

**Anlage zur Sitzungsvorlage**

**Große Kreisstadt Schwetzingen**

**Bebauungsplan Nr. 91, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Postgelände“  
und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Aufstellung nach § 13a BauGB

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

**Sachstand**

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

**Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):**

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 08.05.2018	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme
Landratsamt Rhein- Neckar-Kreis Vermessungsamt 14.05.2018	Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Postgelände“ sind von Seiten des Vermessungsamts des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
Polizeipräsidium Mann- heim, 15.05.2018	zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken. Wir möchten jedoch folgende Anregungen vorbringen: Im Teil E - Begründung zum Bebauungsplan - ist auf Seite 42, unter Ziff. 6 zu lesen: „Die Parkierung erfolgt in einer von der Bahnhofanlage anfahrbaren Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage - anstelle der	Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Bebauungsplan aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

	<p>heute breiten Hofzufahrt - wird überbaut und in das Gebäude integriert."</p> <p>Da aus dieser Tiefgaragenzufahrt auch ausgefahren wird - und zwar über den Gehweg - kommt den Sichtlinien, besonders in Bezug auf Fußgänger und berechtigterweise auf dem Gehweg Rad fahrenden Kindern, eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Die Rampe sollte daher so angelegt sein, dass der ausfahrende Autofahrer nicht gezwungen wird, diese „mit Schwung" zu nehmen, sondern dass möglichst VOR dem Gehweg eine ausreichende horizontale Aufstellfläche besteht, die ein komfortables Warten zulässt, um bevorrechtigten Passanten das Queren zu ermöglichen.</p> <p>Darüber hinaus sollte der gesamte Verkehrsbereich, in den man einfährt, in ausreichendem Maße zu überblicken sein. Gerade die Formulierung, dass es sich vorher um eine „breite Hofzufahrt" handelte, die nun „überbaut und in das Gebäude integriert wird" lässt die Befürchtung wachsen, dass nach Fertigstellung des Gebäudes und der Tiergarage Forderungen nach Nachbesserungen in Form von Verkehrsspiegeln oder anderen Maßnahmen laut werden. Dem könnte man bei einer entsprechend verkehrssicheren Ausgestaltung der Tiefgaragenausfahrt gleich von vorn herein begegnen.</p> <p>Am Rande sei noch kritisch auf das m. E. unbefriedigende Verhältnis von Wohneinheiten (40) zu Stellplätzen (37) hingewiesen. Hier sind Verlagerungen des ruhenden Verkehrs der Anwohner in die schon heute stark frequentierte Bahnhofsanlage zu erwarten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass den Sichtlinien an der Tiefgaragenausfahrt besonders in Bezug auf Fußgänger und berechtigterweise auf dem Gehweg Rad fahrenden Kindern, eine besondere Bedeutung zukommt.</p> <p>Das Postgebäude und die Vorderkante der Rampe springen gegenüber dem Eckgebäude Carl-Theodor-Straße / Bahnhofsanlage um ca. 3,1 m zurück, sodass vor dem Gehweg eine schmale Aufstellfläche entsteht. Ein weiteres Abrücken der Rampe von der Gehwegkante ist in Anpassung an die Bestandsbebauung und den Grundstückszuschnitt nicht möglich, da die Tiefgaragendecke einschließlich Substrataufbau das Gelände nur geringfügig (ca. 0,40m) überragen soll.</p> <p>Die Rampe ist nach Planänderung 5,5 m breit. Neben der Rampe befindet sich der Durchgang zum Blockinnenbereich. Die Gesamtbreite dieser Flächen umfasst annähernd die Breite der ursprünglichen Zufahrten.</p> <p>Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass die Wände der Tiefgaragenrampe im Ausfahrtsbereich entsprechend transparent zu gestalten sind.</p> <p>Nach der nun geänderten Planung werden ca. 40 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet. Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten keine abweichenden Festsetzungen zu den nachzuweisenden Stellplätzen. Der Erhalt des Postgebäudes beschränkt die Größe einer möglichen Tiefgarage. Durch die sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr wird auf die Anlage von zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück verzichtet, um den Anteil an Grün- und Freiflächen möglichst groß zu erhalten.</p>
<p>Nelze BW GmbH 09.05.2018</p>	<p>Stellungnahme zur Energieversorgung Stromversorgung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stromversorgung über das vorhandene 20/0,4kV-kabelnetz erfolgt. Die Hinweise</p>

	<p>Die Stromversorgung für den im Plan ausgewiesenen Bereich erfolgt bereits über unser 20/0,4kV-Kabelnetz. Wie weit wir unser Stromnetz anpassen bzw. erweitern müssen, können wir erst im Zuge der neu entstehenden Gebäude im ausgewiesenen Bereich (Neubauten bzw. Neuanschlüsse) beurteilen.</p> <p>Hierzu benötigen wir später den Leistungsbedarf.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Aus dem beiliegenden Plan (siehe Anlage) können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Eine Überbauung dieser Leitungen bzw. Kabel ist nicht zulässig.</p>	<p>werden an den Vorhabenträger weitergegeben und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Gemeindeverwaltung Ketsch, 16.05.2018</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren, Anregungen und Bedenken sind seitens der Gemeinde Ketsch nicht vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 18.05.2018</p>	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Wir haben den Bebauungsplan auf Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan geprüft. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir haben keine Anregungen.</p> <p>Bitte übersenden Sie uns nach Verfahrensabschluss den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan wird an den Nachbarschaftsverband übersandt.</p>
<p>Unitymedia BW GmbH 24.05.2018</p>	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH liegen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</p>
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt, 23.05.2018</p>	<p>Wenn alle beschriebenen Möglichkeiten der Lärm-, Immissions- und Emissionswertreduzierung, sowie alle Maßnahmen des Lärmschutzes beachtet werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den o.g. Bebauungsplan keinerlei Einwände.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die festgesetzten Maßnahmen des Lärmschutzes umgesetzt werden.</p>

	Bitte überprüfen Sie, ob das o. g. Gebiet, im Altlastenkataster geführt ist und wenden Sie sich ggf. an das Wasserrechtsamt.	Das Wasserrechtsamt wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt.
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Liegenschaften 04.06.2018	Bezüglich des Bebauungsplans „Postgelände“ in Schwetzingen bestehen für uns keine Bedenken	Kenntnisnahme
Bürgermeisteramt Brühl 25.05.2018	Mit Ihrem Schreiben vom 18.01.2018 haben Sie im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Postgelände“ in Schwetzingen. Die Gemeinde Brühl hat diesbezüglich keine Einwendungen vorzutragen.	Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 Umwelt, 30.05.2018	Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d.h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung und keine Grundwassermessstellen des Landes. Wir sind somit von dem Vorhaben nicht berührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Referate 53.1 und 53.2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe von dem Vorhaben nicht berührt sind.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, 04.06.2018	keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
Deutsche Bahn AG . DB Immobilien 11.06.2018	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren: Gegen die Neuaufstellung des o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht unmittelbar berührt. Im Bebauungsplan wird bereits berücksichtigt, dass es hier im Nahbereich von Bahnanlagen zu Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb kommt. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind im Bebauungsplan festzusetzen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Neuaufstellung des o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.  Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

	<p>Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Wir bitten daher um Prüfung, ob der folgende Passus 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, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.“ Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Es erfolgt eine weitere Beteiligung und die Übersendung des Satzungsbeschlusses.</p>
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 12.06.2018</p>	<p>Grundwasserschutz / Wasserversorgung Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Postgelände“ bestehen von Seiten des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und der nachfolgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Wasserversorgung: 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p> <p>Grundwasserschutz: 2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <a href="http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/">http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/</a> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <p>3. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.</p> <p>4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>5. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und der nachfolgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das Wassergesetz gilt unabhängig vom Bebauungsplan.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.</p>

	<p>unverzöglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.</p> <p>6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 41 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.</p> <p>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht Kommunalabwasser</p> <p>Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <p>Abwasser:</p> <p>Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p> <p>Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.</p> <p>In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der Abwasserbeseitigung gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden in den Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Niederschlagswasser wird im Trennsystem in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses sind begrünte Dächer und eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecke festgesetzt.</p>
--	--	---

	<p>Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.</p> <p>Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>Wenn bei den Dachinstallationen (Gaubenabdeckungen, Rinnen, Falleleitungen, etc.) vollständig auf die unbeschichteten Metalle Kupfer, Blei, Zink verzichtet wird, so kann eine Versickerung auch unterirdisch in einer Rigole ohne Bodenpassage erfolgen. Das Niederschlagswasser von einem Gründach kann ebenfalls unterirdisch versickert werden, sofern auch hier bei den Dachinstallationen vollständig auf die unbeschichteten Metalle Blei, Kupfer, Zink verzichtet wird (Punkt 4 der Hinweise zum Bebauungsplan „Niederschlagswasserbeseitigung“ Abs. 2 ist entsprechend zu ändern).</p> <p>Für eine unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser ohne Bodenpassage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Planunterlagen und Nachweisen beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen (Ansprechpartner: Frau Lutz, karin.lutz@rhein-neckar-kreis.de). Eine Aufstellung der erforderlichen Antragsunterlagen ist beigefügt.</p> <p>Bei Gewerbeansiedlungen sollte von einer Versickerung des Niederschlagswassers von Hof-, umschlags- und Lagerflächen abgesehen werden.</p> <p>Gewässeraufsicht Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Eine Versickerung über den gewachsenen Boden ist nicht möglich, da der überwiegende Grundstücksanteil bereits bebaut ist oder mit einer Tiefgarage unterbaut wird.</p> <p>Im Plangebiet liegt die altlastenverdächtige Fläche "Eigenbedarfstankstelle Post, Bahnhofanlage 2- 4". Der Standort im Altlasten- und Bodenschutzkataster ist unter der Objektnummer 06146 als „OU-Fall“ - Orientierende Untersuchung - für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser verzeichnet.</p> <p>Die Formulierung in den Hinweisen wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet ist keine Gewerbeansiedlung vorgesehen, bei der mit verschmutztem Niederschlagswasser zu rechnen ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der Gewässeraufsicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p>
--	--	--

	<p>Altlasten / Bodenschutz          Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen auf dem Grundstück / Flurstücks-Nummer 508 die altlastverdächtige Fläche "Eigenbedarfstankstelle Post, Bahnhofanlage 2- 4". Der Standort ist im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objektnummer 06146 als „OU-Fall" - Orientierende Untersuchung - für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser verzeichnet.          Am Standort wurde von 1956 bis 1999 durch die Oberpostdirektion eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben. Laut unseren Unterlagen wurden mehrere Erdtanks eingebaut. 2006 waren die Tanks noch eingelagert.</p> <p>Altlasten / Bodenschutz:          Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Standort daher orientierend zu untersuchen. Das Untersuchungskonzept ist mit dem Landratsamt Rhein- Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorab abzustimmen. Diese Maßnahme ist nach den Förderrichtlinien Altlasten vom 25.03.2014 zu 100% förderfähig, Wir bitten die Stadt Schwetzingen für diese Maßnahme einen Förderantrag über die untere Bodenschutzbehörde beim RP zustellen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet die altlastenverdächtige Fläche "Eigenbedarfstankstelle Post, Bahnhofanlage 2- 4" befindet und der Standort im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objektnummer 06146 als „OU-Fall" - Orientierende Untersuchung - für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser verzeichnet ist.</p> <p>Der Standort wird im Vorfeld der Bauausführung untersucht. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p>
<p>DEUTSCHE TELEKOM          TECHNIK GMBH          05.07.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:          Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Gegen den Bebauungsplan haben wir nachfolgende Einwände. Im o. g. Plangebiet befindet sich eine großdimensionierte Kabelkanalanlage der Telekom, die weite Teile des Stadtgebietes betrifft.          Diese Leitungen dienen dem grundgesetzlich verankerten Versorgungsauftrag des Bundes nach Art. 87f GG zur Bereitstellung von öffentlichen Telekommunikationsdienstleistungen. Ausmaße (ca. 1,1 m x 0,9 m) und Verlauf der Anlage, können Sie dem beigefügten Lageplan (hier gelb markiert) entnehmen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Gebiet eine großdimensionierte Kabelkanalanlage der Telekom befindet.</p>



	<p>Die Kabelkanalanlage kann weder überbaut noch unterminiert werden. Wir beantragen daher die Anpassung der Planung an die örtlichen Gegebenheiten im Bereich der Kabelkanalanlage.</p>	<p>Zwischenzeitlich fand ein Abstimmungstermin statt. Die Telecom-Leitungen liegen außerhalb der geplanten Bebauung oder sind entbehrlich bzw. können verändert werden, da es sich um einen Anschluss für die Post handelt, der zukünftig entfällt).</p>
<p>IHK Rhein-Neckar 15.06.2018</p>	<p>Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und bauliche Erweiterung des Postgebäudes an der Bahnhofsanlage in Schwetzingen und für den Neubau von drei Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich zu schaffen. 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 achtet. Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar: Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Postgelände“ keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass es für bestehende oder angrenzende gewerbliche Nutzungen zu keiner Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit kommt. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	<p>Der straßenseitige Teil des Plangebiets ist als „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss im Urbanen Gebiet anders als im Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein. Die festgesetzte Nutzung entspricht dem Standort am Rande der zentralen Innenstadt. An der Bahnhofsanlage geht die Nutzungsmischung aus Läden, Gastronomie und Dienstleistungen, die in den Erdgeschosszonen der Carl-Theodor-Straße vorherrscht in ein durch Wohnen geprägtes Gebiet über. Der Ausschluss von Tankstellen, sichert die Fläche für die genannten vorrangigen Nutzungen. Durch den Ausschluss von Vergnügungstätten sollen Beeinträchtigungen in dem durch Wohnnutzung geprägten Plangebiet verhindert werden. Für bestehende und angrenzende gewerbliche Nutzungen kommt es darüber hinaus zu keiner Einschränkung der wirtschaftlichen Tätigkeit.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, 07.06.2018</p>	<p>Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung: Bau und Kunstdenkmalpflege Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind im Verfahren bereits berücksichtigt.  Archäologische Denkmalpflege: Das Plangebiet liegt im Bereich des im 18. Jahrhundert gegründeten ehemaligen Franziskanerklosters (KD nach § 2 DSchG).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege im Verfahren bereits berücksichtigt sind.</p>

	<p>Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung bis auf die Tiefe der frostfreien Gründung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.</p> <p>Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<a href="http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html">http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html</a>)</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die 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</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass für Bauvorhaben in diesem Bereich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig wird.</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde auf die notwendigen archäologischen Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Voruntersuchungen sollen vor Bauausführung erfolgen.</p>
--	---	---

	<p>die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für Rückfragen steht Herr Dr. Damminger (folke.damminger@rps.bwl.de) zur Verfügung.</p>	
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.04 Untere Naturschutzbehörde 17.10.2018</p>	<p>Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, somit findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen, da das Vorhaben im innerstädtischen Bereich umgesetzt werden soll. Umnutzungen oder Nachverdichtungen im Innenbereich sind grundsätzlich aus Sicht von Naturschutz- und Landschaftspflege zu begrüßen. Zu beachten sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§§ 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Diesbezüglich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros Bioplan vom 6. Dezember 2017 vorgelegt. Als einzige artenschutzrechtlich relevante Art wurde im Untersuchungsgebiet, nach einmaliger Begehung, die Zwergfledermaus (streng geschützt) festgestellt. Über Bestandsumfang oder die konkrete Lage etwaiger Lebensstätten dieser Tiere konnten im Gutachten keine genauen Angaben gemacht werden. Die Rollladenkästen und auch die Dachverkleidung bieten jedoch potentielle Quartiere für Spaltenbewohner wie die Zwergfledermaus. Durch die einmalig erfolgte Begehung im Juni konnte der Gutachter ebenfalls nicht ausschließen, dass vorhandene Strukturen als Winterquartier genutzt werden, daher die Empfehlung im Gutachten, die Umbauarbeiten im Sommer durchzuführen. Da Zwergfledermäuse zwischen mehreren Quartieren wechseln, ist eine Nutzung der besagten Bereiche vor Beginn der Umbaumaßnahmen am alten Postgebäude durch einen Fachgutachter erneut zu überprüfen (auch nochmal im Hinblick auf Gebäudebrüter). Sollte hierbei ein positiver Befund zu verzeichnen sein, ist umgehend Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, um die erforderlichen Maßnahmen festzulegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Umnutzungen oder Nachverdichtungen im Innenbereich grundsätzlich aus Sicht von Naturschutz- und Landschaftspflege zu begrüßen sind.</p> <p>Der Hinweis auf eine notwendige Überprüfung der besagten Bereiche vor Beginn der Umbaumaßnahmen wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

	<p>Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu entnehmen oder zu zerstören.</p> <p>Da jedoch der Verlust von solchen Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden kann, sind 5 künstliche Ganzjahresquartiere für Fledermäuse (z.B. Fledermaus-Ganzjahresquartier 1 WQ von Schwegler) an geeigneten Stellen des Postgebäudes anzubringen oder in die Fassade einzuarbeiten.</p> <p>Die Anbringungsorte sind durch einen Fachgutachter zu bestimmen, der Vollzug der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.</p> <p>Sofern möglich, sind die oben genannten Punkte verbindlich in die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplanes oder aber als Auflagen in eine Baugenehmigung mitaufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p>
--	--	--

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Stefan und Angela Klibor Carl-Theodorstraße 14d 06.06.2018</p>	<p>Wir sind direkte Nachbarn zum Flurstück 508 und legen gegen den veröffentlichten Bebauungsplan Nr. 94 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Postgelände“ Einspruch ein.</p> <p>Wir erwägen ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO durchführen zu lassen.</p> <p>Wir sind mit folgenden Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht einverstanden und bitten um Begründung, wie die Stadt Schwetzingen zu diesen Beschlüssen kommt.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung:</p> <p>Die maximale Grundflächenzahl im Teilbereich D wird mit 0,6 festgesetzt und überschreitet die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Diese Art der Nachverdichtung führt zur Nichteinhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen der Nachbarn.</p> <p>Der geplante Anbau der Gebäude im Teilbereich D an das Flurstück 506/3 ist laut Plan nicht deckungsgleich. Die Überschreitung der GRZ und insbesondere die versetzte Anordnung der drei Gebäude im Teilbereich D, führen zu unzumutbaren, einschneidenden Änderungen der Wohnverhältnisse.</p>	<p>Die GRZ von 0,6 orientiert sich an den durchschnittlichen Dichtewerten in der zentralen Innenstadt. Zur GRZ zählen neben den durch Hauptgebäude überstellten Flächen auch die Grundflächen von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten.</p> <p>Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p>

	<p>Die Wohn und Arbeitsverhältnisse sind bereits jetzt durch die vorhandene enge Bebauung in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Sozialabstand der benachbarten Gebäude als grenzwertig anzusehen. Für uns ist die Entscheidung der Stadt Schwetzingen, die Anordnung der Gebäude als städtebaulich vertretbar zu erachten nicht ansatzweise nachvollziehbar.</p>	<p>nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p> <p>Durch das Verbot von oberirdischen Stellplätzen und Garagen in den Teilbereichen C und D, die Festsetzung einer intensiven Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und einer extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächer wird der Anteil befestigter (Asphalt / Pflaster-)Flächen gering gehalten und gleichzeitig werden für das Stadtklima günstige Grünflächen geschaffen. Durch diese ausgleichenden Maßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Anders als beim heute vollflächig versiegelten Posthof wird die Situation für die Nachbargrundstücke spürbar verbessert und die stadtklimatische Situation aufgewertet.</p> <p>Eine wirksame Durchströmung des Blockinnenbereichs mit Frisch- und Kaltluft ist durch die ganz überwiegend geschlossene Bebauung an der Marstallstraße und Carl-Theodor-Straße sowie den Baukörper des Postgebäudes auch in der Bestandssituation nicht gegeben. Die neu zu schaffenden Grünflächen und begrünten Dachflächen tragen jedoch zur Frischluftproduktion bei und Reduzieren die Aufheizung der Stadtflächen.</p> <p>Eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung/Besonnung durch die geplante Neubebauung wurde durch eine Verschattungsstudie in einer realistischen Visualisierung geprüft. Mittags und nachmittags fällt der Schatten der geplanten Gebäude nicht auf das Flurstück 506/3. Eine Verschattung eines geringen Teils der Südfassaden der jeweils östlichen Doppelhaushälften durch die Neubebauung findet nur in den Vormittagsstunden statt. Sie wird im Hinblick auf die typische Bebauung in der Innenstadt mit der ungerichteten Anordnung von Baukörpern und Grenzmauern, dem damit verbundenen Schattenwurf und die kurze Zeitspanne als hinnehmbar gewertet.</p> <p>Gleichzeitig wird durch die die Neubebauung der Schalleintrag von der Bahnlinie quantitativ verringert.</p> <p>Eine deutliche Verschlechterung der Wohn und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Sozialabstand der benachbarten Gebäude ist objektiv nicht gegeben.</p>
--	---	--

		<p>Auch auf dem Flurstück Nr. 506/3 sind drei Gebäude einseitig an die Grenze angebaut. Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist ein profilgleicher Anbau mit drei Gebäuden auf dem Flurstück 508 jedoch nicht möglich.</p> <p>Von den Einwendern wird ein weitgehend profilgleicher Anbau gefordert, um die Situation in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Sozialabstand zu optimieren.</p> <p>In Abwägung der öffentlichen Belange zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich mit den Einwendungen der Anwohner, die eine gegenüber der Bestandsbebauung versetzte Anordnung der geplanten Wohngebäude ablehnen, wird eine Planalternative erarbeitet, die zwei anstatt drei Wohngebäude im rückwärtigen Bereich vorsieht. Die Gebäude werden an die bestehenden, grenzständigen Doppelhaushälften Carl-Theodor-Straße 14 d und 14 f angebaut. Die Anwohner werden über die geänderte Planung unterrichtet. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird erneut ausgelegt.</p> <p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p>
<p>Jeanette und Sebastian Ghattas Carl-Theodor-Strasse 14c 09.06.2018</p>	<p>Als direkte Nachbarn zum Flurstück 508 legen wir hiermit Einspruch gegen o.g Bauvorhaben ein. Wir lehnen eine Bebauung des Postgeländes nicht grundsätzlich ab, sind jedoch mit Art und Umfang gemäß aktuellem Bebauungsplan nicht einverstanden. Im Falle einer Nicht-Berücksichtigung unseres Einspruchs werden wir ein Normenkontrollverfahren nach 547 VwGO durchführen lassen. Wir begründen unseren Einspruch wie folgt: Die maximale Grundflächenzahl im Teilbereich D wird mit 0,6 festgesetzt und überschreitet die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Eine solche Nachverdichtung führt zur Nichteinhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen der Nachbarn.</p>	<p>Die GRZ von 0,6 orientiert sich an den durchschnittlichen Dichtewerten in der zentralen Innenstadt. Zur GRZ zählen neben den durch Hauptgebäude überstellten Flächen auch die Grundflächen von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten.</p> <p>Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen</p>

	<p>Der geplante Anbau der Gebäude im Teilbereich D an das Flurstück 506/3 ist laut Plan nicht deckungsgleich. Die Überschreitung der GRZ und insbesondere die Anordnung der drei Gebäude im Teilbereich D führen zu unzumutbaren Wohnverhältnissen.</p> <p>In Reihe weiterzubauen oder nur minimal versetzt wäre akzeptabel. Ein 12 m hohes Gebäude direkt an unser Gartengrundstück ist es nicht. Hier muss ansonsten ein Abstand eingehalten werden, der die Wohnqualität sicherstellt.</p> <p>Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bereits jetzt durch die vorhandene enge Bebauung in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Sozialabstand der benachbarten Gebäude als grenzwertig anzusehen.</p>	<p>ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p> <p>Nach § 19 BauNVO darf eine zulässige GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet u.a. mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, d.h. im ‚Regelfall‘ dürfen 60 % der Grundstücksfläche überbaut und/oder versiegelt werden. Im Plangebiet (Teilbereich Allgemeines Wohngebiet) darf die GRZ von 0,6 bereits durch Gebäude ausgeschöpft werden, gleichzeitig sind aber oberirdische Garagen und Stellplätze nicht zulässig und Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.</p> <p>Durch das Verbot von oberirdischen Stellplätzen und Garagen in den Teilbereichen C und D, die Festsetzung einer intensiven Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und einer extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächer wird der Anteil befestigter (Asphalt / Pflaster-)Flächen gering gehalten und gleichzeitig werden für das Stadtklima günstige Grünflächen geschaffen. Durch diese ausgleichenden Maßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Anders als beim heute vollflächig versiegelten Posthof wird die Situation auch für die Nachbargrundstücke spürbar verbessert und die stadtklimatische Situation aufgewertet.</p> <p>Bedingt durch die Lage des Flurstücks Nr. 508 und mit dem Ziel südausgerichteter Gartenflächen wurden die geplanten Gebäude nicht profiligleich an die Bestandsgebäude auf dem Flurstück 506/3 angebaut. Bereits heute befinden sich im Norden und Süden an der Grundstücksgrenze zwei ca. 5,3 m hohe Hallengebäude. Die Anordnung der Gebäude hielt, wie man besonders auf den Vorhaben- und Erschließungsplänen erkennen kann, Durchlässe zwischen der Bebauung auf dem Flurstück Nr. 506/3 und 508 offen.</p> <p>Durch die festgesetzte Anordnung der Baukörper und die festgesetzte Höhenbegrenzung (max. 2 Geschosse + Staffelgeschoss) war deshalb keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Nachbarbebauung zu erwarten.</p>
--	---	---

	<p>Weder ist es nachvollziehbar, dass Sie dies als städtebaulich vertretbar ansehen, noch dass wir, als direkt betroffene Grundstückseigentümer von Ihnen nicht gehört oder informiert wurden.</p> <p>Um entsprechende schriftliche Stellungnahme wird ausdrücklich gebeten.</p>	<p>Die geplante Bebauung war deshalb als städtebaulich vertretbar anzusehen. Es ist sicher gut, wenn im Vorfeld einer solchen Maßnahme ein Gespräch zwischen dem Vorhabenträger und den direkten Nachbarn erfolgt. Eine formale Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in dem gewählten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB in der öffentlichen Auslegung. Darüber hinaus wurde im Vorfeld in der Presse über die geplante Bebauung informiert.</p> <p>In Abwägung der öffentlichen Belange zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich mit den Einwendungen der Anwohner, die eine gegenüber der Bestandsbebauung versetzte Anordnung der geplanten Wohngebäude ablehnen, wird eine Planalternative erarbeitet, die zwei anstatt drei Wohngebäude im rückwärtigen Bereich vorsieht. Die Gebäude werden an die bestehenden, grenzständigen Doppelhaushälften Carl-Theodor-Straße 14 d und 14 f angebaut. Die Anwohner werden über die geänderte Planung unterrichtet. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird erneut ausgelegt.</p> <p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p>
<p>Leena Rabe, Carl-Theodor-Straße 16 Vertreten durch GREUS Rechtsanwälte 13.06.2018</p>	<p>1. Das Grundstück unserer Mandantin grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Nach Süden ist im Plangebiet unmittelbar angrenzend an das Grundstück unserer Mandantin der Teilbereich „D“ vorgesehen. Ein Baufenster erlaubt eine mehrgeschossige bis zu 10,50 m hohe Bebauung in einem Grenzabstand von 2,50 m.</p>	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen beschränkt. Innerhalb dieser Fläche müssen, wenn nicht anders vorgegeben, die Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten werden, so hier im Teilbereich D gegenüber der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 506/2. Entsprechend der Darstellung im Vorhabenplan müssen hier Abstandsflächen nachgewiesen werden, die das Mindestmaß von 2,50m überschreiten. Die bestehende Halle mit einer Höhe von ca. 5,30 m steht auf der Grundstücksgrenze. Der Abstand wird durch die Neubebauung deutlich vergrößert. Geschossigkeit und Höhe der Wohngebäude im Teilbereich D nehmen die Geschossigkeit und Höhe der bestehenden Doppelhäuser auf dem Flurstück Nr. 506/3 auf.</p> <p>In Reaktion auf die Einwendung wird eine geänderte Planung vorgelegt, die zwei statt drei Gebäude im rückwärtigen Bereich</p>



	<p>Nach Osten schließt sich der Teilbereich „B“ an. Eine ehemalige derzeit noch freistehende Hofffläche soll überbaut werden. Ohne die Vorgabe einer Abstandsfläche sind Wandhöhen bis 15,50 m zulässig. Eine Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) schreibt vor, dass unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Grundstück unserer Mandantin ein Gebäude errichtet werden muss.</p> <p>2. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Unsere Mandantin rügt, dass insbesondere die privaten Belange hier bei dem vorliegenden Entwurf nicht gerecht abgewogen sind. Die Interessen des Investors, der als Vertragspartner der Stadt Schwetzingen offenkundig ein Interesse an einer maximalen Ausnutzung des von ihm erworbenen Grundstücks hat, sind disproportional bevorzugt worden,</p> <p>2.1</p>	<p>vorsieht. Die Baugrenze des nördlichen Gebäudes rückt nun 5,9 m von der Grundstücksgrenze ab.</p> <p>Die geplante Bebauung schließt im Süden an das bestehende Postgebäude und im Norden an die grenzständige Bebauung auf dem Flurstück Nr. 507/9 an. Die Bestandshöhe des Postgebäudes wird bis auf einen kleinen Versatz von ca. 26 cm übernommen. Das darüber aufgesetzte Penthouse-Geschoss springt gegenüber den Nachgrenzen mit einer Dachterrasse zurück, sodass hier wie im Vorhabenplan, Plan Nr. 8 dargestellt die Höhe des im Norden anschließenden Gebäudes aufgenommen wird. In Reaktion auf die Einwendung wird eine geänderte Planung vorgelegt, die eine Abstufung des Gebäudes nach Westen vorsieht. An die Baulinie wird nur im Erdgeschoss angebaut, die weiteren Geschosse springen zurück, wobei jeweils die nach LBO notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.</p> <p>Die geplante Bebauung orientierte sich bereits - wie dargestellt - bei den Gebäudehöhen und in der Bauweise an der bestehenden Nachbarbebauung. Das oberste Geschoss (Penthaus) wird als Staffeldachgeschoss zurückgesetzt. Wo eine Grenzbebauung nicht durch den Bestand (Grenzbebauung auf dem Flurstück Nr. 507/9, Grenzmauer des Flurstücks Nr. 506/2 und Anbau an das Postgebäude) vorgegeben ist, werden so gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 506/2 die Abstandsflächen nach LBO eingehalten. Durch die Neubebauung wird der Lärmschutz gegenüber der Bahntrasse verbessert. Es ist richtig, dass das Post-Grundstück heute mit weniger Gebäuden überstellt ist. Dennoch ist die gesamte Fläche versiegelt und eine ca. 5,30 m hohe Halle steht direkt an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 506/2. Die geplante Bebauung ist in den Bestand integriert stellt unter den genannten Aspekten eine Verbesserung der Situation im Innenbereich des Quartiers dar. Die geplante Neubebauung ist ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum und zur Innenentwicklung.</p> <p>Durch die geänderte Planung wird der Abstand der rückwärtigen Gebäude zum Flurstück Nr. 506/2 vergrößert und die Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze oberhalb des Erdgeschosses zurückgesetzt.</p>
--	--	--

	<p>Unsere Mandantin rügt, dass der rückwärtige Bereich hinter dem Bestandsgebäude „Post' zu dicht bebaut wird. Die drei im Teilbereich „D" vorgesehenen Baukörper führen zu einer unzulässigen Verdichtung dieses Grundstücksbereichs.</p> <p>Es ist städtebaulich durch die Gebäude Carl-Theodor-Straße 14 c/d und 14 e/f eine klare Struktur für die Bebauung in der zweiten Reihe angelegt. Danach sind zwei Gebäudekörper, im rückwärtigen Bereich Flurstück 506/1 Carl-Theodor-Straße 14 vorhanden. Diese geben eine verträgliche Gliederung der Baukörper vor.</p> <p>Der Behauungsplan-Entwurf nimmt diese Struktur jedoch nicht auf, sondern setzt nach Osten hin die Bebauung mit nunmehr drei großflächigen Baukörpern fort. Die ursprünglich als Lücke zwischen den Gebäudekörpern Carl-Theodor-Straße 14 a/b, 14 c/d und 14 e/f vorgesehenen Freiflächen finden sich auf dem Bahngrundstück nicht mehr. Im Gegenteil: Diese Lücke wird</p>	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Die GRZ von 0,6 orientiert sich an den durchschnittlichen Dichtewerten in der zentralen Innenstadt. Zur GRZ zählen neben den durch Hauptgebäude überstellten Flächen auch die Grundflächen von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten.</p> <p>Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p> <p>Durch das Verbot von oberirdischen Stellplätzen und Garagen in den Teilbereichen C und D, die Festsetzung einer intensiven Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und einer extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern wird der Anteil befestigter (Asphalt / Pflaster-)Flächen gering gehalten und gleichzeitig werden für das Stadtklima günstige Grünflächen geschaffen. Durch diese ausgleichenden Maßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Anders als beim heute vollflächig versiegelten Posthof wird die Situation für die Nachbargrundstücke spürbar verbessert und die stadtklimatische Situation aufgewertet.</p> <p>Das Flurstück 506/3 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Standorte der Doppelhäuser wurden frei gewählt. Für die drei Doppelhäuser besteht keine Anbaubaulast.</p> <p>Durch die festgesetzte Anordnung der Baukörper und die festgesetzte Höhenbegrenzung (max. 2 Geschosse + Staffelgeschoss) ist keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Nachbarbebauung zu erwarten.</p> <p>In Abwägung der öffentlichen Belange zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich mit den Einwendungen der Anwohner, die</p>
--	--	---

	<p>nun durch die Ausweisung von drei Baufeldern und Baugrenzen geschlossen. Diese Planung ermöglicht dem Vorhabenträger eine intensive Bebauung des Plangrundstücks im rückwärtigen Bereich, die ursprünglich von West nach Ost vorgesehene und mögliche Belichtung und Belüftung des Plangrundstücks wird durch diesen "Sperrriegel" aus den drei Gebäudekörpern verhindert. Die Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner im Plangebiet, aber auch für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (einschließlich unserer Mandantin als Angrenzerin) verschlechtern sich durch diese Anordnung der drei Gebäudekörper erheblich.</p> <p>Es werden erhebliche negative Auswirkungen für das Mikroklima im Plangebiet aber auch auf dem angrenzenden Grundstück unserer Mandantin erwartet. Untersuchungen dazu finden sich in den ausgelegten Planunterlagen nicht.</p> <p>Die Anordnung und Ausweisung der drei Baufelder für Mehrfamilienhäuser ist insbesondere dadurch bedenklich, dass im Teilbereich „C" die Errichtung von Baukörpern im südlichen Bereich und durch die Überbauung der derzeit noch freien Hoffläche im nördlichen Bereich („Teilbereich B") ein Riegel entsteht, der auch von Osten anströmende Wind- und Luftmassen blockiert. Die Erhöhung des Bestandsgebäudes im Teilbereich „C" durch die Penthouse-Wohnungen tut ein Übriges. Unsere Mandantin sieht in der vorbeschriebenen Verdichtung eine unzulängliche und im Ergebnis abwägungsfehlerhafte Planung.</p> <p>2.2 Die Käufer der Grundstücke Carl-Theodor-Straße 14 (Doppelhäuser ab Carl-Theodor-Straße 14 a ff hatten beim Kauf ihrer Grundstücke im Jahr 2007/2008 die Auskunft erhalten, dass die Bebauung auf dem östlich angrenzenden Grundstück (nunmehr Teil des Plangebietes) fortgesetzt wird. Dies entspricht, wie dargelegt, nicht dem Planentwurf. Auch unsere</p>	<p>eine gegenüber der Bestandsbebauung versetzte Anordnung der geplanten Wohngebäude ablehnen, wird eine Planalternative erarbeitet, die zwei anstatt drei Wohngebäude im rückwärtigen Bereich vorsieht. Die Gebäude werden an die bestehenden, grenzständigen Doppelhaushälften Carl-Theodor-Straße 14 d und 14 f angebaut.</p> <p>Die Anwohner wurden über die geänderte Planung unterrichtet.</p> <p>Der geänderte Bebauungsplan-entwurf wird erneut ausgelegt.</p> <p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Eine wirksame Durchströmung des Blockinnenbereichs mit Frisch- und Kaltluft ist durch die ganz überwiegend geschlossene Bebauung an der Marstallstraße und Carl-Theodor-Straße sowie den Baukörper des Postgebäudes auch in der Bestandssituation nicht gegeben. Die neu zu schaffenden Grünflächen und begrüneten Dachflächen tragen jedoch zur Frischluftproduktion bei und Reduzieren die Aufheizung der Stadflächen.</p> <p>Eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung/Besonnung durch die geplante Neubebauung wurde durch eine Verschattungsstudie in einer realistischen Visualisierung geprüft. In den Mittags- und Nachmittagsstunden findet keine maßgebliche Veränderung der Verschattungssituation statt. Sie wird im Hinblick auf die typische Bebauung in der Innenstadt mit der ungerichteten Anordnung von Baukörpern und Grenzmauern, dem damit verbundenen Schattenwurf und die kurze Zeitspanne als hinnehmbar gewertet.</p> <p>In Abwägung der öffentlichen Belange zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich mit den Einwendungen der Anwohner, die eine gegenüber der Bestandsbebauung versetzte Anordnung der geplanten Wohngebäude ablehnen, wird eine Plan-alternative erarbeitet, die zwei anstatt drei Wohngebäude im rückwärtigen Bereich vorsieht. Die Gebäude werden an die bestehenden,</p>
--	---	---

	<p>Mandantin hatte der Bebauung des Flurstücks 506/1 mit den Doppelhäusern unter der von der Stadt Schwetzingen mitgeteilten Maßgabe zugestimmt, dass die Bebauung in Fortsetzung der Doppelhäuser nach Osten folgen wird. Für unsere Mandantin war dies von grundsätzlicher Bedeutung, da nur so ein ausreichender Abstand zwischen ihrem Gebäude und den zu erwartenden Gebäuden im Plangebiet gewährleistet war. Der Planentwurf hält sich jedoch nicht daran, sondern rückt den nördlichen der Baufelder im Teilgebiet „D“ in eine unmittelbare Nähe zu ihrem Grundstück.</p> <p>Unsere Mandantin hat Bedenken hinsichtlich des Maßes der Flächenversiegelung.</p> <p>Die Anordnung der drei möglichen Baukörper, namentlich des Baukörpers auf dem Flurstück 507/8 (Teilbereich „B“) und des nördlichen der drei möglichen Baukörper im Teilbereich „D“ ermöglicht eine bauliche Nutzung, die im hohen Maße geeignet ist, die grundgesetzlich geschützte Privatsphäre unserer Mandantin zu verletzen. Von den Gebäuden und den dort zugelassenen Nutzungen aus wäre künftig ein unmittelbarer Einblick in die Privaträume im Gebäude im südlichen Teil auf dem Grundstück unserer Mandantin Carl-Theodor-Straße 16 möglich. Ein Schutz gegen diese unmittelbaren Einblicke (bedingt durch die zulässige Höhe und die geringen bzw. nicht vorhandenen Abstandsflächen) ist nicht möglich. Die Planung ermöglicht eine</p>	<p>grenzständigen Doppelhaushälften Carl-Theodor-Straße 14 d und 14 f angebaut. Die Anwohner wurden über die geänderte Planung unterrichtet.</p> <p>Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird erneut ausgelegt.</p> <p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Die GRZ von 0,6 orientiert sich an den durchschnittlichen Dichtewerten in der zentralen Innenstadt. Zur GRZ zählen neben den durch Hauptgebäude überstellten Flächen auch die Grundflächen von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten.</p> <p>Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Wie bereits dargestellt werden die Überschreitungen durch geeignete Maßnahmen, wie die extensive Begrünung der Dachflächen und die intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen ausgeglichen.</p> <p>Die Abstandsregeln der Landesbauordnung werden eingehalten. Der Baukörper auf dem Flurstück 507/8 wird mit der nach der Offenlage geänderten Planung oberhalb des Erdgeschosses zurückgestaffelt. Ein Einblick auf das Flurstück Nr. 506/2 ist über das übliche und zulässige Maß nicht gegeben. Ähnliche Abstände bestehen auch z.B. zwischen dem Vorderhaus Carl-Theodor-Straße 16 und dem rückwärtigen Wohnhaus.</p>
--	---	--

	<p>Bebauung, die soziale Konflikte im besonderen Maße verursacht und fördert.</p> <p>5. Die Planung und deren Realisierung wird zu einem erheblichen Wertverlust des Grundstücks unserer Mandantin führen. Aus den vorbezeichneten Gründen, namentlich der erheblichen Nachverdichtung und des Entzugs von Licht und Belüftung, wird den Wert des Grundstücks herabsetzen. Es ist nicht vereinbar mit der Ablösevereinbarung, die unsere Mandantin unlängst im Zusammenhang mit dem städtischen Sanierungsgebiet bezahlt hat. Dort musste unsere Mandantin für die Aufwertung ihres Grundstücks einen Betrag entrichten. Wenn es nun durch die Überplanung des Postgeländes zu einem Wertverlust kommt, nimmt unsere Mandantin die unterstellten Vorteile im Zusammenhang mit der Sanierung, ohne dass der Geldbetrag wieder zurückfließt.</p> <p>6. Wir sehen Widersprüche zur Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen (die vorgesehene Dachaufstockung und die neuen Flach- und Tonnendächer sind nach der Gestaltungssatzung nicht zulässig).</p> <p>Wir sehen Widersprüche in den Feststellungen der schalltechnischen Untersuchung. Dort wird auf S. 67 davon ausgegangen, dass es sich um ein Mischgebiet handelt, während in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen wird. Möglicherweise handelt es sich hier um sprachlich unscharfe Abgrenzungen, der Widerspruch sollte jedoch ausgeräumt werden.</p>	<p>Bei der Aufwertung einer innerstädtischen Konversionsfläche, die hier mit Auszug der Post entsteht, durch eine Wohnbebauung kann man nicht von einem Wertverlust des Grundstücks ausgehen. Die Nachverdichtung wird bereits durch den Abriss bestehender Hallengebäude zum Teil kompensiert, versiegelte Hofflächen werden begrünt.</p> <p>In einem Bebauungsplan können auch abweichend von den Regelungen der Gestaltungssatzung örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Bei dem langen vertikal ungegliederten Bestandsbaukörper der Post handelt es sich um eine untypische Situation, die durch die aufgesetzten Dächer den stadtbildprägenden Proportionen angepasst werden soll.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung fand zu einem Zeitpunkt statt, als die Gebietsart noch nicht in dieser Form differenziert festgelegt war. Im Bebauungsplanentwurf werden ein Allgemeines Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet festgelegt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde durch die Schalltechnische Stellungnahme vom 06.12.2018 ergänzt, die folgende Aussage macht: „Eine Unterscheidung nach Gebietsarten ist in diesem Fall aufgrund der sehr hohen Verkehrsimmissionen jedoch nicht erforderlich. Der nötige Schallschutz ist hier durch passive Maßnahmen zu gewährleisten. Die zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes heranzuziehenden Lärmpegelbereiche sind unabhängig von den einzelnen Gebietsarten zu ermitteln. Sie wurden nach DIN 4109 [5] für beide Zeitbereiche bestimmt und sind in den (Anmerkung: der Stellungnahme) beigefügten Plänen</p>
--	---	---

	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung widerspricht damit den Vorgaben von § 1 ff BauGB und wäre rechtswidrig und damit angreifbar.</p>	<p>5883-06.1 bis 5883-06.3 grafisch dargestellt. Der höchste Lärmpegelbereich an den zwei geplanten Wohngebäuden wurde mit LPB V ermittelt.“</p>
<p>Armin Haas, Carl-Theodor-Straße 18 Vertreten durch GREUS Rechtsanwälte 13.06.2018</p>	<p>1. Das Grundstück unseres Mandanten grenzt unmittelbar nördlich und westlich an das Plangebiet an. Nach Süden an das Grundstück unseres Mandanten schließt sich unmittelbar der Teilbereich „B“ an. Es handelt sich um das derzeit noch unbebaute Grundstück 507/8 (Hof) Nach Osten schließt sich neben einer Hoffläche der Teilbereich „A“ an. Für die Teilbereiche „A+B“ setzt der Bebauungsplan-Entwurf die Festsetzung urbanen Gebiet nach § 6 a BauNVO fest. Nach Südwesten ist im Plangebiet der Teilbereich „D“ vorgesehen. Ein Baufenster erlaubt eine mehrgeschossige bis zu 10,50 m hohe Bebauung in einem Grenzabstand von 2,50 m. Nach Osten schließt sich der Teilbereich „B“ an. Eine ehemalige, derzeit noch freistehende Hoffläche, soll (überhaupt werden. ohne die Vorgabe einer Abstandsfläche sind Wandhöhen bis 15,50 m zulässig. Eine Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) schreibt vor, dass unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Grundstück unseres Mandanten ein Gebäude errichtet werden muss.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Unser Mandant rügt, dass insbesondere die privaten Belange hier bei dem vorliegenden Entwurf nicht gerecht abgewogen sind. Die Interessen des Investors, der als Vertragspartner der Stadt Schwetzingen offenkundig ein Interesse an einer maximalen Ausnutzung des von ihm erworbenen Grundstücks hat, sind disproportional bevorzugt worden.</p> <p>2.1 Unser Mandant rügt, dass durch die Schaffung eines Baufenseters im Teilbereich „B“ die Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein Baukörper unmittelbar an der Südgrenze des</p>	<p>Die Vermaßung bezieht sich auf den überbaubaren Bereich. Dessen ungeachtet sind die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten, die je nach Gebäudehöhe größer sind.</p> <p>Die geplante Bebauung schließt im Süden an das grenzständige, bestehende Postgebäude und im Norden an die grenzständige Bebauung auf dem Flurstück Nr. 507/9 an.</p> <p>Die GRZ von 0,6 orientiert sich an den durchschnittlichen Dichtewerten in der zentralen Innenstadt. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets entspricht dem innerörtlichen Standort, der geplanten Nutzungsmischung und der durch die Nähe zur Bahntrasse, Busbahnhof und Parkplatz hervorgerufene Lärmsituation. Es ist richtig, dass das Post-Grundstück heute mit weniger Gebäuden überstellt ist. Dennoch ist die gesamte Fläche versiegelt, liegt zukünftig brach und ist einer neuen Nutzung zuzuführen. Die geplante Bebauung ist in den Bestand integriert stellt unter den genannten Aspekten eine Verbesserung der Situation im Innenbereich des Quartiers dar. Die geplante Wohnbebauung ist gleichzeitig ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum und zur Innenentwicklung.</p> <p>Auf der festgesetzten Baulinie wird an bereits bestehende Grenz-wände angebaut, Eine dadurch hervorgerufene erhöhte Einbruchgefahr kann nicht unterstellt werden. Dies gilt auch für eine Verletzung der Intimsphäre durch den Grenzsanbau.</p>

	<p>Grundstücks unseres Mandanten angebaut werden muss (Festsetzung einer Baulinie). Hier sieht unser Mandant die konkrete Gefahr, dass hier das Risiko eines Einbruchs über seine angrenzende Terrasse erheblich erhöht wird. Die grundrechtlich geschützte Intimsphäre wird durch diesen unmittelbaren Anbau verletzt.</p> <p>2.2 Die Festsetzung der Baugrenzen im Teilbereich „A“ lässt einen Innenhof östlich an das Grundstück unseres Mandanten angrenzend entstehen. Dieser Innenhof ist von allen Seiten eng von Gebäuden umschlossen. Zur Bahnhofanlage ist ein schmaler, nur wenige Meter breiter Gang. Es entsteht ein „Gefängnishofeffekt“ für den bislang eher mediterran ausgestalteten Innenhof auf dem Grundstück unseres Mandanten. Dieser Hof dient als Erholungsort für die Mitarbeiter der im Gebäude untergebrachten Parfümerie. Diesem „Gefängnishof“ kommt erhebliche belastende Bedeutung zu.</p> <p>2.3 Die Bebauung des Grundstücks im Teilbereich „B“ und die Erhöhung durch Penthäuser um ein weiteres Geschoss führt zu einer weiteren Belastung der unmittelbaren Grundstückssituation in nächster Nähe zum Grundstück unseres Mandanten. Der Baukörper auf dem Grundstück Teilbereich „B“ und die Penthouse-Wohnungen im Teilbereich „C“ liegen südlich angrenzend an des Grundstück unseres Mandanten und führen zu einer erheblichen Verminderung von direkter Sonneneinstrahlung und Luftzufuhr.</p> <p>2.4 Unser Mandant rügt, dass der rückwärtige Bereich hinter dem Bestandsgebäude „Post“, zu dicht bebaut wird. Die drei im Teilbereich „D“ vorgesehenen Baukörper führen zu einer unzulässigen Verdichtung dieses Grundstücksbereichs. Es ist städtebaulich durch die Gebäude Carl-Theodor-Straße 14 c/d und 14 e/f eine klare Struktur für die Bebauung in der zweiten</p>	<p>Die Baugrenzen im Teilbereich A lehnen sich an die Außenwände des denkmalgeschützten Gebäudes Carl-Theodor-Straße 20 an.</p> <p>Es ist richtig, dass der Hofbereich des Flurstücks Nr. 507/8 in einem größeren Umfang überbaut werden soll. Bisher befinden sich an dieser Stelle geschlossene Grenzwände, die Lagerflächen eines eingeschossigen Kioskgebäude und einige Stellplätze. Ein besonderer Ausblick für Erholungssuchende kann hier nicht attestiert werden.</p> <p>Es ist richtig, dass die geplante Neubebauung zu einer weiteren Verschattung der Hoffläche führt. Die Verminderung der nutzbaren Hoffläche und ein Teil der Verschattung wird jedoch auch durch den mehrgeschossigen, rückwärtigen Anbau auf dem Flurstück 507/9 bewirkt. Die Verschattung wird im Hinblick auf die typische Bebauung in der Innenstadt mit der ungerichteten Anordnung von Baukörpern und Grenzmauern, dem damit verbundenen Schattenwurf und die kurze Zeitspanne als hinnehmbar gewertet.</p> <p>Der einseitige Grenzanbau und die Ausrichtung der Gebäude sowie die Gebäudehöhen im Teilbereich D spiegeln die auf dem Flurstück Nr. 506/3 bestehende Bauweise. Die geplanten Baukörper halten die nach Landesbauordnung zulässigen Abstandsflächen ein.</p> <p>Die GRZ von 0,6 orientiert sich an den durchschnittlichen Dichtewerten in der zentralen Innenstadt. Zur GRZ zählen neben den</p>
--	--	--

	<p>Reihe angelegt. Danach sind zwei Gebäudekörper, im rückwärtigen Bereich Flurstück 506/1 = Carl-Theodor-Straße 14 vorhanden. Diese geben eine verträgliche Gliederung der Baukörper vor.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf nimmt diese Struktur jedoch nicht auf, sondern setzt nach Osten hin die Bebauung mit nunmehr drei großflächigen Baukörpern fort. Die ursprünglich als Lücke zwischen den Gebäudekörpern Carl-Theodor-Straße 14 a/b, 14 c/d und 14 e/f vorgesehenen Freiflächen finden sich auf dem Bahngrundstück nicht mehr. Im Gegenteil: Diese Lücke wird nun durch die Ausweisung von drei Baufeldern und Baugrenzen geschlossen.</p> <p>Diese Planung ermöglicht dem Vorhabenträger eine intensive Bebauung des Plangrundstücks im rückwärtigen Bereich, die ursprünglich von West nach Ost vorgesehene und mögliche Belichtung und Belüftung des Plangrundstücks wird durch diesen "Sperrriegel" aus den drei Gebäudekörpern verhindert. Die Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner im Plangebiet, aber auch für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (einschließlich unseres Mandanten als Angrenzer) verschlechtern sich durch diese Anordnung der drei Gebäudekörpererheblich.</p> <p>Es werden erhebliche negative Auswirkungen für das Mikroklima im Plangebiet aber auch auf dem angrenzenden Grundstück unseres Mandanten erwartet. Untersuchungen dazu finden sich in den ausgelegten Planunterlagen nicht.</p> <p>Die Anordnung und Ausweisung der drei Baufelder für Mehrfamilienhäuser ist insbesondere dadurch bedenklich, dass im Teilbereich „C“ die Errichtung von Baukörpern im südlichen Bereich und durch die Überbauung der derzeit noch freien Hoffläche im nördlichen Bereich („Teilbereich B“) ein Riegel entsteht, der auch von Osten anströmende Wind- und Luftmassen blockiert. Die Erhöhung des Bestandsgebäudes im Teilbereich "C" durch die Penthouse-Wohnungen tut ein Übriges.</p> <p>Unser Mandant sieht in der vorbeschriebenen Verdichtung eine unzulängliche und im Ergebnis abwägungsfehlerhafte Planung. Unser Mandant hat Bedenken hinsichtlich des Maßes der Flächenversiegelung.</p> <p>Die Planung und deren Realisierung wird zu einem erheblichen Wertverlust des Grundstücks unseres Mandanten führen. Aus</p>	<p>durch Hauptgebäude überstellten Flächen auch die Grundflächen von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten.</p> <p>Eine wirksame Durchströmung des Blockinnenbereichs mit Frisch- und Kaltluft ist durch die ganz überwiegend geschlossene Bebauung an der Marstallstraße und Carl-Theodor-Straße sowie den Baukörper des Postgebäudes auch in der Bestandssituation nicht gegeben. Die neu zu schaffenden Grünflächen und begrünten Dachflächen tragen jedoch zur Frischluftproduktion bei und Reduzieren die Aufheizung der Stadflächen.</p> <p>Bei der Aufwertung einer innerstädtischen Konversionsfläche, die hier mit Auszug der Post entsteht, durch eine Wohnbebauung kann man nicht von einem Wertverlust des Grundstücks ausgehen. Die Nachverdichtung wird bereits durch den Abriss bestehender Hallengebäude zum Teil kompensiert, versiegelte Hofflächen werden begrünt.</p> <p>In Abwägung der öffentlichen Belange zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich mit den Einwendungen der Anwohner, die eine gegenüber der Bestandsbebauung versetzte Anordnung der geplanten Wohngebäude ablehnen, wird eine Planalternative erarbeitet, die zwei anstatt drei Wohngebäude im rückwärtigen Bereich vorsieht. Die Gebäude werden an die bestehenden, grenztändigen Doppelhaushälften Carl-Theodor-Straße 14 d und 14 f angebaut.</p> <p>Die Anwohner wurden über die geänderte Planung unterrichtet.</p> <p>Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird erneut ausgelegt.</p> <p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p>
--	---	---



	<p>den vorbezeichneten Gründen, namentlich der erheblichen Nachverdichtung und des Entzugs von Licht und Belüftung, wird den Wert des Grundstücks herabsetzen.</p> <p>Wir sehen Widersprüche zur Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen (die vorgesehene Dachaufstockung und die neuen Flach- und Tonnendächer sind nach der Gestaltungssatzung nicht zulässig).</p> <p>Wir sehen Widersprüche in den Feststellungen der schalltechnischen Untersuchung. Dort wird auf S. 67 davon ausgegangen, dass es sich um ein Mischgebiet handelt, während in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen wird. Möglicherweise handelt es sich hier um sprachlich unscharfe Abgrenzungen, der Widerspruch sollte jedoch ausgeräumt werden.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung widerspricht damit den Vorgaben von § 1 ff BauGB und wäre rechtswidrig und damit angreifbar.</p>	<p>In einem Bebauungsplan können auch abweichend von den Regelungen der Gestaltungssatzung örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Bei dem langen vertikal ungegliederten Bestandsbaukörper der Post handelt es sich um eine untypische Situation, die durch die aufgesetzten Dächer den stadtbildprägenden Proportionen angepasst werden soll.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung fand zu einem Zeitpunkt statt, als die Gebietsart noch nicht in dieser Form differenziert festgelegt war. Im Bebauungsplanentwurf werden ein Allgemeines Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet festgelegt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde durch die Schalltechnische Stellungnahme vom 06.12.2018 ergänzt, die folgende Aussage macht:</p> <p>„Eine Unterscheidung nach Gebietsarten ist in diesem Fall aufgrund der sehr hohen Verkehrsimmissionen jedoch nicht erforderlich. Der nötige Schallschutz ist hier durch passive Maßnahmen zu gewährleisten. Die zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes heranzuziehenden Lärmpegelbereiche sind unabhängig von den einzelnen Gebietsarten zu ermitteln. Sie wurden nach DIN 4109 [5] für beide Zeitbereiche bestimmt und sind in den (Anmerkung: der Stellungnahme) beigefügten Plänen 5883-06.1 bis 5883-06.3 grafisch dargestellt. Der höchste Lärmpegelbereich an den zwei geplanten Wohngebäuden wurde mit LPB V ermittelt.“</p>
<p>Dr. Janosch Recker Carl-Theodor-Str. 14F, 09.06.2018</p>	<p>Wir sind direkte Nachbarn zum Flurstück 508, seit dem Bau vor 9 Jahren wohnhaft in Carl-Theodor-Str. 14F und legen gegen den veröffentlichten Bebauungsplan Nr. 94 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Postgelände“ Einspruch ein.</p> <p>Wir erwägen ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO durchführen zu lassen.</p> <p>Wir sind mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht einverstanden und bitten um Begründung, wie die Stadt Schwetzingen zu diesen Beschlüssen kommt.</p>	

	<p>Vor 9 Jahren wurden wir beim Bau des Hauses über eine zukünftige Anschlussbebauung informiert, jetzt soll aber deutlich dichter und versetzt bebaut werden.</p> <p>Die maximale Grundflächenzahl im Teilbereich D wird mit 0,6 festgesetzt und überschreitet die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Diese Art der Nachverdichtung führt zur Nichteinhaltung von gesunden Wohn – und Arbeitsverhältnissen der Nachbarn.</p> <p>Die Überschreitung der GRZ und insbesondere die Anordnung der drei Gebäude und die zusätzliche Aufstockung des Postgebäudes im Teilbereich D, führen zu unzumutbaren Wohnverhältnissen.</p>	<p>Die GRZ von 0,6 orientiert sich an den durchschnittlichen Dichtewerten in der zentralen Innenstadt. Zur GRZ zählen neben den durch Hauptgebäude überstellten Flächen auch die Grundflächen von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten.</p> <p>Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Wie bereits dargestellt werden die Überschreitungen durch geeignete Maßnahmen, wie die extensive Begrünung der Dachflächen und die intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen ausgeglichen.</p> <p>Der einseitige Grenzanbau und die Ausrichtung der sowie die Gebäudehöhen Gebäude im Teilbereich D spiegeln die auf dem Flurstück Nr. 506/3 bestehende Bauweise. Die nach Landesbauordnung zulässigen Abstandsflächen werden eingehalten.</p> <p>In Abwägung der öffentlichen Belange zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich mit den Einwendungen der Anwohner, die eine gegenüber der Bestandsbebauung versetzte Anordnung der geplanten Wohngebäude ablehnen, wird eine Planalternative erarbeitet, die zwei anstatt drei Wohngebäude im rückwärtigen Bereich vorsieht. Die Gebäude werden an die bestehenden, grenzständigen Doppelhaushälften Carl-Theodor-Straße 14 d und 14 f angebaut.</p> <p>Die Anwohner wurden über die geänderte Planung unterrichtet.</p> <p>Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird erneut ausgelegt.</p> <p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Es werden die bei einer Bebauung im Bestand erforderlichen Sicherungsmaßnahmen getroffen, so wie es wahrscheinlich auch</p>
--	--	---

	<p>Welche Maßnahmen werden während des Baus getroffen um unser Haus zu schützen? Themen wie eine langjährige Großbaustelle, massiven Erdarbeiten für z.B. die Tiefgarage, damit einhergehenden Vibrationen machen uns Sorgen.</p>	<p>bei der Baumaßnahme auf dem Flurstück Nr. 506/3 der Fall war. Da das Postgebäude als Kernstück der Maßnahme lediglich umgebaut und erweitert wird, ist in diesem Bereich keine Tiefgarage vorgesehen. Aus diesem Grund ist auch nicht von einer langjährigen Großbaustelle auszugehen.</p>
<p>K. u. M. Schönbeck Julia-Lanz-Str. 17 68782 Brühl 13.06.2018</p>	<p>Wir sind Miteigentümer Flurstücks 506/3 Carl-Theodor-Str. 14E. Im Jahr 2009 wurde unsere Wohneinheit fertiggestellt. Wir hatten uns für die Baumaßnahme, auch auf Grund des damaligen Stadtentwicklungsplans entschieden, welcher eine weitere Bebauung des Postgeländes Rückwand an Rückwand mit unserer Immobilie vorsah. Seit Februar diesen Jahres steht unsere Immobilie nun zum Verkauf. Wir haben den Interessenten die Bebauung aus 2009 auch so vermittelt. Nun ist aus der ursprünglichen Planung eine sehr verdichtete Variante entstanden. In der neuen Fassung befürchten wir für die Bestandsbebauung Verschlechterungen des Lichteinfalls, der Belüftung des Geländes, sowie der Wohnqualität allgemein.</p>	<p>Es ist richtig, dass im Gestaltrahmenplan aus dem Jahr 2009 im Bereich des Bebauungsplans eine rückwärtige Bebauung mit zwei Gebäuderiegeln dargestellt ist. Gleichzeitig wird im Rahmenplan mit dem entsprechenden Planzeichen eine ‚Neubebauung nach gesonderter Planung‘ festgesetzt. Das heißt, dass hier prinzipiell eine Nachverdichtung vorgesehen ist, die genaue Ausformung soll in der weiteren Planung geregelt werden.</p> <p>In Abwägung der öffentlichen Belange zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich mit den Einwendungen der Anwohner, die eine gegenüber der Bestandsbebauung versetzte Anordnung der geplanten Wohngebäude ablehnen, wird eine Plan-alternative erarbeitet, die zwei anstatt drei Wohngebäude im rückwärtigen Bereich vorsieht. Die Gebäude werden an die bestehenden, grenzständigen Doppelhaushälften Carl-Theodor-Straße 14 d und 14 f angebaut.</p> <p>Die Anwohner wurden über die geänderte Planung unterrichtet. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird erneut ausgelegt. Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Die GRZ von 0,6 orientiert sich an den durchschnittlichen Dichtewerten in der zentralen Innenstadt. Zur GRZ zählen neben den durch Hauptgebäude überstellten Flächen auch die Grundflächen von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten.</p> <p>Eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung/Besonnung durch die geplante Neubebauung wurde durch eine Verschattungsstudie in einer realistischen Visualisierung geprüft. Sie wird im Hinblick auf die typische Bebauung in der Innenstadt mit der</p>

		<p>ungerichteten Anordnung von Baukörpern und Grenzmauern, dem damit verbundenen Schattenwurf und die kurze Zeitspanne als hinnehmbar gewertet.</p>
<p>Swen und Dr. .Kristin Rubel Carl - Theodor - Straße 14a</p>	<p>Als Nachbar des geplanten Vorhabens auf dem Postgelände nehmen wir zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt Stellung: Zunächst erscheint schon fraglich, ob das konkrete Vorhaben mit seinen drei Innenhofgebäuden in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB einfügt. Daran bestehen erhebliche Zweifel, weil die konkrete Planung keine Rücksicht auf die Lage der Gebäude auf dem Nachbargrundstück Carl- Theodor- Straße 14a-f nimmt. Das Bundesverwaltungsgericht hat zur Frage des Einfügens ausgeführt, dass es dabei in erster Linie auf solche Maßfaktoren ankommt, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen, und dass deshalb vorrangig die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe und bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen sind (Urteil vom 23. März 1994 - BVerwG 4 C 18.92 - BVerwGE 95, 277 &lt;278f). Bei der Frage, ob sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, kommt es folglich darauf an, ob die geplanten Gebäude auch nach Ihrer Lage in die nähere Umgebung einfügen und diese berücksichtigen. Von einem Einfügen könnte man danach wohl sprechen, wenn die Innenhofbebauung die Kubaturen der Nachbargebäude stärker aufgenommen hätte. So werden aber drei Gebäude im Innenhof gebaut, die vollständig versetzt zu den Doppelhäusern Carl-Theodor-Straße 74c/d und 14ef stehen sollen. Auf diese Weise entsteht aber entlang der Grundstücksfläche eine „10m hohe Mauer“ bei der wohl kaum davon zu sprechen ist, dass die Neubebauung irgendeine Beziehung zur umliegenden Bebauung hätte. Darüber hinaus scheint im vorliegenden Fall auch das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.</p>	<p>Der § 34 BauGB wird zur Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile herangezogen, wenn kein qualifizierter Bebauungsplan besteht. Im vorliegenden Fall wird zur Sicherung der dargestellten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ein Vorhabenbezogener Bebauungsplans aufgestellt. Der § 34 BauGB kommt deshalb nicht zur Anwendung, dennoch werden städtebauliche Kriterien zur Einfügung der geplanten Bebauung in den Bestand zugrunde gelegt.</p> <p>Die Gebäude im Teilbereich „D“ des ausgelegten Bebauungsplamentwurfs orientieren sich in der Gebäudetiefe / max. 11,0 m) und der Gebäudehöhe (max. 10,5 m) an den bestehenden Doppelhäusern. Die Kubatur ist soweit in den maßgeblichen Abmessungen aufgenommen. Sie sind ebenso wie diese einseitig - jedoch versetzt - an die Grenze angebaut. Die versetzte Anordnung ist durch Lage/Zuschnitt des Baugrundstücks bedingt.</p>

	<p>Das in § 34 Abs. 1 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme ist nach der Rechtsprechung verletzt, wenn ein Vorhaben es trotz Einhaltung des Umgebungsrahmens hinsichtlich eines oder mehrerer der Merkmale des § 34 Abs. 1 BauGB an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, d.h. vor allem auf die in seiner unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung fehlen lässt.</p> <p>Das Rücksichtnahmegebot vermittelt dabei Nachbarschutz, wenn durch die zulässige Ausschöpfung von Baurecht - mit den Worten des Bundesverwaltungsgerichts in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises „Dritter“ von Nachbarn keine Rücksicht genommen wird und sich auf diese rücksichtslos, d.h. unzumutbar auswirkt. Dabei gewinnt auch der Aspekt ausreichender Belichtung, Beleuchtung und Besonnung angesichts des engen nachbarlichen Austauschverhältnisses bei Doppel- und Reihenhausesgrundstücken besondere Bedeutung (vgl. dazu Verwaltungsgericht Freiburg, Urteil vom 25. Juli 7072 – 4K 2241/11. Die zugelassene Bebauung des Innenhofes mit drei Gebäuden nutzt die Möglichkeiten des Baurechts maximal und rücksichtslos aus. Sie ermöglicht eine vollständig versetzte Bebauung, die keinerlei Rücksicht auf die vorhandene Bebauung auf dem Nachbargrundstück nimmt.</p> <p>Durch die fast vollständig versetzte Grenzbebauung der Innenhofgebäude im Verhältnis zu den Doppelhäusern Carl-Theodor-Straße 14 c/d und 14e/f und die ohnehin schon vorhandenen Gebäude entlang der Carl-Theodor-Straße und der Marstallstraße wird eine Kessellage der Gebäude auf dem Grundstück Carl-Theodor-Straße 14a-f erzeugt, die sich auf die Aspekte der Belichtung, Beleuchtung und Besonnung in erheblichem Maße negativ auswirken wird. Dadurch entsteht direkt auf der Grundstücksgrenze eine fast 10m hohe Mauer, die deutlich höher sein wird, als die jetzt schon zum Teil vorhandene und dann abzureißende Gebäudemauer der Fahrzeughalle auf dem Postgrundstück. Diese Riegelwirkung würde nicht entstehen und letztlich auch für bessere Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sorgen, wenn die Innenhofbebauung auf dem Postgelände die vorhandenen Gebäudekubaturen stärker aufnehmen würde.</p> <p>Im Übrigen wird folgendes zu berücksichtigen sein:</p>	<p>In Abwägung der öffentlichen Belange zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich mit den Einwendungen der Anwohner, die eine gegenüber der Bestandsbebauung versetzte Anordnung der geplanten Wohngebäude ablehnen, wird eine Planalternative erarbeitet, die zwei anstatt drei Wohngebäude im rückwärtigen Bereich vorsieht. Die Gebäude werden an die bestehenden, grenzständigen Doppelhaushälften Carl-Theodor-Straße 14 d und 14 f angebaut.</p> <p>Die Anwohner wurden über die geänderte Planung unterrichtet.</p> <p>Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird erneut ausgelegt.</p> <p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p>
--	---	---

	<p>Wird sichergestellt, dass beim Abriss der Fahrzeughallen und deren Fundamenten keine Beschädigungen des Nachbargrundstückes eintreten?</p> <p>Wie soll die Grundstücksabgrenzung sichergestellt werden, bzw. welche Arten der Grundstücksabgrenzung sind später vorgesehen bzw. zulässig?</p>	<p>Die sachgerechte Sicherung der Nachbargrundstücke bei Abrissarbeiten ist Teil der Ausführungsplanung und Bauleitung und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die zulässigen Einfriedungen werden in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.</p>
<p>Gisela Wörn 13.06.2018</p>	<p>Der damalige Um- bzw. Neubau des Postgebäudes von Anfang an ein unförmiger Kasten Nun gut, ein Zweckbau?! Nun soll daraus ein monströser Klotz werden! Völlig unangepasst an die Villen in der Straße. Schon die Vorderansicht Firstdach, Tonnendach, Penthäuser mit Flachdach in mehr als 15,0 m Höhe. Seinem Umfeld völlig unangepasst! Wir fragen uns wer für solche architektonischen Fehlentwürfe verantwortlich ist?! Und wir können uns nicht vorstellen, dass die betroffenen, unmittelbaren Anwohner der Rückseite irgendwann in einem Gefängnis-Innenhof wohnen wollen. Total abgeschirmt von Licht und Luft.</p> <p>Hinzu kommt, dass diese (speziell in den Sommermonaten) zwangsläufig dem unvermeidbaren Lärm (Musik, Unterhaltungen usw.) der Penthausbewohner ausgeliefert sind! Wieso überhaupt Penthäuser? Im weitesten Umfeld nirgendwo Penthäuser! Und wer will da schon wohnen bei diesem Zugverkehr (besonders nachts) dem nächtlichen lautstarken Treiben im Park usw. usw.? Aber das ist ein Problem des Investors! Und eine letzte, nicht unwichtige Frage: 'Wieso muss sich der Planer nicht an die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen halten?!</p>	<p>Villen sind in der Bahnhofsanlage eher selten zu finden. Große Teile der Bahnhofsanlage sind in geschlossener Bauweise bebaut. Die Proportionen der ablesbaren vorhandenen Einzelgebäude sollen durch die wechselnden Dachformen der Dachaufbauten aufgenommen werden.</p> <p>Die Architekturplanung erfolgt durch den Architekten des Vorhabenträgers.</p> <p>Die Blockrandbebauung ist typisch für die Schwetzingen Innenstadt. Innerhalb der mehr oder weniger geschlossenen Randbebauung sind Gebäude in zweiter Reihe vorhanden, die in der Regel niedriger als die straßenbegleitenden Gebäude sind. Die Vorhabenplanung folgt prinzipiell diesem Schema. Ein Abschluss von Licht und Lift ist nichtgegeben. Durch den Verzicht auf ebenerdige Stellplätze und Garagen, die Begrünung der Tiefgarage und der Dachflächen wird die Situation gegenüber den heute versiegelten Hofflächen verbessert.</p> <p>Unterhaltungen der Bewohner gehören zu den normalen Alltagsgeräuschen.</p> <p>Die Abschätzung der Vermarktungschancen obliegt dem Investor und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden in den meisten Punkten eingehalten. Die abweichenden Dachformen greifen das Ziel der Gestaltungssatzung auf, lange Gebäude durch geeignete Elemente vertikal zu gliedern.</p>

	<p>Aus den o.a. Gründen lehne ich als Schwetzingen Bürger den Stand der jetzigen Erschließungspläne ab und erhebe Einspruch.</p>	<p>In einem Bebauungsplan können auch abweichend von den Regelungen der Gestaltungssatzung örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Bei dem langen vertikal ungegliederten Bestandsbaukörper der Post handelt es sich um eine untypische Situation, die durch die aufgesetzten Dächer den stadtbildprägenden Proportionen angepasst werden soll.</p>
--	--	--

Karlsruhe, den 06.02.2019

**GERHARDT**.stadtplaner.architekten