post Bauen GmbH	-	-
26.	Landeseisenbahnaufsicht, Baden-Württemberg	-	-
27.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar	08.01.2013	09.01.2013
28.	IHK Rhein-Neckar	31.01.2013	31.01.2013
29.	EnBW Regional	08.01.2013	09.01.2013
30.	Stadtwerke Schwetzingen	-	-
31.	Kabel BW GmbH & Co KG	-	-
32.	AVR mbH	-	-
33.	Polizeidirektion Heidelberg, Führungs- und Einsatzstab	15.01.2013	14.01.2013
33A	Polizeidirektion Heidelberg, Prävention	14.01.2013	14.01.2013
34.	Handwerkskammer Mannheim	-	-
35.	Gemeinde Ketsch	30.01.2013	30.01.2013
36.	Gemeinde Plankstadt	06.02.2013	06.02.2013
37.	Bürgermeisteramt Oftersheim	24.01.2013	30.01.2013
38.	Gemeinde Brühl	-	-
39.	NABU Schwetzingen	09.02.2013	14.02.2013
40.	Deutsche Telekom Technik GmbH	17.01.2013	22.01.2013
41.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 - Umwelt	06.02.2013	06.02.2013

### Öffentlichkeit

42.	Privat 1	-	05.02.2013
43.	Privat 2	-	06.02.2013
44.	Privat 3	-	07.02.2013

## **2 Auswertung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Stellen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB sowie der Äußerungen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB haben die folgenden Träger öffentlicher Belange, sonstige Stellen und Bürger in ihren Stellungnahmen bzw. Äußerungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung wurden die Behörden und Nachbargemeinden aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73 Stellung zu nehmen. Die hier behandelten Stellungnahmen, aus denen Anregungen hervorgehen, nehmen auf dieses Verfahren Bezug.

**Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB eingegangen sind sowie von Äußerungen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**

## **1 Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Schreiben vom 13.02.2013 / Eingang 15.02.2013 (TÖB 01)**

### **A Zusammenfassung**

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in diesem Fall aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB nicht anwendbar.

Aus der Sicht des Naturschutzes wird eine Bebauung bis an den Leimbach heran (so wie vorgesehen) grundsätzlich nicht unkritisch gesehen. Insoweit verweisen wir jedoch auf die Stellungnahme der Wasserrechtsbehörden beim Regierungspräsidium Karlsruhe (vom 06.02.2013, Herr Walter) und Rhein-Neckar-Kreis.

Nachdem die anstehenden Böden grundsätzlich für eine Versickerung geeignet sind, sollte auf die Einleitung des Dachflächenniederschlagswassers in den Leimbach verzichtet und eine Versickerung vorgegeben werden (neben der bereits vorgesehenen Speicherung zur Bewässerung der Grünflächen).

Bezüglich dem nicht der Abwägung unterliegenden Artenschutz (siehe Artenschutzrechtliches Gutachten vom September 2012 und Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt 5.3) ist folgendes zu beachten:

1. Die Rodung von Gehölzen hat zwischen dem 01. Oktober und 01. März zur erfolgen. Auch das Gebäude sollte in diesem Zeitraum abgerissen werden.
2. Es ist zu prüfen, inwieweit aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerte Bäume erhalten und in die Planung eingebunden werden können (siehe insbesondere im Artenschutz-Gutachten auf Seite 17 erwähnten Baum mit dem Starennistkasten).
3.
  - a. Kann der Baum mit dem Starennistkasten nicht erhalten werden (bitte mitteilen, ob oder ob nicht), sind vor Beseitigung des Baumes und vor Beginn der Brutperiode 3 Nistkästen für den Star in räumlicher Nähe fachgerecht aufzuhängen und dadurch dauerhaft Nistmöglichkeiten für diese Art anzubieten.
  - b. Die Nistkästen sind zu pflegen und bei Ausfall wieder entsprechend zu ersetzen.
  - c. Der genaue Anbringungsort ist der Unteren Naturschutzbehörde zu gegebener Zeit schriftlich mitzuteilen.
  - d. Weiter ist der Unteren Naturschutzbehörde zu gegebener Zeit, eine Mehrfertigung des städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrages), in dem die Sicherstellung der Durchführung dieser CEF-Maßnahme (Ziffer 2 a) - c)) abschließend geregelt ist, nachzureichen.
4. Für die Beleuchtung sind umwelt- und insektenverträgliche Leuchtkörper zu verwenden.

Bei Beachtung bzw. Umsetzung der Ziffern 1. bis 4. geht die Untere Naturschutzbehörde davon aus, dass im Zuge der Baufeldräumung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

### **B Wertung**

#### Zu Bebauung am Leimbach:

Siehe Wertung der Stellungnahme der Wasserrechtsbehörden beim Regierungspräsidium Karlsruhe (vom 06.02.2013, Herr Walter) wie folgt:

#### Zu Mindestabstand von 5m:

*Der Vorgabe des Regierungspräsidiums Karlsruhe Abteilung 5 - Umwelt kann in dieser Form nicht gefolgt werden. Gemäß § 68 b, Abs. 6 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg kann die Ortspolizeibehörde im Innenbereich durch Rechtsverordnung Gewässerstreifen in einer Breite von*

mindestens 5m festsetzen. Sie kann durch Rechtsverordnung die Gewässerrandstreifen schmaler festsetzen oder von den Verboten des Absatzes 4 abweichen, sowie dies mit den Grundsätzen des Absatzes 1 vereinbar ist und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen [...]. Eine Rechtsverordnung der Ortspolizeibehörde liegt für Schwetzingen jedoch nicht vor. Eine gesetzliche Grundlage zur Festlegung des geforderten Mindestabstandes liegt somit ebenfalls nicht vor. Unter Pkt. 6 der Stellungnahme wird im Gegensatz zu Pkt. 1 der Stellungnahme lediglich darauf verwiesen, dass die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens gem. § 68b Wassergesetz auf eine Breite von mindestens 5m in Erwägung gezogen werden sollte.

#### Zu Unterhaltsstreifen von 3m:

Der Forderung zur Einhaltung eines mindestens 3m breiten Streifens zur Unterhaltung des Gewässers wird entsprochen. Die Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird dementsprechend an der östlichen Grenze des Plangebietes geringfügig angepasst. Eine Anpassung der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die tatsächliche Bebauung bleibt hinter den Festsetzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan in Umfang und Ausdehnung zurück.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer wird somit durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Es verbleibt ein ausreichend breiter Streifen der die Zugänglichkeit sichert. Die Zugänglichkeit für Betriebsfahrzeuge kann zudem über den östlich des Leimbachs verlaufenden Fuß- und Radweg erfolgen.

#### Zu Versickerung:

In der Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt - vom 08.02.2013 wird zum Thema Versickerung wie folgt Stellung genommen:

##### *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.*

*Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vorfluter sollte das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Bach eingeleitet werden. Bei Verwendung von Regenwasserspeichern zur Bewässerung der begrünter Freiflächen sollte auch der Überlauf des Speichers in den Leimbach geleitet werden.*

Der Bebauungsplanentwurf trifft hierzu aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen keine zusätzlichen bindenden Festsetzungen. Die gesetzeskonforme Niederschlagswasserbeseitigung ist Sache des Genehmigungsverfahrens auf Erhalt einer Entwässerungsgenehmigung.

#### Zu Artenschutz:

Die benannten Ziffern 1 bis 4 werden im weiteren Verfahren beachtet, so dass im Zuge der Baufeldräumung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Ergänzend wird unter Pkt. 25 "Beleuchtung" in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan als Hinweis ohne Festsetzungscharakter aufgenommen, dass für die Beleuchtung umwelt- und insektenverträgliche Leuchtkörper zu verwenden sind.

## **C    **Beschluss****

Aufgrund der Hinweise zur Sicherstellung eines 3 m breiten Gewässerunterhaltungstreifens wurden zur Sicherstellung des 3m breiten Unterhaltungstreifens entlang des Leimbachs die Inhalte des Bebauungsplantextes im Vorhaben- und Erschließungsteil geändert. Es erfolgte diesbezüglich eine erneute verkürzte Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Weitere Änderungen sind mit dem Ziel der Umsetzung und Verwirklichung des gewünschten städtebaulichen Konzepts nicht vorgesehen.

## **2 Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Kreisforstamt Schreiben vom 08.01.2013 / Eingang 14.01.2013 (TÖB 02)**

### **A Zusammenfassung**

Forstliche Belange sind durch den Bebauungsplan Nr. 73 "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße" nicht berührt.

Eine weitere Beteiligung der unteren Forstbehörde am Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**3 Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Straßenbauamt**  
**Schreiben vom 04.02.2013 / Eingang 07.02.2013 (TÖB 03)**

**A Zusammenfassung**

Von Seiten des Straßenbauamtes des Rhein-Neckar-Kreises bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**4 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt -  
Schreiben vom 08.02.2013 / Eingang 08.02.2013 (TÖB 04)  
Schreiben vom 03.09.2012**

**A Zusammenfassung**

Aus Sicht der Gewässeraufsicht (SB.: Herr Dehoust, Tel.: 522-1732) wird die Stellungnahme des Wasserrechtsamtes vom 25.01.2013 wie folgt ergänzt:

Das Gewässer sollte ökologisch aufgewertet, nach Möglichkeit naturnah gestaltet werden. Hierzu soll in einem Gewässerrandstreifen eine standortgerechte Bepflanzung erfolgen. Ist dies am linken Ufer aus Gründen der Gewässerunterhaltung nicht oder nur zum Teil möglich, kann dies auch an der gegenüber liegenden Seite des Leimbachs oberhalb des Abflussquerschnitts erfolgen.

Die Stellungnahme des Wasserrechtsamtes vom 03.09.2012 gilt im übrigen weiter.

Stellungnahme vom 03.09.2012:

Grundwasserschutz / Wasserversorgung:

*Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.*

*Gemäß Planung sollen Tiefgarage bzw. Kellergeschoß als "weiße Wanne" ausgebildet werden, was eine Vernässung bei Höchstständen des Grundwassers oder durch eindringendes Leimbachwasser verhindert.*

Kommunalabwasser / Industrieüberwachung/Gewässeraufsicht:

*Aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes gilt jedoch zu beachten:*

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.*

*Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vorfluter sollte das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Bach eingeleitet werden. Bei Verwendung von Regenwasserspeichern zur Bewässerung der begrünten Freiflächen sollte auch der Überlauf des Speichers in den Leimbach geleitet werden.*

*Von einer Versickerung mittels Rigolen ohne Bodenpassage ist abzusehen.*

Abwasser:

*Durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.*

*Sollte eine öffentliche Kanalisation auf dem Grundstück geplant sein, dann ist für diese 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.*

Hinweise:

- *Um ein langfristigen Schadstoffeintrag in den Leimbach zu vermeiden, wird empfohlen, kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung zu verwenden. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesem Material sollte verzichtet werden.*
- *Die Wasserdurchlässigkeit von Fuß- und Fahrradwegen wird empfohlen.*
- *Die extensive Dachbegrünung wird begrüßt.*

Gewässer:

*Nach den mittlerweile zur Plausibilisierung vorliegenden Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet nicht in einem hochwassergefährdeten Gebiet nach § 80 Wassergesetz Baden-Württemberg.*

*Der unmittelbar angrenzende Leimbach ist hier ein sog. Gewässer erster Ordnung, für das das Land unterhaltspflichtig ist. Daher wäre die Bebauung mit dem Regierungspräsidium, Landesbetrieb Gewässer, abzustimmen um die weitere Unterhaltung des Leimbachs und dessen Ufer nicht zu erschweren.*

*Sollte Niederschlagswasser in den Leimbach eingeleitet werden, ist die Einleitungsstelle so zu gestalten, dass dadurch keine Erosions- oder andere Schäden an Ufer oder Sohle hervorgerufen werden.*

*Die geplante Gewässerkreuzung (Brücke) kann von der Stadt Schwetzingen im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt nach § 76 Wassergesetz genehmigt werden. Auch hier sollte der Landesbetrieb Gewässer beteiligt werden.*

## **B Wertung**

### Zur ergänzenden Stellungnahme vom 08.02.2013:

Eine ökologische Aufwertung des Gewässerrandstreifens (in Fließrichtung links) ist aufgrund der geplanten Bebauung und der Gewässerunterhaltung nicht möglich. Daher wird der Vorschlag der Gewässeraufsicht aufgegriffen, wonach auch an der gegenüber liegenden Seite des Leimbachs oberhalb des Abflussquerschnitts ein solche Aufwertung erfolgen kann, wenn dies durch die Stadt Schwetzingen vorgesehen wird.

Der benannte Gewässerrandstreifen an der gegenüber liegenden Seite des Leimbachs oberhalb des Abflussquerschnitts befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich zudem um ein städtisches Grundstück, so dass der Vorhabenträger an dieser Stelle nicht über die in Rede stehende Fläche verfügen kann.

Eine Aufwertung des in Rede stehenden Gewässerrandstreifens kann demnach nur unabhängig vom aufzustellenden Bebauungsplan und nachgeordnet zum aufzustellenden Bebauungsplan erfolgen.

### Zur Stellungnahme vom 03.09.2012:

#### Grundwasserschutz / Wasserversorgung:

Die Tiefgarage bzw. das Kellergeschoß werden als "weiße Wanne" ausgebildet, sodass eine Vernässung bei Höchstständen des Grundwassers oder durch eindringendes Leimbachwasser verhindert wird.

#### Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan verzichtet auf verbindliche Regelung und überlässt die Regelung der ordnungsgemäßen Niederschlagsbeseitigung dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren zum Erhalt einer Entwässerungsgenehmigung. Durch die Regelungen zur Begrünung im Gebiet (auch auf Dächern und auf der Tiefgarage) wird jedoch eine zeitverzögerte Entwässerung des Plangebiets von Niederschlagswasser gewährleistet.

#### Abwasser:

Die benannten Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist allerdings davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt werden kann.

Eine öffentliche Kanalisation ist auf dem Grundstück nicht vorgesehen.

Es ist nicht vorgesehen, Fremdwasser der Kläranlage zuzuführen. Hierzu wird ein Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Siehe Kap. IV Pkt. 23.1.1 "Fremdwasser".

Die benannten Hinweise werden wie folgt auf Ebene des Bebauungsplanes beachtet:

Der unter Punkt 1 benannte Belang ist bereits als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

*"Auf Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) soll verzichtet werden."*

Der unter Punkt 2 "Wasserdurchlässigkeit von Fuß- und Fahrradwegen" benannte Belang wird als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Siehe Kap. IV Pkt. 24.1.1

*"Die Wasserdurchlässigkeit von unbedachten PKW-Stellplätzen und Fußwegen wird empfohlen."*

**Gewässer:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Landesbetrieb Gewässer ist erfolgt.

Sollte Niederschlagswasser in den Leimbach eingeleitet werden, wird die Einleitungsstelle so gestaltet, dass dadurch keine Erosions- oder andere Schäden an Ufer oder Sohle hervorgerufen werden. Dies ist im weiteren Verfahren zur Umsetzung der Planung sicherzustellen.

Es ist vorgesehen, dass die geplante Gewässerkreuzung (Brücke) von der Stadt Schwetzingen im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt nach § 76 Wassergesetz genehmigt wird. Auch hier wird der Landesbetrieb Gewässer im weiteren Verfahren beteiligt.

**C      **Beschluss****

Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich die vorbenannten Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan, der mit diesem Inhalt bereits Gegenstand der erneuten verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde. Weitere Änderungen sind mit dem Ziel der Umsetzung und Verwirklichung des gewünschten städtebaulichen Konzepts nicht vorgesehen.

## **5 Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Wasserrechtsamt**

### **Schreiben vom 25.01.2013 / Eingang 29.01.2013 (TÖB 05)**

#### **A Zusammenfassung**

##### Wasserversorgung / Grundwasser

Aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegenüber dem Bebauungsplan keine Bedenken.

##### Abwasserbeseitigung / Gewässeraufsicht

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen den Bebauungsplan kein grundsätzlichen Bedenken.

Folgendes gilt jedoch zu beachten:

1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.
2. Um ein langfristigen Schadstoffeintrag in den Leimbach 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 unbedachten PKW-Stellplätzen und Fußwegen wird empfohlen.

#### **B Wertung**

##### zu Wasserversorgung / Grundwasser:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### zu Abwasserbeseitigung / Gewässeraufsicht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der unter Punkt 1 benannte Belang wird als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Siehe Kap. IV Pkt. 23.1.1

Der unter Punkt 2 benannte Belang ist bereits als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe Kap. IV Pkt. 20.1.1).

*"Auf Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) soll verzichtet werden."*

Der unter Punkt 3 benannte Belang wird als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Siehe Kap. IV Pkt. 24.1.1

#### **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich die vorbenannten Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan, der mit diesem Inhalt bereits Gegenstand der erneuten verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde. Weitere Änderungen sind mit dem Ziel der Umsetzung und Verwirklichung des gewünschten städtebaulichen Konzepts nicht vorgesehen.

**6 Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Wasserrechtsamt,  
Schreiben vom 24.01.2013 / Eingang 30.01.2013 (TÖB 05A)**

**A Zusammenfassung**

Bodenschutz und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlasten- / Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises keine Verdachtsflächen oder Altstandorte verzeichnet.

Gegen den Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße" in Schwetzingen bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**7 Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt**  
**Schreiben vom 14.01.2013 / Eingang 16.01.2013 (TÖB 06)**

**A Zusammenfassung**

Von Seiten des Amtes für Flurneuordnung sind keine Anregungen oder Bedenken zu den Planentwürfen vorzubringen, da die Gebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 73 "Zentrumsnahes Wohnen Markgrafenstraße" sich außerhalb des laufenden Flurneuordnungsverfahrens Schwetzingen (B 535) befindet.

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **8 Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Gesundheitsamt**

### **Schreiben vom 08.01.2013 / Eingang 11.01.2013 (TÖB 07)**

#### **A Zusammenfassung**

Gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren vom 15.11.2012 bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der planungsrechtlichen Festsetzung und der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Vorgaben (Freileitungen, Gewerbelärmimmissionen, Verkehrslärmimmissionen) Beachtung finden.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes sind bei der weiteren Plankonzeption besonders die Bereiche Verkehrslärm und Anlagenlärm zu beachten. Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine detaillierte Beurteilung vorliegt, sind im Zuge des Verfahrens, die entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen zu konkretisieren.

Sollten sich im Zuge der Planungsmaßnahmen weitere hygienisch relevante Bereiche konkretisieren (Baupläne von z.B. Kindereinrichtungen, Schulen, Bäderanlagen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen), wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten.

#### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die in der planungsrechtlichen Festsetzung und der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Vorgaben (Freileitungen, Gewerbelärmimmissionen, Verkehrslärmimmissionen) finden Beachtung.

Im weiteren Verfahren werden die Bereiche Verkehrslärm und Anlagenlärm beachtet. Im Zuge des weiteren Verfahrens (Baugenehmigung) werden Nachweise zur Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes vorzulegen sein. Diese weitergehende Konkretisierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Sollten sich im Zuge der Planungsmaßnahmen weitere hygienisch relevante Bereiche konkretisieren wird eine rechtzeitige Benachrichtigung erfolgen.

#### **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**9 Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz  
Schreiben vom 15.01.2013 / Eingang 17.01.2013 (TÖB 08)**

**A Zusammenfassung**

Keine Bedenken und Anregungen

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **10 Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz**

### **Schreiben vom 27.01.2013 / Eingang 30.01.2013 (TÖB 12)**

#### **A Zusammenfassung**

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen grundsätzlich keine Bedenken seitens des Brandschutzes vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:

1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen als Wohngebiet gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 96 m<sup>3</sup>/h über min 2 h und 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 100m 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 Befahrbarkeit für 16t schwere und max. 2,50 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.

In der weiterführenden Planung wird folgendes zu beachten sein:

6. Sollte der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sichergestellt sein oder werden, so ist die Aufstellfläche für eine Steckleiter oder gegebenenfalls einer automatischen Drehleiter mit Korb (DL(A)K) nach VwV Feuerwehrflächen (in Verbindung mit § 15 LBO / § 2 LBOAVO) herzustellen.
7. Zur Gewährleistung wirksamer Löscharbeiten sind gegebenenfalls Zugänge und / oder Zufahrten nach § 2 LBOAVO (in Verbindung mit § 15 LBO) herzustellen.
8. Sollten Versickerungsanlagen oder -flächen geplant sein in welche beim Schadenereignis Löschmittel eindringen kann, so sind diese anzuzeigen und im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle zu erfassen.

Punkt 6 / zweite Rettungswege bedarf der Klärung. Hier sind die Rettungswege der Nutzungseinheiten, in besondere in Haus 8 nicht alle ersichtlich.

#### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Der benannte Sachverhalt ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die benannten Wasserlieferungen können nach der Erschließung bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen nachgewiesen werden.
2. - 4.: Die Punkte 2 - 4 sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.
5. Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines bereits bebauten Wohngebietes. Das Plangebiet selbst ist bereits teilweise bebaut. Das Plangebiet selbst ist bereits teilweise bebaut und wird im Übrigen von Bestandsbauten umgrenzt. Die angrenzenden Straßen gewährleisten eine Befahrbarkeit auch für 16 t schwere bzw. max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge. Den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 10.12.2004 wird im Rahmen der Baugenehmigungserteilung Rechnung getragen werden.
6. Der Sachverhalt ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Der benannte Belang kann auf der Ebene der Baugenehmigung gehandelt und gelöst werden.
7. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird gegebenenfalls der Nachweis geführt, dass die geforderten Zugänge und / oder Zufahrten nach § 2 LBOAVO (in Verbindung mit § 15 LBO) hergestellt werden. Der Bebauungsplan selbst sieht keine Festsetzungen vor, die dem geforderten Nachweis entgegenstehen.
8. Der benannte Belang ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Diese Anforderungen sind Gegenstand der Prüfung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

**C    **Beschluss****

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**11      Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,  
Denkmal- und Gesundheitswesen**  
**Schreiben vom 17.01.2013 / Eingang 21.01.2013 (TÖB 14)**

**A      Zusammenfassung**

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m § 27 DSchG)

**B      Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu Archäologische Denkmalpflege

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird darauf geachtet, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten eventuell auftauchende archäologische Funde und Befunde dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend gemeldet werden. Die Fundstelle ist dann bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m § 27 DSchG)

**C      Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **12 Staatliche Schlösser und Gärten Baden-Württemberg**

### **Schreiben vom 30.01.2013 / Eingang 30.01.2013 (TÖB 17)**

#### **A Zusammenfassung**

Der B-Plan Nr. 73 liegt am Randbereich der für den Welterbeantrag ausgewiesenen Pufferzone, aber deutlich außerhalb des Umgebungsschutzgebietes nach § 15 (3) DSchG BW. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtensemble der Sommerresidenz Schwetzingen erkennbar.

#### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**13 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim**  
**Schreiben vom 11.01.2013 / Eingang 17.01.2013 (TÖB 19)**

**A Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan wurde auf Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan (FNP) geprüft.

Der Entwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat keine Anregungen dazu.

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **14 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe Schreiben vom 10.01.2013 / Eingang 11.01.2013 (TÖB 24)**

### **A Zusammenfassung**

Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahnrechtlicher Sicht keine Einwände. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht unmittelbar berührt.

Eine Bewertung der Immissionseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb wurde vorgenommen. Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es wird darum gebeten zu prüfen, ob der folgende Passus noch zusätzlich in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden kann:

*"Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden."*

Es wird darum gebeten, an dem Verfahren weiterhin beteiligt zu werden und zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Überprüfung der Bitte um Aufnahme des Passus *"Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden."* in die Hinweise der textlichen Festsetzungen hat ergeben, dass für einen solchen Passus keine Ermächtigungsnorm besteht, weshalb auf Aufnahme in den Bebauungsplan verzichtet wird.

### **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **15 Verkehrsverbund Rhein-Neckar**

### **Schreiben vom 08.01.2013 / Eingang 09.01.2013 (TÖB 27)**

#### **A Zusammenfassung**

Von Seiten der VRN GmbH bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter 5.2 des Erläuterungsberichts S. 24 wird darauf verwiesen, dass der Standort der sich unmittelbar vor dem Grundstück befindlichen Bushaltestelle, Schwetzingen, Markgrafenstraße (Fahrtrichtung Schwetzingen Zentrum) nach Beendigung der Bautätigkeit ggfs. verlegt werden soll.

Die VRN GmbH geht davon aus, dass eine Verlegung der Bushaltestelle bereits während der Bauphase erforderlich wird, da es aus unserer Sicht nicht absehbar ist, inwieweit die Baumaßnahme die Andienung der Bushaltestelle beeinträchtigen wird.

Die Abstimmung zwischen den betroffenen Institutionen (Busverkehr Rhein-Neckar GmbH, Stadt Schwetzingen und VRN GmbH) sollte dementsprechend frühzeitig vor Beginn der Maßnahme erfolgen.

#### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der benannte Belang zur Verlegung der Bushaltestelle ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Über die Regelung im Durchführungsvertrag wird abgesichert, dass dem Anliegen der Verlegung der Bushaltestelle für die Bauphase im Vorhabengebiet Rechnung getragen werden kann.

#### **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**16 IHK Rhein-Neckar****Schreiben vom 31.01.2013 / Eingang 31.01.2013 (TÖB 28)****A Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen zur Schaffung innerstädtischer Wohnangebote geschaffen werden.

Unter der Voraussetzung, dass sich keine negative Auswirkungen für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen (beispielsweise jenseits der Südtangente) ergeben, hat die IHK Rhein-Neckar gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße" keine Bedenken.

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die planungsrechtlich und über den Durchführungsvertrag abgesicherten Maßnahmen von aktivem und passivem Schallschutz wird in ausreichender Form gegenseitige Rücksichtnahme gewährleistet, sodass negative Auswirkungen für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen (beispielsweise jenseits der Südtangente) nicht zu erwarten sind.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**17 EnBW Regional****Schreiben vom 08.01.2013 / Eingang 09.01.2013 (TÖB 29)****A Zusammenfassung**

Der mit Schreiben vom 20. Dezember 2012 vorgelegte Plan wurde auf die Versorgungsbelange der EnBW hin durchgesehen.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem EnBW 20/0.4kV-Ortsnetz erfolgen. In welchem Ausmaß das 20/0.4kV-Ortsnetz erweitert bzw. angepasst werden muss kann erst im Zuge des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens, bzw. bei konkreten Bauvorhaben und Kundenanfragen, Neubauten beurteilt werden. Hier wird später der Leitungsbedarf der neu entstehenden Gebäude benötigt.

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Plan (Maßstab 1:500) kann die Lage der Versorgungsleitungen entnommen werden. Eine Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels bzw. einer Energieversorgungsleitung ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln wird darum gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels bzw. einer Energieversorgungsleitung ist nicht vorgesehen.

Die Erhebung von Leitungsverbindungen ist Angelegenheit der Grundlagenermittlung vor Durchführung des Baugeschehens und nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**18      Polizeidirektion Heidelberg, Führungs- und Einsatzstab**  
**Schreiben vom 15.01.2013 / Eingang 14.01.2013 (TÖB 33)**

**A      Zusammenfassung**

Zu dem genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrspolizeilicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen.

**B      Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C      Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 19 Polizeidirektion Heidelberg, Prävention

### Schreiben vom 14.01.2013 / Eingang 14.01.2013 (TÖB 33A)

#### A Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht:

##### 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.

##### 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 mitgestalten und sich ins so. 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.

##### Beleuchtung / Bepflanzung

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbare 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 solle 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.

##### Kraftfahrzeuge

Bei den für den das Plangebiet 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.

Tiefgaragen sollen möglichst mit 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.

##### Fahrräder

Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden.

##### Schutz vor Wohnungseinbruch

Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenster 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 widerstandsfähiger 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 in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 und RC 1 N.

Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden.

### Graffiti

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe, bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen.

### Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

### 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 Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase 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. Architekturbüro gebeten. Weiterhin wird eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauträger für sinnvoll angesehen.

## **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht können nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes werden, weil es hierzu an der entsprechenden Ermächtigungsnorm fehlt. Der Vorhabenträger ist jedoch bereits über diese Umstände informiert.

## **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 20 NABU Schwetzingen und Umgebung

### Schreiben vom 09.02.2013 / Eingang 14.02.2013 (TÖB 39)

#### A Zusammenfassung

##### Zu den Textfestsetzungen, Seite 3, Punkt 8.1.1 und 8.2.1

Im Artenschutzrechtlichen Gutachten wurde festgestellt, dass der derzeitige parkähnliche Garten als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt wird.

Daher ist es m.E. zwingend notwendig nicht standortgerechte sondern ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden. Der Nachweis ist zu erbringen.

##### B-Plan Grenzen

Laut Bebauungsplan reicht die Bebauung bis auf 3 Meter an den Leimbach heran. Die geplante Lärmschutzwand sogar noch näher! Dies ist meines Wissens nicht zulässig.

Im Innenbereich ist eine Grenze von mindestens 5 Metern einzuhalten. Gewässerrandstreifen dienen der Verbesserung und Erhaltung der ökologischen Funktion von Gewässern. Zumal unterhalb und oberhalb des Plangebietes bereits Renaturierungsmaßnahmen als Ausgleich für die Südtangente und eines weiteren Baugebietes vorgenommen wurden. Somit muss auch für diese Bebauung ein Ausgleich bzw. eine Renaturierung vorgenommen werden.

#### B Wertung

##### Zu den Textfestsetzungen, Seite 3, Punkt 8.1.1 und 8.2.1:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Textfestsetzungen werden wie folgt geändert:

8.1.1. Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind überwiegend **standortheimische** Laubgehölze zu verwenden.

8.2.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % der nicht überbauten Geländeoberfläche ist mit **standortheimischen Gehölzen** zu begrünen.

##### Zu B-Plan Grenzen:

Gemäß § 68 b, Abs. 6 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg *kann die Ortspolizeibehörde im Innenbereich durch Rechtsverordnung Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5m festsetzen. Sie kann durch Rechtsverordnung die Gewässerrandstreifen schmaler festsetzen oder von den Verboten des Absatzes 4 abweichen, sowie dies mit den Grundsätzen des Absatzes 1 vereinbar ist und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen* [...]. Eine Rechtsverordnung der Ortspolizeibehörde liegt für Schwetzingen nicht vor. Eine gesetzliche Grundlage zur Festlegung des geforderten Mindestabstandes liegt somit ebenfalls nicht vor. Demnach besteht keine gesetzliche Grundlage zur Einhaltung des genannten 5m-Abstandes.

Unabhängig davon wird der Forderung zur Einhaltung eines mindestens 3m breiten Streifens zur Unterhaltung des Gewässers entsprochen. Die Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird dementsprechend an der östlichen Grenze des Plangebietes geringfügig angepasst. Eine Anpassung der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die tatsächliche Bebauung bleibt hinter den Festsetzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan zurück.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer wird somit durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Es verbleibt ein ausreichend breiter Streifen der die Zugänglichkeit sichert. Die Zugänglichkeit für Betriebsfahrzeuge kann zudem über den östlichen des Leimbachs verlaufenden Fuß- und Radweg erfolgen.

##### Zu Ausgleich und Renaturierung:

Für den genannten Bereich liegen keinerlei Planungen vor, die den Schluss zulassen, dass in absehbarer Zeit eine Renaturierung des in Rede stehenden Abschnittes des Leimbach vorgenommen werden soll.

Zudem wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Gem. § 13 a, Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne

des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit muss für die geplante Bebauung kein Ausgleich und keine Renaturierung vorgenommen werden. Im Interesse einer bestmöglichen Kompensation der Eingriffsfolgen wurde jedoch eine weitestgehende Durchgrünung des Plangebiets festgesetzt einschließlich einer Dachflächenbegrünung.

## **C    Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich die vorbenannten Änderungen zur Grünordnung und zur Sicherstellung eines Gewässerunterhaltungstreifens von 3 m in den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des Bebauungsplanes und den Textfestsetzungen, der mit diesem Inhalt bereits Gegenstand der erneuten verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde. Weitere Änderungen sind mit dem Ziel der Umsetzung und Verwirklichung des gewünschten städtebaulichen Konzepts nicht vorgesehen.

**21 Deutsche Telekom Technik GmbH**  
**Schreiben vom 17.01.2013 / Eingang 22.01.2013 (TÖB 40)**

**A Zusammenfassung**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe den der Stellungnahme beigefügten Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Bitte informieren Sie den Vorhabenträger, dass er sich im Fall einer Anbindung von Gebäuden an die Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro der Telekom in Verbindung setzen soll.

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.

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **22      Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 - Umwelt**

### **Schreiben vom 06.02.2013 / Eingang 06.02.2013 (TÖB 41)**

#### **A      Zusammenfassung**

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d.h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung:

Das Vorhaben grenzt an das Gewässer I. Ordnung "Leimbach" und damit verbunden an das landeseigene Grundstück Flst.-Nr. 5825. Der Leimbach wird in diesem Bereich von Ufermauern begrenzt. Die Gebäude sollten laut Planung bis ca. 2,5 m, die Tiefgarage sogar bis ca. 1 m an die Mauern heran gebaut werden. Damit ist eine Unterhaltung des G.I.O. "Leimbach" und der Ufermauern nicht mehr möglich. Auch im Hinblick auf eine zukünftige Sanierung der Hochwasserschutzanlagen ist dieser Abstand viel zu gering.

Die Niederschlagsentwässerung soll gemäß Planung in den Vorfluter Leimbach erfolgen, obwohl das vorhandene Potential zur natürlichen Versickerung auf dem Grundstück laut der Anlage 3 (Seite 24) als sehr hoch bewertet wird. Im Einzelnen heißt es:

"Grundsätzlich stellt der Fachgutachter die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im geotechnischen Bericht fest, dass die Sande und Kies-Sande des Schichtglieds SG II (Bodengruppe SW, GW, GU nach DIN 18196) nach DIN 18130 als stark durchlässig einzustufen und nach DWA-A 138 für Versickerungszwecke geeignet sind."

Zur Vermeidung einer weiteren Verschärfung der Hochwassersituation sind geeignete Verfahren zur Gewährleistung einer natürlichen Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück im Bebauungsplan einzufordern.

Obwohl bereits mehrere Querungen des Leimbachs in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind, soll eine zusätzliche Brücke errichtet werden. Dies erschließt sich uns nicht unmittelbar. Die unbedingte Erforderlichkeit einer weiteren Brücke sollte weitergehend begründet werden.

Die Hochwassergefahrenkarten für Schwetzingen sind veröffentlicht und liegen dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis und der Stadt Schwetzingen vor. Demnach ist der Bereich des Bebauungsplanes aktuell bei einem 50-jährlichen Hochwasser (HQ50) teilweise überflutet. Das Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten im Innenbereich ist unter Einhaltung verschiedener Kriterien (z.B. Bauvorsorge) grundsätzlich möglich. Es wird hierzu auf die Ausführungen im Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", der neben anderen wichtigen Informationen (z.B. Bauform) im Internet und unter [www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de](http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de) heruntergeladen werden kann.

Für die Zustimmung ist zwingend nachfolgende Nebenbestimmung im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

1. Ein Mindestabstand von 5m zwischen Bebauung und dem Gewässer I. Ordnung "Leimbach" ist einzuhalten.
2. Entlang des Gewässers ist ein mindestens 3m breiter Streifen für die Unterhaltung dauerhaft freizuhalten. Die Zugänglichkeit auch für Betriebsfahrzeuge ist jederzeit zu gewährleisten. Zäune oder Bepflanzungen sind innerhalb des Unterhaltungstreifens nicht zulässig.
3. Vor einer Einleitung des Niederschlagswassers in den Leimbach sind alle Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung und -rückhaltung zu prüfen und umzusetzen (Versickerung, Gründächer, etc.)

Ferner wird um die Beachtung folgender Hinweise gebeten:

4. In geplanten Bebauungsgebieten oder bei entsprechendem Bauvorhaben, die keinen ausreichenden Schutz vor einem Hochwasser aufweisen, besteht kein Anspruch auf die Herstellung eines höheren Schutzgrads.
5. Die unbedingte Erforderlichkeit der Fußgängerbrücke ist zu begründen. Für die Herstellung der Brücke ist ein separates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Damit im Falle eines Hochwasserereignisses keine Behinderungen entstehen, darf der Querschnitt des Leimbachs nicht beeinträchtigt werden. Hierfür ist ein Freibord von mindestens 50cm

- zwischen Brückenunterkante und dem Wasserspiegel bei einem HQ100 nachzuweisen.
6. Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens gemäß § 68b Wassergesetz auf eine Breite von mindestens 5m sollte dringend in Erwägung gezogen werden.
  7. Obwohl derzeit weder geplant noch vom Landesbetrieb Gewässer vorgesehen, wird darauf hingewiesen, dass durch eine Bebauung im Bereich des Leimbachs eine naturnähere Gestaltung des Gewässers in diesem Bereich und damit ein Lückenschluss zwischen den bisher naturnah gestalteten Abschnitten nicht mehr möglich sein wird.

## **B Wertung**

### Zu Mindestabstand von 5m (Pkt. 1 und Pkt. 6):

Der Vorgabe des Regierungspräsidiums Karlsruhe Abteilung 5 - Umwelt kann in dieser Form nicht gefolgt werden. Gemäß § 68 b, Abs. 6 des Wassergesetztes für Baden-Württemberg *kann die Ortspolizeibehörde im Innenbereich durch Rechtsverordnung Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5m festsetzen. Sie kann durch Rechtsverordnung die Gewässerrandstreifen schmaler festsetzen oder von den Verboten des Absatzes 4 abweichen, sowie dies mit den Grundsätzen des Absatzes 1 vereinbar ist und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen [...].* Eine Rechtsverordnung der Ortspolizeibehörde liegt für Schwetzingen nicht vor. Eine gesetzliche Grundlage zur Festlegung des geforderten Mindestabstandes liegt somit ebenfalls nicht vor. Unter Pkt. 6 der Stellungnahme wird im Gegensatz zu Pkt. 1 der Stellungnahme lediglich darauf verwiesen, dass die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens gem. § 68b Wassergesetz auf eine Breite von mindestens 5m in Erwägung gezogen werden sollte.

### Zu Unterhaltsstreifen von 3m (Pkt. 2):

Der Forderung zur Einhaltung eines mindestens 3m breiten Streifens zur Unterhaltung des Gewässers wird entsprochen. Die Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird dementsprechend an der östlichen Grenze des Plangebietes geringfügig angepasst. Eine Anpassung der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die tatsächliche Bebauung bleibt hinter den Festsetzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan zurück.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer wird somit durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Es verbleibt ein ausreichend breiter Streifen der die Zugänglichkeit sichert. Die Zugänglichkeit für Betriebsfahrzeuge kann zudem über den östlichen des Leimbachs verlaufenden Fuß- und Radweg erfolgen.

### Zu Niederschlagswasser (Pkt. 3):

Gemäß Pkt. 8.3.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Dachflächen *oberhalb des Erdgeschosses mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 25 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Flächen technischer Einrichtungen (wie z.B. technische Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie), Belichtungsflächen oder begehbare Dachflächen wie z.B. Terrassenflächen.* Damit ist eine Dachbegrünung zur Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt. Eine Versickerung ist aufgrund der geplanten Tiefgarage nicht umsetzbar. Gemäß Vorabinformation des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreis vom 04.09.2012 wird zur Niederschlagswasserbeseitigung festgestellt:

*Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vorfluter Leimbach sollte das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Bach eingeleitet werden.*

Damit gilt es festzustellen, dass die vorgesehenen Maßnahmen (Gründächer) sowie die vorgesehene Einleitung des restlichen Niederschlagswasser in den Leimbach den Vorgaben des Wasserrechtsamtes entsprechen und keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich sind.

### Zu Schutz vor Hochwasser (Pkt. 4):

Der benannte Belang ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Es erfolgt ein Hinweis hierzu in den Bebauungsplanregelungen.

### Zu Fußgängerbrücke (Pkt. 5):

Die Erforderlichkeit der geplanten Fußgängerbrücke resultiert aus der Gesamtkonzeption des Vorhabens und entspricht den Zielen der Stadt Schwetzingen das Quartier fußläufig an die umliegenden Nutzungen anzubinden. Somit wird mit der Umsetzung des Geplanten die Etablierung eines generationenübergreifenden Wohnparks unterstützt der über eine gute (fußläufige) Anbindung an die umliegenden Nutzungen verfügt. Die geplante Fußgängerbrücke trägt dazu bei, eine fußläufige Verbindung zum nahegelegenen Verbrauchermarkt östlich der Südtangente zu gewährleisten und somit

die PKW-Nutzung durch die Bewohner, bspw. für Einkaufsfahrten zu verringern. Die Nutzung bereits bestehender Fußgängerquerungen über den Leimbach würde einen Umweg über die Markgrafenstraße bedeuten, so dass die Bereitschaft, Besorgungen fußläufig zu erledigen, vermtl. sinkt. Dementsprechend wird die Erforderlichkeit der geplanten Fußgängerbrücke als immanenter Bestandteil des Gesamtkonzeptes verstanden.

Unter Pkt. 1.6 der Begründung zum Bebauungsplan wird zur wasserrechtlichen Genehmigung ausgeführt, dass *für die geplante Fußgängerbrücke eine Genehmigung durch die Stadt Schwetzingen im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt nach § 76 Wassergesetz erforderlich ist. Diese wasserrechtliche Entscheidung ist in Aussicht gestellt.* Zudem ist unter Kapitel IV Pkt. 19.1.2 als Hinweis aufgenommen, dass *die Fußgängerbrücke so herzustellen ist, dass der freie Querschnitt des Leimbachs nicht beeinträchtigt wird und im Falle eines Hochwasserereignisses keine Behinderungen entstehen.* Dieser Nachweis ist auf Ebene des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu führen und nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Zu Pkt. 7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **C    **Beschluss****

Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich die vorbenannten Änderungen in den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Hinweisen zum Bebauungsplan, der mit diesem Inhalt bereits Gegenstand der erneuten verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde. Weitere Änderungen sind mit dem Ziel der Umsetzung und Verwirklichung des gewünschten städtebaulichen Konzepts nicht vorgesehen.

## Verwaltungsinterne Stellungnahmen

### 23 Große Kreisstadt Schwetzingen, Ordnungsamt - Verkehrsbehörde - Schreiben vom 30.01.2013 / Eingang 31.01.2013 (TÖB 22)

#### **A Zusammenfassung**

Zu dem genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrsrechtlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen.

#### **B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Nachbargemeinden

### 24 Gemeinde Ketsch

Schreiben vom 30.01.2013 / Eingang 30.01.2013 (TÖB 35)

#### A Zusammenfassung

Die Gemeinde Ketsch bedankt sich für die Beteiligung an o.g. B-Planverfahren. Bedenken und Anregungen sind nicht vorzubringen.

#### B Wertung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### C Beschluss

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**25 Gemeinde Plankstadt**  
**Schreiben vom 06.02.2013 / Eingang 06.02.2013 (TÖB 36)**

**A Zusammenfassung**

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

**B Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **26      Bürgermeisteramt Oftersheim**

### **Schreiben vom 24.01.2013 / Eingang 30.01.2013 (TÖB 37)**

#### **A      Zusammenfassung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim hat in seiner Sitzung am 22.01.2013 den Aufstellungsbeschluss der Stadt Schwetzingen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße" zustimmend zur Kenntnis genommen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplangebietes sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die sich in unmittelbarer Nähe befindliche Bebauung der Gemarkung Oftersheim anzunehmen.

Allerdings ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung in Richtung Süden (Walldorf, St. Leon-Rot) über die Gemarkung Oftersheim mit einem höheren Verkehrsaufkommen mit Fahrzeugen auf der Mannheimer Straße und der Lessingstraße zu rechnen. Entsprechende zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Marginalen Markgrafenstraße / Mannheimer Straße sollten somit in Zukunft zusammen zwischen der Stadt Schwetzingen und der Gemeinde Oftersheim abgestimmt werden.

Der Gemeinderat bitte weiterhin darum, die Ampelschaltung an der Südtangente gegebenenfalls an den durch das Bauvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehr anzupassen.

#### **B      Wertung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die benannte Bitte um Überprüfung zusätzlicher verkehrsberuhigender Maßnahmen sowie die Anpassung der Ampelschaltung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Eine entsprechende Abstimmung zwischen der Stadt Schwetzingen und der Gemeinde Oftersheim zu den benannten Belangen wird von der Stadt Schwetzingen geprüft.

#### **C      Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Öffentlichkeit

### 27 Privat 1

Schreiben vom 05.02.2013 / Eingang 05.02.2013 (TÖB 42)

#### A Zusammenfassung

Die vorgesehene Bebauung grenzt östlich direkt an den Leimbach, der hier nicht - verdoht - sondern in einer offenen trapezförmigen Betonwanne verläuft. Nach den Plänen soll die Bebauung bis auf 3m bzw. die Lärmschutzwand an das Gewässer (Oberkante Betonwand) reichen.

Warum ist hier kein ausreichender Gewässerrandstreifen ausgewiesen?

Im Innenbereich sind hier in der Regel mind. 5m auszuweisen. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökol. Funktion des Gewässers.

Mit der geplanten Bebauung werden spätere Maßnahmen zur Strukturverbesserung und naturnahen Gestaltung des Gewässers zunichte gemacht.

Unterhalb und oberhalb des betroffenen Gewässerabschnittes sind bei früheren Baumaßnahmen (Südtangente, ehem. Bassermangelände) bereits ja positive Gewässerausbauten vorgenommen worden. Man sollte sich hier bei der Bebauung nicht die Chance verbauen für die Umsetzung einer naturnahen Gewässerentwicklung und auch den Bach wieder erlebbar machen für Anwohner und Bürger was ja auch eine Aufwertung für das Wohngebiet bedeutet.

#### B Wertung

##### Zu Mindestabstand von 5m:

Der Vorgabe zur Schaffung eines 5m breiten Gewässerrandstreifens kann in dieser Form nicht gefolgt werden. Gemäß § 68 b, Abs. 6 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg *kann die Ortspolizeibehörde im Innenbereich durch Rechtsverordnung Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5m festsetzen. Sie kann durch Rechtsverordnung die Gewässerrandstreifen schmaler festsetzen oder von den Verboten des Absatzes 4 abweichen, sowie dies mit den Grundsätzen des Absatzes 1 vereinbar ist und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen [...].* Eine Rechtsverordnung der Ortspolizeibehörde liegt für Schwetzingen nicht vor. Eine gesetzliche Grundlage zur Festlegung des geforderten Mindestabstandes liegt somit ebenfalls nicht vor. Unter Pkt. 6 der Stellungnahme wird im Gegensatz zu Pkt. 1 der Stellungnahme lediglich darauf verwiesen, dass die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens gem. § 68b Wassergesetz auf eine Breite von mindestens 5m in Erwägung gezogen werden sollte.

##### Zu Unterhaltsstreifen von 3m:

Der Forderung zur Einhaltung eines mindestens 3m breiten Streifens zur Unterhaltung des Gewässers wird entsprochen. Die Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird dementsprechend an der östlichen Grenze des Plangebietes geringfügig angepasst. Eine Anpassung der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die tatsächliche Bebauung bleibt hinter den Festsetzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan zurück.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer wird somit durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Es verbleibt ein ausreichend breiter Streifen der die Zugänglichkeit sichert. Die Zugänglichkeit für Betriebsfahrzeuge kann zudem über den östlichen des Leimbachs verlaufenden Fuß- und Radweg erfolgen.

#### C Beschluss

Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich die vorbenannten Änderungen zur Sicherung eines 3 m breiten Gewässerunterhaltungstreifens in den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der mit diesem Inhalt bereits Gegenstand der erneuten verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde. Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ist gesetzlich nicht zwingend. Die Umsetzung eines solchen breiteren Gewässerrandstreifens widerspricht dem planerischen Konzept zur Schaffung einer möglichst hohen Anzahl von Wohnungen und Stellplätzen. Weitere Änderungen sind mit dem Ziel der Umsetzung und Verwirklichung dieses gewünschten städtebaulichen Konzepts nicht vorgesehen.

**28 Privat 2****Schreiben vom 06.02.2013 / Eingang 06.02.2013 (TÖB 43)****A Zusammenfassung****Begrünung:**

Der Empfehlung einige Bäume, wie z.B. die Pappel stehen zu lassen, wurde nicht entsprochen. Die "grüne Lunge" und die Klimawirkung dadurch geht für die Anwohner dieses Stadtgebietes verloren.

Durch die großflächige Tiefgarage ist ein nachträgliches Begrünen mit Bäumen nicht möglich. Die geplanten Bäume müssen nach einigen Jahren entfernt werden, da sie sonst die Tiefgarage beschädigen.

**Architektur:**

Bei der Größe des Grundstücks sollte eine Anpassung an die vorhandene Bebauung südlich und nördlich möglich sein, d.h. südlich DHH / RH-Bebauung und nördlich Mehrfamilienhäuser. Diese Anregung würden die Monotonie der 7 Wohnblöcke unterbrechen und das Wohngebiet dadurch heterogener und lebendiger wirken lassen. Dies hätte auch für die Stadt den Vorteil, daß sich nicht nur Senioren dort ansiedeln, sondern auch einkommensteuerzahlende Familien.

**Einwände das Nachbargrundstück St. Valentin-Gaa-Str. 22 betreffend:**

1. Die Bäume auf unserem Grundstück (17,36m x 0,98m) und auch die Grenzbäume sind nicht zu fällen! Auch ist das Wurzelwerk nicht zu beschädigen!
2. Der Grenzbaum (großer Ahornbaum) zum Grundstück Dr. Valentin-Gaa-Str. 32 soll stehen bleiben!

**B Wertung****Zu Begrünung:**

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist es nicht möglich die in Rede stehende Pappel zu belassen. Zur Kompensation ist eine umfangreiche Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche vorgesehen. Hierzu ist festgesetzt, dass *nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Mindestens 10 % der nicht überbauten Geländeoberfläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen*[TF 8.2.1]. Zudem wurde festgesetzt, dass *alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen fachgerecht herzustellen sind, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten sind. Für die Pflanzungen sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.*[TF 8.1.1].

Weiterhin wird festgesetzt, dass *die Decke der Tiefgarage, die nicht überbaut wird, ist mit einer geeigneten Erdaufschüttung von mindestens 40 cm zu versehen. Sie ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 15 qm.*[TF 8.1.2]

Somit ist eine nachhaltige und adäquate Begrünung der Tiefgarage sichergestellt.

**Zu Architektur:**

Das architektonische Konzept entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Schwetzingen im Planbereich ein generationenübergreifendes Wohnquartier zu verwirklichen. Damit wird die Nachfrage nach neuwertigem innerstädtischen, nachfragegerechten und generationenübergreifenden Wohnangeboten befriedigt.

**Zu Einwänden das Nachbargrundstück St. Valentin-Gaa-Str. 22 betreffend:**

Es ist nicht vorgesehen die Bäume auf dem Nachbargrundstück (17,36m x 0,98m) und auch die Grenzbäume auf dem Nachbargrundstück zu fällen. Zudem ist ein fachgerechter Umgang mit dem Wurzelwerk vorgesehen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan, soweit nicht ohnehin bereits aufgrund der Stellungnahme des NABU Änderungen umgesetzt wurden.

Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**29 Privat 3****Schreiben vom 07.02.2013 / Eingang 07.02.2013 (TÖB 44)****A Zusammenfassung**

Die nördliche Grundstücksgrenze des Plangebietes sollte aufgrund des geplanten Höhenversatzes durch einen Zaun wegen der Sturzgefahr gesichert werden. Eine Bepflanzung als Abgrenzung durch Hecken ist nicht ausreichend.

**B Wertung**

Der benannte Belang ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Sicherheitsaspekte werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgeprüft.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**C Beschluss**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Weiterentwicklung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nach der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfs Nr. 73.**

<b>Planstand:</b>	<b>Entwurf</b>
Beteiligung der Öffentlichkeit:	03.01.2013 bis 06.02.2013
Beteiligung der Behörden:	03.01.2013 bis 06.02.2013

<b>Planstand:</b>	<b>Entwurf 2. Offenlage</b>
Beteiligung der Öffentlichkeit:	22.04.2013 bis 10.05.2013
Beteiligung der betroffenen Behörden:	16.04.2013 bis 30.04.2013

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der von den verwaltungsinternen Stellen eingegangenen Anregungen wurden der bauleitplanerischen Abwägung unterzogen. Infolge der vorangegangenen Abwägung und verwaltungsinterner Abstimmungen wurde der **Bebauungsplanentwurf** in folgenden Punkten modifiziert:

### **A Änderungen der Textfestsetzungen:**

Kapitel I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 8.1.1.,  
Anpassung der textlichen Festsetzung wie folgt: Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

Kapitel I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 8.2.1.,  
Anpassung der textlichen Festsetzung wie folgt: Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % der nicht überbauten Geländeoberfläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen.

Kapitel I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 2.1.1 + 5.1.1.,  
Präzisierung der textlichen Festsetzung zu den Garagen mit: Garage (Tiefgarage

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 23. Fremdwasser, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 24. PKW-Stellplätze und Fußwege, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Die Wasserdurchlässigkeit von unbedachten PKW-Stellplätzen und Fußwegen wird empfohlen.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 25. Beleuchtung, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Für die Beleuchtung sind umwelt- und insektenverträgliche Leuchtkörper zu verwenden.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 26. Hochwasserschutz, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: *"Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar am Leimbach. Die vom Land Baden-Württemberg herausgegebene Hochwassergefahrenkarte ordnet den Bereich des Bebauungsplanes als bei einem 50-jährlichen Hochwasser (HQ50) teilweise überflutet ein"*.

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 26. Hochwasserschutz, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: *"Beim Bauen in hochwassergefährdetem Gebiet ist deshalb bauliche Vorsorge gegen Hochwasser zu treffen"*.

**B Änderungen der Planzeichnung:**

Keine. Nur Ergänzung der Legende

**C Änderung der Begründung:**

Keine wesentlichen Änderungen. Nur Ergänzung um Hinweise zum Hochwasserschutz

**D Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes:**

Geringfügige Anpassung der östlichen Bebauungsstruktur zur Schaffung eines 3m breiten Unterhaltstreifens.

**Ergänzend wurden weitere, materiell nicht bedeutsame Korrekturen der Plandarstellung (Strichstärken, Maßungenaugigkeiten, etc.) vorgenommen.**