

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ mit örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sachstand

Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöB sowie der Öffentlichkeit sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
LRA Rhein-Neckar-Kreis 16.09.2015	<p>Wasserrechtsamt</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 3672 in Schwetzingen ist nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises verzeichnet. Damit liegt für dieses Grundstück nach vorliegendem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.</p> <p>Diese Angabe beruht auf dem Stand der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen 2011. Deshalb ist bei Gewerbestandorte die nach dem o.g. Datum aufgegeben wurde bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche vorliegt. Gärtnereien sind grundsätzlich nicht altlastrelevant. Über die damalige Nutzung und/oder Betriebsabläufe liegen uns jedoch keine Kenntnisse vor.</p>	<p>Die Stellungnahme lag bereits vor der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vor. Da die Information für die Planung relevant ist, wird sie hier aufgenommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das Grundstück Flst. Nr. 3672 kein Altlastenverdacht vorliegt.</p>
RP Stuttgart Kampfmittelbeseitigung 17.10.2016	<p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die</p>	<p>Die Stellungnahme lag bereits vor der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vor. Da die Information für die Planung relevant ist, wird sie hier aufgenommen.</p>

	<p>Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgrund fehlender Kapazität nicht tätig werden kann, für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen sind.</p>
Gde. Oftersheim 10.10.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Verkehrsverbund Rhein-Neckar 10.10.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Unitymedia BW GmbH 11.10.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
RP K`he – Abtlg. 5 Umwelt 10.10.2016	<p>Träger der öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die für Sie zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) in dem in den § 58 Absatz 1 NatSchG geregelten Umfang. Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Referat 55 Naturschutzrecht im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege formal nicht Träger eines öffentlichen Belangs ist.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir jedoch für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, genügt es nicht, dass Sie uns die Planunterlagen zusenden. Wir benötigen einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p> <p>Hinweis zum Verfahren Sollten Sie für die Umsetzung des Bauleitplans eine natur-</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt wurde ebenfalls beteiligt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Referat 55 Naturschutzrecht im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege formal nicht Träger eines öffentlichen Belangs ist.</p> <p>Die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung wird in diesem Verfahren nicht beantragt.</p>

	<p>schutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares, rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht-hierzu gehören auch naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, für die die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge - in Ihrem eigenen Interesse - rechtzeitig.</p>	
LRA Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 10.10.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Polizeipräsidium MA Führungs- u. Einsatzstab	1. Verkehr Aus verkehrsrechtlicher Sicht sind keine grundsätzlichen Be-	

<p>19.10.2016</p>	<p>denken vorzubringen.</p> <p>Im Teil D „Begründung“ werden unter Ziff. 5.3 allerdings die beiden geplanten Stichstraßen sowie die private Verkehrsfläche bereits als „verkehrsberuhigter Bereich“ bestimmt. Hierbei handelt es sich um einen feststehenden Rechtsbegriff aus der Straßenverkehrsordnung, der Straßen bezeichnet, die im Zeichen 325.1 / 325.2 StVO beschildert werden.</p> <p>Wir raten dringend davon ab, straßenverkehrsrechtliche Bestimmungen schon im Bebauungsplan festzulegen, da bei einer Änderung der verkehrsrechtlichen Anordnung, der Beschilderung etc. regelmäßig eine Änderung des Bebauungsplans notwendig werden würde. Wir regen daher an, die Passage entsprechend abzuändern und den Begriff aus Teil A „Zeichnerischer Teil“ zu verwenden, in welchem dies Fläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ bezeichnet sind. Eine solche Formulierung lässt in der späteren straßenverkehrsrechtlichen Ausgestaltung alle Möglichkeiten offen, ohne dass dazu Änderungen im Bebauungsplan notwendig werden.</p> <p>2. Kriminalprävention</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht erlauben wir uns folgende Hinweise:</p> <p>Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Er bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss.</p> <p>Im Rahmen der Kampagne "Städtebau und Kriminalprävention" bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Formulierung in der Planzeichnung und der Begründung wird auf „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ geändert. Es ist vorgesehen, die Verkehrsflächen aufgrund ihrer geringen Breite und dem sehr geringen Verkehrsaufkommen als ‚verkehrsberuhigten Bereich‘ auszuweisen. Die verkehrsrechtliche Ausgestaltung ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgenden Verwaltungshandelns.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Beratung im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ angeboten wird.</p>
-------------------	--	--

	<p>In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen etwa an Fenstern oder Türen beantragen. Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. (Quelle: Internet; KfW.de; Förderprodukte für den Hausbau, Kredit Ziff. 151/152, 159)</p> <p>Abschließend möchten wir Sie auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hinweisen, die vom landesweiten Arbeitskreis "Stadtplanung und Kriminalprävention" erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch. Ihre Anfragen richten Sie an das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim, Tel. 0621/174-1244, Email: praevention.ma@polizei.bwl.de.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat.</p> <p>Eine entsprechende Information der Bevölkerung erfolgt an andere Stelle und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden. Gesichtspunkte der städtebaulichen Prävention sind - soweit im überwiegend bebauten Bereich möglich - im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt f. Flurneuordnung 14.10.2016</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>CSG GmbH Key Account Deutsche Post DHL 27.10.2016</p>	<p>Bitte leiten Sie uns keine weiteren Bebauungspläne/Änderungen mehr zu, da die Deutsche Post AG kein Träger für öffentliche Belange mehr ist und diese hier nicht benötigt werden.</p> <p>Dies gilt auch für die Tochterunternehmen CSG GmbH und CSG.TS GmbH (vormals Deutsche Post Real Estate Germany GmbH).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Post und die Tochterunternehmen CSG GmbH und CSG.TS GmbH keine Träger öffentlicher Belange mehr sind.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 24.10.2016</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebietes</p>	

	<p>erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI 21 Heidelberg (Ansprechpartner: Herr Weis, Tel. 06221 / 556743 oder Email: holger.weis@telekom.de), und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Im Bebauungsplan wird ein Teil der Verkehrsfläche nicht als öffentlicher Verkehrsweg festgesetzt. Diese Fläche muss aber im Falle der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. In diesem Fall bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:</p> <p><i>„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“</i> erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf ist an dieser Stelle bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingetragen.</p> <p>Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch wird vorgenommen.</p> <p>Die Schutzanweisungen gelten unabhängig vom Bebauungsplan.</p>
--	---	--

<p>RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege 21.10.2016</p>	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege Gegenüber dem o.g. Planungsvorhaben bestehen aus der Sicht der Bau und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen aber darauf hin, dass im Geltungsbereich des oben genannten Planungsvorhabens das folgende Klein- denkmal gern. § 2 DSchG betroffen ist:</p> <p>Luisenstraße 41 Wohnhaus, eingeschossiger traufständiger Putzbau, Satteldach mit Gauben, seitliche Tordurchfahrt, mit Sandsteinsockel, Sandsteingewände, um 1900</p> <p>An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG).</p> <p>Wir bitten das o. g. Kulturdenkmal in den Planunterlagen nachrichtlich mit dem Planzeichen D zu kennzeichnen und in der Legende einen Hinweis auf die denkmalrechtlichen Belange aufzunehmen. Wir weisen Sie nochmals ausdrücklich darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Bau und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Die Kennzeichnung mit dem Planzeichen D wird nachgetragen.</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend er-</p>
--	---	---

	zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	gänzt.
Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim 26.10.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
RP K`he – Abteilung 5 Umwelt 26.10.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Netze BW GmbH 02.11.2016	<p>Stromversorgung Die Stromversorgung für den im Plan ausgewiesenen Bereich kann über unser 20/0,4kV-Kabelnetz erfolgen. Wie weit wir unser Stromnetz Anpassen bzw. Erweitern müssen, (neue Wohnbebauung im Blockinnenbereich) können wir erst im Zuge der neu entstehenden Gebäude (Neubauten) und bei Kundenanfragen beurteilen.</p> <p>Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber weder in der Anzahl noch vom Einbauort festgelegt sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.</p> <p>Im Zusammenhang mit unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan weisen wir noch darauf hin, dass ein ordnungsgemäßer Ausbau des Versorgungsnetzes mit zumutbarem Aufwand nur möglich ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenn die Straßen einschließlich Gehwege vermessen und vermarktet sind • Die Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen eingebracht sind • das Niveau von Straßen und Gehwegen festgelegt; die Straßen und die Gehwege in der vorgesehenen Höhe – ausgenommen Oberflächenschichten - aufgefüllt sind • Gehwege bis nach Einbringung der Versorgungskabel 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anpassen bzw. Erweitern des Stromnetzes erst im Zuge der neu entstehenden Gebäude beurteilt werden können.</p> <p>Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen.</p>

	<p>von Bauhilfsmitteln, wie Baukrane, Gerüste und dergleichen, freigehalten werden</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirma auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen Tel.: (07941) 932 – 449 Fax (07941) 932 – 366 Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p>	<p>Die Bestimmungen gelten unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans.</p>
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien 04.11.2016</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landeseisenbahnaufsicht Baden-Württemberg 07.11.2016</p>	<p>Die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) sieht nicht das Erfordernis in diesem Planungsstadium eine Stellungnahme in eisenbahntechnischer Hinsicht abgeben zu müssen, denn wir gehen davon aus, dass Sie evtl. betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen ebenfalls beteiligen, die aufgefördert sind die Interessen ihrer Eisenbahn wahrzunehmen.</p> <p>Es ist deshalb auch nicht notwendig, dass sie uns innerhalb dieses Verfahrens weiter beteiligen.</p> <p>Erst in einem konkreten eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren (i.a. Planfeststellung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) ist eine Verfahrensbeteiligung der LEA als Träger öffentlicher Belange zwingend.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) kein Erfordernis der Abgabe einer Stellungnahme sieht.</p>
<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 16.11.2016</p>	<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung SB: H. Svenson Tel.: 522-1736</p> <p>Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Beachtung der nebenstehenden Auflagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.</p> <p>Das Wassergesetz gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans.</p>

	<p>2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.</p> <p>3. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>4. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 36 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.</p> <p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht SB: Frau Lutz Tel.: 522-1728 Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes ist jedoch zu beachten:</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt sowie direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Insbesondere für die neu herzustellenden Gebäude ist diese Vorschrift zu erfüllen.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>1. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten oder schadstoffbelastetem Untergrund dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ist hierbei zu beachten.</p> <p>2. Wenn bei den Dachinstallationen (Gaubenabdeckungen, Regenrinnen, Regenfallleitungen etc.) vollständig auf unbe-</p>	<p>Die Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p>
--	---	---

	<p>schichtetes Metall verzichtet wird oder es sich um den Ablauf eines Gründaches handelt, so kann eine Versickerung von Niederschlagswasser auch unterirdisch in einer Rigole ohne Bodenpassage erfolgen.</p> <p>3. Die extensive Begrünung von Flachdachflächen wird begrüßt.</p> <p>4. Die Ausführung von Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen wird begrüßt.</p> <p>5. Die Empfehlung, nicht nur bei der Dacheindeckung, sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Blei, Zink) zu verzichten, um einen langfristigen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, wird begrüßt.</p> <p>Altlasten/Bodenschutz SB: Herr Bahlke Tel.: 522-1739 Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 3671 der Altstandort „Chemische Reinigung, Mannheimer Straße 77“. Die Fläche Obj. Nr. 3035 ist im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises als „B-Fall“ (Belassen auf Wiedervorlage) mit dem Hinweis „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ erfasst. Im Zuge der 2008 durchgeführten Gefahrverdachtserforschung wurde festgestellt, dass es auf dem Standort - bedingt durch die frühere Nutzung - zu lokalen Schadstoffeinträgen (LHKW) in den Untergrund gekommen ist. Die Untersuchungen beschränkten sich auf den nordöstlichen Grundstücksbereich (Standort der Reinigungsmaschinen, Hofbereich). Um sicherzustellen, dass sich im westlichen Bereich des neuen Baufensters keine relevanten Schadstoffgehalte im Boden befinden, halten wir vorsorglich die gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten für erforderlich.</p> <p>Folgende Auflagenpunkte sind aus Sicht der unteren Boden-schutzbehörde im Bebauungsplan mit aufzunehmen: Sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes „Chemische Reinigung, Mannheimer Straße 77“ (Obj. Nr. 3035) auf dem Grundstück Flst. Nr. 3671 sind gutachterlich zu begleiten. Der gutachterliche Bericht ist dem Wasserrechtsamt zur Stellungnahme vorzulegen. Erforderliche ergänzende Bodenun-</p>	<p>Die Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die extensive Begrünung von Flachdächern begrüßt wird.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausführung von Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen begrüßt wird.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Empfehlung, nicht nur bei der Dacheindeckung, sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Blei, Zink) zu verzichten, begrüßt wird.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 3671 der Altstandort „Chemische Reinigung, Mannheimer Straße 77“ befindet. Die Fläche Obj.Nr. 3035 wird in der Planzeichnung als Altlastenverdachtsfläche (B-Fall) gekennzeichnet. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p>
--	---	---

	<p>tersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen sind gegebenenfalls zuzulassen.</p> <p>Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes die Flächen Obj. 2974 („Glasschleiferei Zeman Fritz“; Flst. Nr. 3676/15) und Obj. Nr. 2946 („Brennmaterialienhandel Schwarz“; Flst. Nr. 157/3). Diese Standorte wurden im Zuge der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und als sogenannte „A-Fälle“ (Archivieren) eingestuft. Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch bei „A-Fällen“ nicht bestätigt werden, d.h. es ist auch bei diesen Grundstücken nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird. Eine Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan halten wir für nicht erforderlich. Wir empfehlen jedoch im Textteil darauf hinzuweisen.</p> <p>Bei Beachtung der oben genannten Ausführungen bestehen gegen den Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Plangebietes die Flächen Obj. 2974 („Glasschleiferei Zeman Fritz“; Flst. Nr. 3676/15) und Obj. Nr. 2946 („Brennmaterialienhandel Schwarz“; Flst. Nr. 157/3) befinden, die als „A-Fälle“ eingestuft wurden.</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>IHK Rhein-Neckar 18.11.2016</p>	<p>Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es u.a., die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen.</p> <p>Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess Die IHK Rhein-Neckar ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. In den abwägenden Stellungnahmen vertritt die IHK Rhein-Neckar die Gesamtinteressen der regionalen Wirtschaft. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die IHK Rhein-Neckar vertritt dabei das gesamtwirtschaftliche Interesse, indem sie in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen</p>	

	<p>achtet.</p> <p>Hinweise zur vorliegenden Bauleitplanung Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Quartier XXXVIII“ keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert werden und es zu keinen Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten kommt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan völlig zu Recht aufgeführt wird, zeichnet sich dieses Gebiet durch eine Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden aus. Diese Mischung sollte auch in Zukunft stattfinden. Auch sollte eine wirtschaftliche Entwicklung im Plangebiet möglich sein. Die Festsetzungen der Bauleitplanung sind daher in einem engen Dialog mit den ansässigen Unternehmen abzustimmen. Nur so könne ggf. zukünftige Konflikte erkannt bzw. ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan im weitgehend überbauten Innenbereich differenziert in der festgesetzten Art der Nutzung nach Bereichen, die sich durch eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnen auszeichnen gegenüber solchen, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. Grundstückseigentümer mit größeren, unbebauten Grundstücksflächen hatten im Vorfeld die Gelegenheit ihre Planungsabsichten darzustellen und in die Planung einfließen zu lassen. Ein Dialog hat somit stattgefunden.</p> <p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>
<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 21.11.2016</p>	<p>Für das o.g. Bebauungsplangebiet wurde eine „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“ durch das Büro aglR in Kooperation mit dem Büro ILN vorgenommen (vom 22.06.2016). Die artenschutzrechtliche Bewertung basiert allerdings auf einer Ersteinschätzung aufgrund von 3 Ortsbegehungen am 28.09.15, 29.09.15 und 20.05.16, also zu Zeitpunkten und in einem Umfang, die/der abschließende Aussagen zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG derzeit nicht zulassen bzw. nicht möglich machen (lediglich ein Termin innerhalb der Brutzeiten der Vögel, lediglich ein Termin innerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien, Raupen des Nachtkerzenschwärmers sind erst im Sommer zu finden).</p> <p>Auf der anderen Seite ist offensichtlich jedoch auch nicht abzusehen, ob und insbesondere wann eine Erschließung und Bebauung entsprechend dem Planentwurf tatsächlich umgesetzt wird. Dadurch (aufgrund des Zeitablaufs zwischen den hier erfolgten Ortsbesichtigungen und der tatsächlichen Eingriffe) können sich Änderungen in der Artenzusammensetzung und der hieraus folgenden erforderlichen Maßnahmen ergeben.</p> <p>Nachdem somit der Artenschutz aus den o.g. Gründen bislang nicht abschließend geprüft und entschieden werden kann und</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass lediglich ein Termin innerhalb der Brutzeiten der Vögel, lediglich ein Termin innerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien und kein geeigneter Termin in Bezug auf die Raupen des Nachtkerzenschwärmers stattfanden.</p> <p>Gleichzeitig weist die Stellungnahme zu Recht darauf hin, dass aufgrund des Zeitlaufs zwischen den hier erfolgten Ortsbesichtigungen und der tatsächlichen Eingriffe sich Änderungen in der Artenzusammensetzung und der hieraus folgenden erforderlichen Maßnahmen ergeben können.</p>

	<p>diese Prüfung wohl auch angesichts der zeitlichen Ungewissheit im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung im Prinzip auf die einzelnen nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren verlagert werden soll, muss unbedingt gewährleistet werden, dass die jeweiligen Bauherren zu gegebener Zeit bzw. frühzeitig auch entsprechend informiert werden.</p> <p>Die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude müssen vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Nachkontrolle von Reptilien) untersucht werden, ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und entsprechend umzusetzen.</p> <p>Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Bei einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Wir weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass es bei dieser Vorgehensweise (Verlagerung der Prüfung auf nachgeordnete Verfahren) unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen kann (z.B. wenn Untersuchungen erforderlich sind, die nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden können, oder weil Eingriffe in Habitatflächen erst erfolgen dürfen, wenn ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum geschaffen wurde).</p> <p>Die Hinweise unter C, Punkt 6, sind dahingehend zu ergänzen.</p>	<p>Es ist richtig, dass die Prüfung angesichts der zeitlichen Ungewissheit im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung auf die einzelnen nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren verlagert werden soll.</p> <p>Die Hinweise unter C Punkt 6 werden entsprechend den nebenstehenden Ausführungen ergänzt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Straßenbauamt- 24.11.2016	gegen den Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ bestehen aus Sicht des Straßenbauamtes keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Straßenbauamtes keine Bedenken bestehen.

Öffentlichkeit	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Dieter Wörn Lindenstr. 8 68723 Schwetzingen 31.10.2016</p>	<p>Solange wir körperlich in der Lage sind, wird die Gärtnerei natürlich weiterbetrieben, eventuell auch über das 65. Lebensjahr hinaus!</p> <p>Sollten gesundheitliche Probleme bis dahin auftreten, wird man sich mit dem Thema Bebauung entsprechend auseinandersetzen.</p>	<p>Neben der vorhandenen Nutzung als Gartenbaubetrieb, die im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig ist, sind unter anderem auch Wohngebäude und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Somit stehen über den Bestandsschutz hinaus unterschiedliche Optionen auch für eine mögliche zukünftige Umnutzung offen.</p> <p>Eine Neubebauung im Blockinnenbereich ist nicht vorgesehen, da hier unter Einbeziehung der angrenzenden privaten Grünflächen eine durchgängige Grün- und Freifläche erhalten bleiben soll. In Gesprächen mit den Grundstückseigentümern im Vorfeld der Planung wurde kein Interesse an einer Erschließung und Neubebauung auf den unbebauten Grundstücksflächen bekundet. Eine Neubebauung im Blockinnenbereich ist deshalb im Bebauungsplan nicht vorgesehen und könnte nur nach einer Bebauungsplanänderung realisiert werden.</p>
<p>Michael Schottak Mannheimer Str. 75 68723 Schwetzingen 17.11.2016</p>	<p>Flurstück 3672/1 – Mannheimer Str. 75</p> <p><u>1. Bepflanzung Wendehammer</u> Wir bitten darum, die geplante Art der Bepflanzung am Wendehammer zu ändern. Aktuell sind hier zwei Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 10 – 16 cm vorgesehen. Der Garten zum Flurstück 3672/1 hat eine Süd-West Ausrichtung und wir möchten nicht, dass unser Garten durch Laubbäume komplett verschattet wird. Als Alternative können hier Hecken oder Büsche zum Einsatz kommen mit einer Maximalhöhe von 160 – 180 cm, wodurch sich auch eine Kosteneinsparung bei der Bepflanzung realisieren lässt.</p> <p><u>2. Sichtschutz bzw. Begrenzung des Gartens am Fußweg</u> Wir bitten darum, einen Sichtschutz zu schaffen, z.B. durch eine Hecke entlang des Fußwegs. Da der aktuelle Weg abschüssig ist, ist ohne Sichtschutz eine freie Einsicht in den Garten möglich und der Garten ist von der Seite des Fußweges aufgrund des Höhenunterschieds freizugänglich.</p>	<p>Die Bäume am Kopf des Wendehammers sollen diesen Bereich räumlich fassen und gegenüber den angrenzenden Nutzungen abschirmen. Dies kann auch durch die vorgeschlagene Hecke erreicht werden. Die Bäume werden aus dem Bebauungsplan herausgenommen.</p> <p>Die Einfriedung der Grundstücke obliegt zuerst einmal den Eigentümern. In diesem Fall wird die Bestandssituation durch das geplante Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit verändert. Dem steht der berechtigte Wunsch der Anwohner nach Schutz vor Einsicht in den privaten Gartenbereich gegenüber. Dieser Schutz kann durch eine Hecke, Mauer oder Zaunanlage geschaffen werden. Das betroffene Flurstück befindet sich nicht im Teilbereich G der Bebauung, in dem eine Höhenbegrenzung für Einfriedungen festgesetzt ist. Ein ausreichender Sichtschutz kann somit hergestellt werden.</p>
<p>BauART GmbH Ludwigshafener Str. 8 – 10</p>	<p>Zu A.) Zeichnerischer Teil: Gemäß beiliegendem Ausschnitt erbitten wir bei G1 auch max. 3 WE, da es uns nicht schlüssig erscheint, warum bei</p>	<p>Planungsziel im Blockinnenbereich ist eine gegenüber dem Blockrand in Höhe und Kubatur reduzierte Bebauung und die</p>

<p>68766 Hockenheim 18.11.2016 s.a. Skizze in der Anlage</p>	<p>den kleineren Grundstücken im nordwestlichen Bereich daneben 3 WE zulässig sind, bei dem größten Grundstück hier aber nur 2 WE; die notwendigen Garagen/Stellplätze sollten dann auch nordöstlich ermöglicht werden.</p> <p>Gemäß Besprechung sollten zumindest bei G2 Doppelhaushälften in Realteilung ermöglicht werden, daher Baufenster auf 13,00 m verbreitert (dafür Tiefe auf 11,00 m verringert).</p> <p>G2 und G3 nur Vorgarten von 2,50 m ausreichend, dann größerer Abstand auch zu dem Bestand Luisenstraße.</p> <p>Die Tiefe/Anordnung der Stellplätze/Garagen wurden in den notwendigen Abstandsflächen den Hinterkanten der Häuser G1, G2, G3 angepasst; ergibt ein einheitliches Bild und Tiefe, dann auch noch für Stellplätze Fahrräder ausreichend.</p> <p>Auch G4 wurde Baufenster gedreht und Tiefe G5 angepasst, hierdurch auch größerer Abstand zu Bestand Luisenstraße bzw. mehr Gartenanteil und laut Besprechung sollte der Weg zur Mannheimerstrasse nur 2,00 m breit sein, G5 wurde das</p>	<p>Freihaltung ausreichend großer zusammenhängender Grün- und Freiflächen. Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten sollen auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen, die zu einer weiteren Überbauung und einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen, eingeschränkt werden. Unter diesem Aspekt wurden nur bei den beiden in der Nähe der Augustastraße liegenden Grundstücken jeweils 3 Wohneinheiten zugelassen. Aufgrund der ähnlichen Nähe zur Augustastraße und der Grundstücksgröße wird für das westliche Baufeld die Anregung aufgenommen und die Planzeichnung angepasst.</p> <p>Die festgesetzte Bebauung schließt die Errichtung einer Hausgruppe in Form eines Doppelhauses nicht aus, wenngleich die Regelungen zu Stellplätzen und Garagen in Verbindung mit dem Baufenster die Errichtung einer solchen Hausgruppe nicht sinnvoll erscheinen lassen. Durch die Regelungen zur Lage von Stellplatzflächen und Garagen sollte aus Gründen der angestrebten Durchgrünung verhindert werden, dass eine unerwünschte Schließung der Baureihe durch Stellplätze bzw. Garagen herbeigeführt wird. Die Anregung wird zum Teil aufgenommen, indem das Maß der Baufenster auf maximal 12,0m Breite geändert (eine größere Breite ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich) wird, da eine damit verbunden geringere Tiefe der Baufenster von 11,0m etwas größere Freiflächen gegenüber der bestehenden Bebauung an der Luisenstraße sichert.</p> <p>Die Anregung zur Reduzierung der Vorgartenbreite von 3,0m auf 2,5m wird in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine Vergrößerung der Gartenzone zur Luisenstraße dem städtebaulichen Konzept entgegenkommt.</p> <p>Die Bereiche für Stellplätze und Garagen enden bereits mit der Hinterkante der Baufenster und bieten ausreichend Platz für Fahrräder.</p> <p>Die genannten Anregungen gehen von einer konkreten Bauabsicht aus, obwohl es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Eine Verschiebung widerspricht jedoch nicht grundsätzlich dem städtebaulichen Konzept, deshalb wer-</p>
--	--	---

	<p>Baufenster verschoben und um 0,50 m verbreitert.</p> <p>Zu B.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Zu 2.: Im Teilbereich G sollte z.B. das zweite Geschoss im Rahmen der Wandhöhe nicht zwingend als Staffelgeschoss zu bauen sein, wenn kein drittes Geschoss gebaut wird. Hier ist die Formulierung als Zwang missverständlich.</p> <p>Zu 3.1. G2 eben auch Doppelhaushälften</p> <p>Zu 3.2. Nicht nur Baulinien sondern auch Baugrenzen sollten durch....; des Weiteren sollte die Breite der untergeordneten Bauteile (z.B. 5 m oder $\frac{1}{3}$...) definiert werden</p> <p>Terrassen bis zu einer Größe / Tiefe von 2,00 m: Bitte auch außerhalb des Baufensters (z.B. befindet sich ja unterhalb eines Balkons (untergeordnet) meist auch eine Terrasse (nicht untergeordnet)</p> <p>Zu A.) Örtliche Bauvorschriften Bei G2 als Sichtschutz in Hausverlängerung auch bis zu 2,00 m Höhe und 3,00 m Tiefe Einfriedung möglich</p>	<p>den die Anregungen zu Lage und Abmessungen der Baufenster im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Notwendige Abstandsflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen einzuhalten.</p> <p>Das Gehrecht zwischen Mannheimer Straße und Wendehammer muss die dargestellte Mindestbreite aufweisen, um die aufgrund der öffentlichen Wegeverbindung – auch im Sinne der Kriminalprävention - notwendige Einsehbarkeit und eine Begegnungsmöglichkeit auch mit Kinderwagen etc. zu ermöglichen.</p> <p>Die Formulierung wird klarstellend angepasst: ‚Im Teilbereich G ist ein mögliches drittes Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Innerhalb der Baugrenze 1 gilt eine maximale Wandhöhe von 6,50 m, innerhalb der Baugrenze 2 gilt davon abweichend eine maximale Wandhöhe von 9,30 m.‘</p> <p>Die Errichtung eines Doppelhauses ist in diesem Bereich nicht Zielsetzung der Planung. s.a. Abschnitt 2 der Abwägung zu dieser Anregung.</p> <p>Baulinien sind nur entlang der straßenbegleitenden Bebauung festgesetzt, um die ortstypische Blockrandbebauung sicherzustellen. Im Übrigen gelten hier auch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ die z.B. die Zulässigkeit von Auskragung und Größe von Balkonen regelt.</p> <p>Die Baugrenzen sind so weit gefasst, dass in der Regel auch untergeordnete Bauteile und Vorbauten eingefangen werden. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 3 BauNVO, nach dem das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.</p> <p>Da ebenerdige Terrassen keine Auswirkungen auf die Gebäudetakubatur haben, wird die Anregung aufgenommen und folgende Festsetzung ergänzt: Ebenerdige Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m²/WE sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Ziel der bisherigen Festsetzung ist die möglichst ungestörte Zusammenführung der Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich im Teilbereich G. Deshalb sind hier nur Zäune oder He-</p>
--	--	--

		<p>cken bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. In den anderen Teilbereichen werden ungeachtet der Regelungen der Gestaltungssatzung keine weiteren Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, da hier bereits eine große Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen vorherrscht.</p> <p>Ein Sichtschutz im Bereich von Terrassen ist ungeachtet der Regelungen zu Einfriedigungen möglich, da es sich hierbei nicht um eine Einfriedung handelt.</p> <p>Zusammenfassend:</p> <p>Die geänderte Lage der Baugrenzen im Teilbereich G des Bebauungsplans, ‚Quartier XXXIII‘ Stand 30.11.2017 gegenüber dem Stand der Offenlage vom 22.09.2016 ist in der beigefügten Anlage zur Klarstellung dargestellt (Baugrenzen in der Fassung vom 22.09.2016 als türkisblaue Darstellung).</p> <p>Weitere Änderungen sind die geringfügige Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im südwestlichen Gebäude von 2 auf 3 WE und daraus bedingt ein zusätzliches Feld für Stellplätze zwischen diesem Gebäude und dem geplanten Nachbargebäude.</p>
--	--	--

Anregungen Privater außerhalb des Offenlageverfahrens:

Öffentlichkeit	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Dieter Wörn Lindenstr. 8 68723 Schwetzingen August 2017</p>	<p>Auf Veranlassung und mit Zustimmung von Herrn Wörn meldet sich Herr Dipl.-Ing. Michael Diehl, Geschäftsführer der MD Wohnbau GmbH mit Sitz in Pirmasens, und fragt nach, ob eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Lindenstraße möglich sei. Herr Diehl wird von Seiten der Verwaltung mitgeteilt, dass im dortigen Bereich nach bisherigem Inhalt des Bebauungsplanentwurfes Baufenster nicht vorgesehen seien.</p>	<p>Eine Neubebauung im Blockinnenbereich südlich der Leopoldstraße kollidiert mit den bisherigen planerischen Absichten, im dortigen Bereich eine durchgängige Grün- und Freifläche zu erhalten. Zudem stellt sich die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen als schwierig dar. Die Verwaltung schlägt vor, derzeit im dortigen Bereich keine zusätzlichen Baufenster und keine zusätzliche Erschließungseinrichtung zu planen.</p>
<p>Dieter Hubert Luisenstr. 27 68723 Schwetzingen Flst.-Nr. 3676/5 22.03.2014</p>	<p>Herr Dieter Hubert wendet sich insbesondere gegen die Dichte der Bebauung auf den Grundstücksflächen nördlich der Leopoldstraße und im Bereich der neu vorgesehenen Erschließungsstraße. Er verweist darauf, dass das Grundstück Luisenstr. 27 bereits heute zu rund 75 % von hohen Mauern und Gebäuden eingemauert sei. Ferner wird geltend gemacht, dass mehr Frei- und Grünflächen als Ausgleich eingeplant werden sollen.</p> <p>Zudem ergäben sich aus den neu zugelassenen Bauflächen zusätzliche, neue Einblickmöglichkeiten in die rückwärtige Grundstücksfläche des Grundstücks Luisenstr. 27, sodass eine Situation des Beobachtetwerdens entstehen könne.</p> <p>Es wird zudem vorgebracht, dass die neuen Bauflächen zu weiterer Versiegelung im dortigen Bereich und damit zu Hitzestau im Sommer führen würden. Geprüft werden müssten ferner die Versickerungsmöglichkeit von Dachflächenwasser sowie die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation. Geltend gemacht werden ferner Belange des Naturschutzes und die Forderung nach weiterer Begrünung.</p>	<p>Das Baufenster H nimmt die Bebauung des heutigen Baubestandes auf. Insoweit entsteht durch die planungsrechtliche Absicherung des Baubestands keine weitergehende Verschlechterung der baulichen Situation im Quartier. Die neu vorgesehenen Baufenster „G“ entsprechen der Zielsetzung des Bebauungsplans, im Innenbereich eine geordnete Nachverdichtung vorzunehmen. Die vorgegebenen Bauflächen stellen sicher, dass gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben.</p> <p>Eine Einblickmöglichkeit in das Grundstück lässt sich durch Bepflanzung auf dem eigenen Grundstück einschränken bzw. verhindern. Die Situation der Bebauung unterscheidet sich nicht von anderen innerstädtischen Bebauungssituationen. Die planerische Zielsetzung, Innenbereich vor dem Außenbereich zu entwickeln, rechtfertigt die Zulassung der neuen Baufenster.</p> <p>Die durch den Bebauungsplanentwurf vorgesehenen zusätzlichen Bauflächen führen im dortigen Bereich zwar zu weiterer Versiegelung. Das zulässige Nutzungsmaß der Bebauung lässt jedoch nicht erwarten, dass es zu Hitzestau im Sommer kommen wird. Versickerungsmöglichkeit von Dachflächenwasser ist gegeben. Im Bereich der Planstraße wird eine neue Kanalisation entstehen, sodass auch den Belangen ordnungsgemäßer Entwässerung Rechnung getragen wird. Die Festsetzungen zu privatem Grün entsprechen typischen Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes. Insoweit ist für ausreichende Begrü-</p>

		<p>nung des Plangebiets gesorgt. Für eine Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes gibt es keine Anhaltspunkte.</p>
<p>Brigitte und Guntram Kaiser Luisenstr. 29 68723 Schwetzingen Flst.-Nr. 3676/6 September 2017</p>	<p>Eheleute Kaiser verweisen auf ihren bestehenden und baurechtlich genehmigten Gewerbebetrieb, ein Maschinenbaukleinunternehmen, welcher auf dem Grundstück Luisenstr. 29 betrieben wird. Sie befürchten eine Einschränkung ihrer gewerblichen Tätigkeit durch die neu zuzulassenden baulichen Anlagen im Bereich der Baufenster „G“.</p>	<p>Durch die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird mit der Regelung, wonach sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind, in Abhängigkeit des Störgrades eines geplanten Gewerbebetriebes eine gewerbliche Nutzung nicht generell ausgeschlossen. Gewerbliche Nutzung, die mit der vorhandenen Wohnnutzung in Konflikt tritt, wäre allerdings nicht zulässig. Entsprechendes gilt für die zukünftig neu entstehende Wohnnutzung im Bereich der Baufenster „G“.</p> <p>Der dortige Bereich ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Dieser Nutzung soll der Vorrang eingeräumt werden.</p> <p>Im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung ist eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Luisenstr. 29 aufgrund Bestandsschutzes zulässig. Bereits nach heute gültiger Baugenehmigung hat der Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass eine Belästigung der Nachbarschaft weitgehend vermieden wird. Die heute bereits geforderte Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn führt bereits zu Betriebseinschränkungen des zulässigen Emissionsverhaltens des Gewerbebetriebs. Durch die neu zuzulassende Wohnbebauung ist mit weiteren (zusätzlichen) Betriebseinschränkungen dementsprechend nicht zu rechnen.</p>

Karlsruhe, den 10.11.2017

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Anlage