

## Anlage 1 zur Sitzungsvorlage

### Große Kreisstadt Schwetzingen

### Bebauungsplan Nr. 97, Bebauungsplan „Quartier XXIV“ 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
MINISTERIUM FÜR VERKEHR -Landeseisenbahnaufsicht – 08.04.2019	Die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) sieht nicht das Erfordernis in diesem Planungsstadium eine Stellungnahme in eisenbahntechnischer Hinsicht abgeben zu müssen, denn wir gehen davon aus, dass die evtl. betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen ebenfalls beteiligen, die aufgefördert sind die Interessen ihrer Eisenbahn wahrzunehmen. Es ist deshalb auch nicht notwendig, dass sie uns innerhalb dieses Verfahrens weiter beteiligen. Erst in einem konkreten eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren (i.a. Planfeststellung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) ist eine Verfahrensbeteiligung der LEA als Träger öffentlicher Belange zwingend.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) keine Erfordernis sieht eine Stellungnahme in eisenbahntechnischer Hinsicht abgeben zu müssen.

<p>Polizeipräsidium- Mannheim · 09.04.2019</p>	<p>Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen, zumal verkehrliche Belange nur marginal betroffen sind.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht erlauben wir uns folgende Hinweise:</p> <p><b>1.1 Grundsätzliches</b></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 auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten.</p> <p>Gerade der öffentliche Raum 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. 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><b>1.2 Schutz vor Einbruch</b></p> <p>Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: <a href="mailto:beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de">beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de</a>.</p> <p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter <a href="http://www.polizeiberatung.de">www.polizeiberatung.de</a> erhältlich.</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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrlicher Sicht <b>weder Bedenken noch Anregungen</b> vorgebracht werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch eine Unterstützung zur Verfügung gestellt wird.</p>
--	--	--

	<p>Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen.</p> <p>Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter dem Link: <a href="https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote">https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote</a></p> <p><b>1.3 Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren</b></p> <p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.</p> <p><b>1.4 Parkplätze und öffentlichen Stellplätze</b></p> <p>Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt.</p> <p><b>1.5 Abschlussbemerkung</b></p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.</p> <p>Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p>	<p>Im Geltungsbereich sind keine Parkplätze und öffentliche Stellplätze geplant.</p> <p>Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Es erfolgt ein Hinweis auf die Beratungsmöglichkeiten.</p>
--	--	--

	<p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an <a href="mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de">praevention.ma@polizei.bwl.de</a>).</p>	
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Amt für Flurneuordnung- 05.04.2019</p>	<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Quartier XXIV" liegt weder im Gebiet eines laufenden noch eines geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz. Belange der Flurbereinigung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Eine weitere Beteiligung der unteren Flurbereinigungsbehörde am o.g. Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Flurbereinigung <b>nicht berührt</b> werden.</p>
<p>Netze BW GmbH 8. April 2019</p>	<p><b>Stromversorgung</b> Die Stromversorgung für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich erfolgt aus unserem bestehendem 20/0,4kV-Netz. Wie weit wir unser Netz anpassen bzw. erweitern müssen können wir erst im Zuge eventueller Neubauten bzw. Erweiterungen und Sanierungen beurteilen. Sonstige Bedenken bzw. Anregungen haben wir nicht vorzubringen.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie dem in der Anlage erhaltenen Lageplan entnehmen können. Eine Überbauung dieser Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. 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>Netze BW GmbH Meisterhausstr . 11 74613 Öhringen Tel.: [07941 ]932-449 E-Mail: <a href="mailto:Leitungsauskunft-Nord(@)netze-bw.de">Leitungsauskunft-Nord(@)netze-bw.de</a></p>	<p>Da es sich um einen überwiegend überbauten Bereich handelt, ist nicht davon auszugehen, dass das vorhandene Netz angepasst werden muss. Sollten größere Neubaumaßnahmen geplant sein, wird der Bauherr oder die Stadt Schwetzingen auf die Netze BW GmbH zukommen.</p>
<p>Gemeindeverwaltung Ketsch 11. April 2019</p>	<p>Anregungen und Bedenken sind seitens der Gemeinde Ketsch nicht vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Ketsch <b>keine Anregungen und Bedenken</b> vorgebracht werden.</p>

<p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> 12.04.2019</p>	<p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Bei einer Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass <b>keine Einwände</b> von Seiten der Telecom Technik GmbH bestehen.</p> <p>Bei den genannten Hinweisen handelt es sich um das übliche Vorgehen im Rahmen der Ausführungsplanung. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe Landesbetrieb Gewässer 17. April 2019</p>	<p>Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung und keine Grundwassermessstellen des Landes. Wir sind somit von dem Vorhaben nicht berührt. Unsere weitere Beteiligung im Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landesbetrieb Gewässer von dem Vorhaben <b>nicht berührt</b> ist.</p>
<p>Deutsche Bahn AG 17.04.2019</p>	<p>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:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht unmittelbar berührt.</p> <p>Beim weiteren Verfahrensablauf ist jedoch noch folgender Punkt aus Sicht der DB AG zu beachten:</p> <p>Im Abstand von ca. 260 m zum Bebauungsplanbereich verläuft die Bahnstrecke 4020, Mannheim - Rastatt. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen dass öffentliche Belange der DB AG <b>nicht unmittelbar berührt</b> werden.</p> <p>Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Gebäuden ist nicht davon auszugehen, dass die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Grenzwerte überschritten werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erfolgt deshalb nicht.</p>

	<p>Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Wir bitten daher um Prüfung, ob der folgende Passus zusätzlich als Hinweis in die 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.“</p> <p>Wir bitten Sie darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 15.04.2019	Keine Bedenken und Anregungen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass <b>keine Bedenken und Anregungen</b> bestehen.
<b>Bürgermeisteramt</b> Brühl 17. April 2019	Die Gemeinde Brühl hat diesbezüglich keine Einwendungen vorzutragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Brühl <b>keine Einwendungen</b> vorgetragen hat.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 23.04.2019	Bei den Bauleitplanungen zum Bebauungsplan 97 „Quartier <b>XXIV</b> “ der Gemeinde Schwetzingen sind landwirtschaftliche Belange nicht berührt. Wir äußern keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass landwirtschaftliche Belange <b>nicht berührt</b> sind.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt 25.04.2019	<p>Nach Prüfung der mir vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit <b>48</b> cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.</li> </ol>	Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, eine bauliche Erweiterung ist nur in einem eng begrenzten Umfang zulässig. Mögliche Neubauten werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden.</li> <li>3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. ·</li> <li>4. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen.</li> <li>5. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</li> <li>6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17. September 2012 sind einzuhalten.</li> </ol> <p>Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der jeweiligen Objekte zu berücksichtigen.</p>	<p>bereits zum jetzigen Zeitpunkt die aufgeführten Maßgaben und rechtlichen Grundlagen beachtet werden.</p> <p>Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant.</p> <p>Die Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes werden bei der weiterführenden Planung berücksichtigt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht.</p>
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt</b> 24.04.2019</p>	<p>Wenn alle beschriebenen Möglichkeiten der <b>Lärm-, Immissions- und Emissionswertreduzierung, sowie alle Maßnahmen des Lärmschutzes beachtet werden</b>, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den o.g. Bebauungsplan keinerlei Einwände.</p>	<p>Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im Blockinnenbereich werden in besonderem Umfang stadtklimatische Gesichtspunkte und Maßnahmen gegen die Erwärmung der Innenstadtlflächen berücksichtigt.</p> <p>Lärmschutz: Ergänzend zu den bei der Beteiligung nach § 4 (2) ausgelegten Unterlagen wurde vom Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung GENEST auf der Grundlage der für städtebauliche Planungen anzuwendenden DIN 18005-1 [1] untersucht, mit welchen Geräuschimmissionen durch öffentlichen Verkehrslärm im Einwirkungsbereich des Plangebietes zu rechnen ist und welche Schallschutzmaßnahmen ggf. durchzuführen sind. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm wurden im Gutachten geeignete Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden. Der ergänzte Bebauungsplan wird erneut ausgelegt.</p>

	Bitte überprüfen Sie, ob das o. g. Gebiet, im Altlastenkataster geführt ist und wenden Sie sich ggf. an das Wasserrechtsamt.	Laut Altlastenkataster wurde die Verdachtsfläche Flächen-Nr: 02984 – 000, Werderstraße 3 mit folgendem Ergebnis überprüft: Keine Anhaltspunkte für Vorliegen einer Altlast. Kleingewerblicher Betrieb. Keine Hinweise auf Eintrag von Schadstoffen in erheblichem Umfang. Kein Wirkungspfad betroffen. Programmbedingt ist ein Wirkungspfad anzugeben. Die Überarbeitung des Falles ergab keine Anhaltspunkte für erhebliche Stoffeinträge.  Das Wasserrechtsamt wurde beteiligt. Von dieser Seite kamen keine Hinweise im Zusammenhang mit Altlasten. (s.a. Stellungnahme des Wasserrechtsamtes vom 08.05.2019.
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN 02.05.2019	Mit dem Bebauungsplan Nr. 97 „Quartier XXIV“ ist zum Zweck der Nachverdichtung und Sicherung der innerstädtischen Bebauung ein „Allgemeines Wohngebiet“ geplant, welches im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB umgesetzt werden soll. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2013 legt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen (N) im Bestand fest. Der Flächennutzungsplan vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim stellt die Fläche als „Wohnbauflächen (W)“ dar. Das Plangebiet ist somit aus dem Regional- und Flächennutzungsplan entwickelt. Belange der Raumordnung stehen der o. g. Planung nicht entgegen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet aus dem Regional- und Flächennutzungsplan entwickelt ist und Belange der Raumordnung der o. g. Planung nicht entgegenstehen.
Vermögen und Bau Baden-Württemberg Abteilung 2: Liegenschaften 03.05.2019	Gegen die u. g. Planung haben wir vom Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim und Heidelberg, keine Einwände oder Anregungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass <b>keine Einwände oder Anregungen</b> vom Landesbetrieb Vermögen und Bau bestehen.
Verband Region Rhein-Neckar 4. Mai 2019	Aus Sicht der vom Verband Region Rhein-Neckar zu vertretenden Belange werden gegen diesen Bebauungsplan und den damit verbundenen Intentionen keine Einwendungen vorgetragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Verband Region Rhein-Neckar <b>keine Einwendungen</b> vorgetragen werden.
Unitymedia BW GmbH 07.05.2019	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Unitymedia <b>keine Einwände</b> bestehen.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt 09.05.2019	Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 „Quartier <b>XXIV</b> “ mit örtlichen Bauvorschriften sind vom Vermessungsamt des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Vermessungsamt <b>keine Bedenken und Anregungen</b> vorgebracht werden.
IHK Rhein-Neckar 10.05.2019	Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan Nr. 97 „Quartier XXIV“ keine grundsätzlichen Bedenken vorzuweisen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die im Plangebiet ansässigen Unternehmen in ihrem Bestand zu schützen sind. Auch eine wirtschaftliche Entwicklung sollte weiterhin möglich sein.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK Rhein-Neckar <b>keine grundsätzlichen Bedenken</b> vorzuweisen hat. Die ansässigen Unternehmen werden durch angemessene Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich und die Ausweisung von geregelten Stellplätze in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt.
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 02.05.2019	Wir haben den Bebauungsplan auf Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan geprüft. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir haben keine Anregungen. Bitte übersenden Sie uns nach Verfahrensabschluss (gerne auch digital) den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan ist <b>aus dem Flächennutzungsplan entwickelt</b> ist.  Der Bebauungsplan wird nach Verfahrensabschluss übersandt.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 08.05.2019	<u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen von Seiten des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken. <u>Wasserversorgung:</u> Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. <u>Grundwasserschutz:</u> 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise <b>keine Bedenken</b> bestehen.  Hierbei handelt es sich um eine nach Wassergesetz allgemeine gültige Regelung. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht.  Die Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Bürger 1 13.05.2019</p>	<p>Auch im Namen und in Vollmacht der Eigentümerin des Grundstücks Werderstraße 1, Fist. Nr. 84/2 meiner Ehefrau, habe ich Einwände gegen einen Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Einwände und deren Begründung: 1. In der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen wird im Teilbereich D in der Werderstraße eine Vielzahl von ortsbildprägenden Gebäuden bzw. Gebäudegruppen ausgewiesen. Im Lageplan zur Gestaltungssatzung sind allein sechs Objekte auf der Ostseite dieser Straße ausgewiesen. Diese ortsbildprägenden Gebäude haben jeweils ein Vollgeschoss und ein ausgebauter Dach.</p> <p>Alle anderen Gebäude auf dieser Straßenseite haben zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Dem entspricht auch der Bebauungsplan in seiner Absicht nur zwei Vollgeschosse zuzulassen.</p> <p>Bei der Festlegung der Bauweise wird jedoch wieder die alte Gestaltungssatzung aufgegriffen und Traufhöhen von 8,20 m und Firsthöhen von 15,00 m für die Werderstraße als Maximum definiert.</p> <p>Dies führt dazu, dass Bauträger erneut versuchen werden, die Aussage der zweigeschossigen Bauweise auszuhebeln und Gebäude zu errichten, die in ihrer Höhenentwicklung deutlich über die Traufhöhen und Firsthöhen der übrigen Gebäude in der Werderstraße hinausgehen, wie bereits von einem Bauträger bei der Eckbebauung zur Mannheimer Straße mehrfach versucht.</p> <p>Kein Gebäude in der Werderstraße mit Ausnahme des Eckgebäudes zur Mühlenstraße hat eine Traufhöhe über 7,50 m und eine Firsthöhe über 13,50 m.</p>	<p>Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist unter anderem aus der Bestandsanalyse zur Gestaltungssatzung „Innenstadt“ entwickelt.</p> <p>Die Festsetzung der Traufhöhe von 8,20 m in der Gestaltungssatzung (Firsthöhen sind in der Gestaltungssatzung nicht geregelt) ist aus dem Aufmaß der typischen, zweigeschossigen Schwetzingen Gebäude am Schlossplatz abgeleitet. Diese maximale Traufhöhe wurde in der Regel auch in die Bebauungspläne, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, übernommen.</p> <p>Es ist richtig, dass es möglich ist bei einer Traufhöhe von 8,20 m durch geringe Geschoßhöhen, den Verzicht auf einen Sockel - oder eine Eingangshöhe unter Gehwegniveau - und die Anlage der obersten Geschoßdecke oberhalb der Traufe drei Geschosse unterzubringen. Eine solche Lösung ist jedoch nicht gewollt, da sie der ortstypischen Bebauung widerspricht und zu einer unangemessenen Bebauungsdichte und einem entsprechend hohen Stellplatzbedarf führt. Deshalb wird im Bebauungsplan zusätzlich die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>Es ist richtig, dass in der Werderstraße gerade die ehemaligen Ackerbürgerhäuser, geringere Traufhöhen aufweisen. Anders</p>

	<p>Ich bitte daher zu prüfen, ob nicht für den in beiliegendem vergrößerten Ausschnitt des Bebauungsplans angegebenen Bereich eine Korrektur der Höhen möglich ist. Dies gilt im Besonderen an dem Übergang zwischen der Mannheimer Straße und der Werderstraße.</p> <p>Durch die Höhenentwicklung eines geplanten Neubaus an der Grundstücksgrenze zum Gebäude Werderstraße 1 würde bei voller Höhenausnutzung ein städtebaulich außerordentlich unschöner und unbefriedigender Gebäudeanschluss entstehen, wie dieser bereits in der Luisenstraße Ecke Mannheimer Straße besichtigt werden kann. Dies kann nicht im Sinne einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung sein.</p> <p>2. Im Unterschied zu Gebäuden in der Mannheimer Straße existiert kein einziges Mansarddach in der Werderstraße. Ein solches Mansarddach stellt in dem Zusammenhang der anderen vorhandenen Gebäude in der Werderstraße einen unpassenden Fremdkörper dar. Es sollte geprüft werden ob die Zulassung solcher Dachformen für diesen Teil des Quartiers wirklich passend sind.</p> <p>3. Die Mansardhöhe des 1. Dachgeschosses wird nicht definiert</p> <p>In dem abgelehnten Baugesuch der Eckbebauung Mannheimer Straße zu Werderstraße war die Höhe des Mansardgeschosses deutlich höher als die Geschosshöhen darunter, an der Straßenseite betrug die Höhe bis zur Knickkante des Daches ca. 3,60 m, an der Hinterseite beträgt sie ca. 4,40 m. {damals aus Plan herausgemessen}</p> <p>Es müsste sichergestellt sein dass das Mansardgeschoss nicht höher als die darunter befindlichen Geschosse sein darf. Sonst besteht die Gefahr, dass ein weiteres Dachgeschoss im Mansardteil untergebracht wird.</p> <p>Ich bitte Sie daher, den Bebauungsplan zu mindestens für den Teil der geplanten Bebauung, der sich im Bereich der Werderstraße befindet entsprechend zu ändern.</p> <p>Eine solche abgestufte Bebauung ist städtebaulich üblich und wird in historischen Stadtteilen von Heidelberg und Mannheim</p>	<p>sieht es jedoch bereits in der Mannheimer Straße aus. Um Neubauten, aber auch dem Umbau vorhandener Dachgeschosse, genügend Raum zu geben, wird in weiten Teilen der Innenstadt eine weitgehend einheitliche maximale Traufhöhe festgesetzt. Ein verträglicher Übergang zwischen einer Traufhöhe von 7,50 m und 8,20 m kann sichergestellt werden. Den Belangen des Stadtbilds wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Straßenseitig sind entsprechend der Gestaltungssatzung nur geneigte Dächer in Form von Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer, Mansardwalmdächer oder Krüppelwalmdächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig, also Dachformen, die im näheren Umfeld ortsbildtypisch sind.</p> <p>Auf eine Straßenzugsweise differenzierte Festsetzung wurde bewusst verzichtet, um den einzelnen Bauherren ein angemessenes Auswahlspektrum anzubieten ohne ortsuntypische Dachformen zuzulassen.</p> <p>Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe, aber auch durch die Begrenzung auf ein anrechenbares Vollgeschoss im Dach wird die Ausnutzung des Dachraums ausreichend geregelt. Ein weiteres Dachvollgeschoss ist nicht zulässig.</p>
--	---	--

	<p>an vielen Stellen praktiziert, was ich auch jederzeit auch aufgrund von Erfahrung meiner langjährigen Mitarbeit im Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg belegen kann.</p> <p>Ich spreche hier auch im Namen vieler der übrigen Bewohner der Werderstraße, dass wir uns eine städtebaulich stimmige Bebauung im Anschluss an den Bestand in der Form von zwei Vollgeschossen+ Schrägdach wünschen.</p> <p>Wir hoffen daher auf eine im Sinne der Stadtbildgestaltung harmonische Bebauung.</p>	<p>Die Regelungen zu Gebäudehöhen, Geschossigkeit und Dachformen sind aus der Bestandsanalyse abgeleitet und korrespondieren mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung „Innenstadt“. Damit ist eine Einpassung in das Stadtbild sichergestellt. Eine weiter gehende Einschränkung ist nicht vorgesehen, um den Bauherren einen ausreichenden gestalterischen Spielraum zu geben und eine praxistaugliche Handhabung durch die Baurechtsbehörde sicherzustellen.</p>
<p><b>Bürger 2</b> <b>30.04.2019</b></p>	<p>Sie blockieren den Neubau in der Schwetzingener Innenstadt. Sie provozieren weiter Kauf- und Mietpreissteigerungen in der Schwetzingener Innenstadt durch Nichtgenehmigung von Bauvorhaben und das Verhängen von Veränderungssperren über Jahre!</p> <p>Sie nehmen in Kauf, dass die Kaufpreise und Wohnungsmieten weiter und noch stärker in der Schwetzingener Innenstadt steigen als das sowieso der Fall wäre. Das tun Sie durch Nichtgenehmigung und Einschränkung der möglichen Bebauung im Innenstadtbereich.</p> <p>Mit der Offenlage des Bebauungsplan Quartier XXIV am 30.3.2019 haben Sie gegenüber den ursprünglichen Bauvorschriften folgende hauptsächliche Punkte geändert: , wurden</p>	<p>Nach § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ebenso kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich nach § 14 BauGB eine Veränderungssperre beschließen. Beim Quartier XXIV handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, für den neben besonderen gestalterischen Anforderungen (dokumentiert durch die Gestaltungssatzung „Innenstadt“) auch besondere Anforderungen an eine behutsame Nachverdichtung und den Erhalt stadtklimatisch bedeutsamer Grünflächen bestehen. Ein vorgelegtes Baugesuch, das diesen Kriterien besonders im Hinblick auf die geplante Geschossigkeit und Dichte nicht entspricht, ist u.a. Anlass die Baumöglichkeiten im Block verbindlich zu regeln.</p> <p>Da zur Aufstellung des Bebauungsplans ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gewählt wurde, gibt es ausschließlich den Entwurf des Bebauungsplans, der nun offengelegt wurde. Vorangehende Planentwürfe stellen Zwischenstände dar. Die geplanten Grundflächenzahlen, die je nach Bestandsbebauung und Grundstücksgröße zum Teil höher als die für Allgemeine Wohngebiete in der BauNVO vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 liegen, wurden so ausgerichtet, dass eine angemessene Erweiterung der baulichen Nutzung zulässig ist. So ist z.B. innerhalb des Eckgrundstücks Mannheimer Straße / Werderstraße eine GRZ von 0,9 vorgesehen, während die benachbarten Grundstücke eine GRZ von 0,5 erhalten.</p>

	<p>Sie haben die Grundflächenzahl für Wohngebäude in diesem Bereich von 0,8 auf 0,7 gesenkt.</p> <p>Sie haben die Bebauung bei gleicher Gebäudehöhe um ein komplettes Vollgeschoss reduziert und somit auch die mögliche genehmigbare Wohnfläche auf Grundstücken um min. 23% reduziert.</p> <p>Des weiteren haben Sie in ihrem Bebauungsplan nun stehen das ein Vollgeschossnachweis im 2. Dachgeschoss zu führen ist. Das reduziert die mögliche Wohnfläche im Dachgeschoss weiter.</p> <p>Für Städteplaner, Architekten, Planer, Bürger ist mit der Offenlage des Bebauungsplan Quartier XXIV kein Städtebauliches Konzept zu erkennen. Sie reduzieren jedoch die Wohnfläche und die Wohnungen die Sie gemäß ihren Bauvorschriften von 2017 genehmigen gemusst hätten um 23%. Haben Sie sich schon mal gefragt ob ihre Entscheidungen noch in die heutige Zeit und Wohnungssituation passen?</p> <p>Sie reduzieren mit der Offenlage des Bebauungsplan Quartier XXIV in Zeiten der allgemeinen Wohnungsnot in Städten als einzige Gemeinde in Deutschland die ursprünglich mögliche Bebauung auf innerstädtischen Grundstücken um min. 23%.</p> <p>Damit schaden Sie in erster Linie den Schwetzingen Bürger die gerne eine Wohnung hätten.</p> <p>Es nützt auch nichts Politiker pressewirksam vor unbebaute Grundstücke zu stellen die schon Jahrzehnte im städtischen Besitz sind und brach liegen. Politiker haben bis heute noch nie Wohnungen gebaut und vermietet. Ob und wann ihre neue Städtische Baugesellschaft Wohnungen baut und vermietet steht auch noch in den Sternen.</p> <p>Wir brauchen jetzt Baugenehmigungen und auch Wohnungen!</p>	<p>Mangels bestehender Bauleitplanung gibt es bislang keine auf die BauNVO gestützten Ausnutzungsvorgaben, wie eine GRZ. Die vorhandene Nachbarbebauung zeichnet sich in überwiegenderem Umfang durch zweigeschossige z.T. auch eingeschossige Gebäude aus. Die festgesetzte maximale Geschosshöhe sichert die Einbindung in diesen Bestand.</p> <p>Die maximale Ausnutzung des Dachraums mit mehr als einem Dachvollgeschoss würde – wie im Baugesuch vorgesehen - zu einer 5-geschossigen Bebauung in Nachbarschaft zu der vorhandenen 1- bis 2-geschossigen Bebauung und damit zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der angrenzenden Bewohner und des Stadtbilds führen. Gleichzeitig würden sich mit der generierten Dichte die Anzahl der tatsächlich notwendigen Stellplätze und damit der Parkdruck in den umliegenden Straßen erhöhen.</p> <p>Die Belange der Schaffung von Wohnraum werden gegenüber den öffentlichen Belangen zur Erhaltung des prägenden Stadtbilds und der Begrenzung der baulichen Dichte zum Schutz des Stadtklimas abgewogen. Auf dem Baugrundstück Ecke Mannheimer Straße / Werderstraße zum Beispiel ist zukünftig anstelle eines vorhandenen 1 1/2-geschossigen Gebäudes ein Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen, einem Dachvollgeschoss und einem weiteren Dachgeschoss zulässig. Auf diese Weise wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen</p> <p>Aufgrund der Ecklage wird die zulässige GFZ im Vergleich zu den benachbart liegenden Grundstücken erhöht. Eine weitere Erhöhung der zulässigen Ausnutzungsziffern ist mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht vereinbar, der eine maßvolle Nachverdichtung bei Wahrung des Stadtbildes und der Sicherung rückwärtiger Grünflächen beabsichtigt.</p> <p>Die Festsetzung der Traufhöhe von 8,20 m in der Gestaltungssatzung (Firsthöhen sind in der Gestaltungssatzung nicht geregelt) ist aus dem Aufmaß der typischen, zweigeschossigen Schwetzingen Gebäude am Schlossplatz abgeleitet. Diese maximale Traufhöhe wurde in der Regel auch in die Bebauungspläne, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, übernommen.</p>
--	---	--

	<p>Wenn Wohnungen gebaut werden sollen müssen Sie sich dafür einsetzen das Bauanträge genehmigt werden und nicht dafür das Bauanträge abgelehnt werden.</p> <p>Sie alleine haben durch ihren Status als Oberbürgermeister die Möglichkeit Bauanträge zu genehmigen.</p> <p>Sie lenken als OB die Geschicke von Schwetzingen. Das ist ihre Stadt. Mit ihrem derzeitigen Handeln überzeugen Sie wohl in Schwetzingen nicht nur uns nicht.</p> <p>Sehr geehrter Herr Dr. Pörtl, Sie können alleine Genehmigungen erteilen. Damit behindern Sie als alleiniger Entscheider in Schwetzingen, Mannheimer Straße 64+66 seit nun 2 Jahren den Bau von dringend notwendigen Wohnungen.</p> <p>Wie können Sie ihr Verhalten mit ihrem Gewissen gegenüber den Wohnungssuchenden vereinbaren?</p> <p>Wir trauen Ihnen zu, dass Sie mit Empfehlung an ihren Gemeinderat die Veränderungssperre noch ein weiteres Jahr fortführen und bis 30.5.2020 verlängern und damit die Wohnungspreise in Schwetzingen weiter in die Höhe zu treiben und auch weiter den Wohnungsbau in der Innenstadt zu behindern.</p> <p>Sie schaden damit an erster Stelle den Wohnungssuchenden. Sie treiben mit ihrem Verhalten weiter die Miet- und Kaufpreise in die Höhe. Natürlich schaden Sie damit auch der wiegand hausbau gmbh. Wenn ihr Ziel sein sollte wiegand hausbau zu schaden, dann sollten Sie das jedoch nicht auf dem Rücken ihrer Bürger und den Wohnungssuchenden austragen.</p> <p>Auch das Stadtbild wäre mit einem neuen schönen Gebäude in Schwetzingen, Mannheimer Straße 64+66 aufgewertet.</p> <p>Hier ein Teil der Korrespondenz zwischen der Stadt Schwetzingen und wiegand hausbau bisher:</p>	<p>Es ist möglich bei einer Traufhöhe von 8,20 m durch geringe Geschoßhöhen, den Verzicht auf einen Sockel - oder eine Eingangshöhe unter Gehwegniveau - und die Anlage der obersten Geschoßdecke oberhalb der Traufe drei Geschosse unterzubringen. Eine solche Lösung ist jedoch nicht gewollt, da sie der ortstypischen Bebauung – nicht nur am Schlossplatz sondern auch in den angrenzenden Innenstadtquartieren – widerspricht. Einzelne realisierte Gebäude mit drei und mehr Vollgeschossen stören das erhaltenswerte, historisch entstandene Ortsbild, das sich durch eine überwiegend durchgehende Trauflinie und zwei Reihen von Fensteröffnungen in den Gebäudefassaden auszeichnet.</p> <p>Deshalb wird im Bebauungsplan zusätzlich zu den Gebäudehöhen auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>Dieser Zielsetzung folgend wird den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander der Vorrang vor den Einwendungen eingeräumt.</p> <p>Die Prüfung und Genehmigung von Bauanträgen ist Aufgabe des Baurechtsamts und nicht des Oberbürgermeisters. Über die Inhalte des Bebauungsplans entscheidet der Gemeinderat.</p>
--	---	---

	<p>Vervollständigung unseres Bauantrages gemäß den zu dieser Zeit geltenden Bauvorschriften zur Genehmigung, am 13.6.2017</p> <p><i>t;i</i> Ablehnung unseres Bauantrages für das STADTPALAIS Mannheimer Straße 64-66, 68723 Schwetzingen, am 5.9.2018. Mit der Ablehnung unseres Bauantrages hat das Bauamt der Stadt Schwetzingen die Genehmigungsfrist von maximal 2 Monaten gemäß §54 LBO BW um min. 12 Monate überschritten!</p> <p>In den letzten 2 Jahren haben wir Ihnen 4 Stück zusätzliche Planungsvorschläge vorgelegt. Die Vorschläge wurden in der Gebäudehöhe, Gebäudetiefe und Gestaltung mit Herrn Bauamtsleiter Mathias Welle und den Städteplanern erarbeitet. Dennoch wurden alle Vorschläge von Ihnen abgelehnt.</p> <p>Erteilung einer Veränderungssperre Schwetzingen, Mannheimer Straße 64+66 für das Quartier XXIV seit 25.7.2017</p> <p>Offenlage Bebauungsplan Quartier XXIV am 30.3.2019 mit der Reduzierung der Bebaubarkeit gegenüber den Vorjahren um 23%.</p> <p>Sie befinden sich spätestens seit dem 30.8.2017 mit der Genehmigung unseres ursprünglichen Bauantrages in Verzug. Wir bieten Ihnen weiterhin an die Außenmaße unseres ursprünglichen Bauantrages aus dem Jahr 2017 auf die Maße des neuen Bebauungsplanes Quartier XXIV am 30.3.2019 ohne die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse zu reduzieren und die Architektur entsprechend unseren letzten Vorlagen zu verändern.</p> <p>Natürlich wäre es schön wenn Sie ihre Starre und kompromisslose Haltung aufgeben würden und für den Neubau von Wohnungen in der Schwetzinger Innenstadt Baugenehmigungen erteilen würden.</p> <p>Es ist nicht unser Ziel Schadensersatz von der Stadt Schwetzingen zu fordern. Wir hätten gerne eine Baugenehmigung von Ihnen.</p>	
--	--	--

	<p>Dennoch haben Sie mit der Nichtgenehmigung unseres Bauantrages im Jahr 2017 und mit der Veränderungssperre für das Quartier XXIV bei uns einen erheblichen Vermögensschaden verursacht.</p> <p>Weiterer Vermögensschaden tritt bei uns gemäß unserer anliegenden Mitteilung die wir Ihnen am 9.11.2017 schon zugestellt haben ein.</p> <p>Damit rechnen wir weiterhin auf eine gütliche Einigung mit Ihnen.</p> <p>In jedem Fall sollten Sie zeitnah die rechtlichen Grundlagen schaffen, so das Bauanträge im Quartier XXIV gestellt werden können und nicht nur deshalb um Vermögensschäden zu reduzieren.</p> <p>Sie sollten deshalb zeitnah den neuen Bebauungsplan so beschließen, dass uns keine Nachteile gegenüber der ursprünglichen Bebaubarkeit entstehen.</p>	
--	--	--

Karlsruhe, den 22.01.2020

**SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten