

1. Offenlage, Zeitraum 08.04.2019 bis 10.05.2019

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage

**Große Kreisstadt Schwetzingen
Bebauungsplan Nr. 97 „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>1.1 Grundsätzliches</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>1.2 Schutz vor Einbruch</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: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de.</p> <p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizeiberatung.de 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 weder Bedenken noch Anregungen 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: https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote</p> <p>1.3 Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren</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>1.4 Parkplätze und öffentlichen Stellplätze</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>1.5 Abschlussbemerkung</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 praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Amt für Flurneueordnung- 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 nicht berührt werden.</p>
<p>Netze BW GmbH 8. April 2019</p>	<p>Stromversorgung 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: Leitungsauskunft-Nord(@)netze-bw.de</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 keine Anregungen und Bedenken vorgebracht werden.</p>

<p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 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 keine Einwände 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 nicht berührt 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 nicht unmittelbar berührt 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 keine Bedenken und Anregungen bestehen.
Bürgermeisteramt Brühl 17. April 2019	Die Gemeinde Brühl hat diesbezüglich keine Einwendungen vorzutragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Brühl keine Einwendungen vorgetragen hat.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 23.04.2019	Bei den Bauleitplanungen zum Bebauungsplan 97 „Quartier XXIV “ der Gemeinde Schwetzingen sind landwirtschaftliche Belange nicht berührt. Wir äußern keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass landwirtschaftliche Belange nicht berührt 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"> 1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 48 cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird. 	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"> 2. Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden. 3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. · 4. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen. 5. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. 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. <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>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 24.04.2019</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>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 keine Einwände oder Anregungen 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 keine Einwendungen 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 keine Einwände bestehen.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt 09.05.2019	Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 „Quartier XXIV “ mit örtlichen Bauvorschriften sind vom Vermessungsamt des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Vermessungsamt keine Bedenken und Anregungen 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 keine grundsätzlichen Bedenken 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 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt 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 http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ 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 keine Bedenken 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 ausgebauten Dach. 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. 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>Bürger 2 30.04.2019</p>	<p>Sie blockieren den Neubau in der Schwetzingen Innenstadt. Sie provozieren weiter Kauf- und Mietpreissteigerungen in der Schwetzingen 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 Schwetzingen 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

2. Erneute Offenlage, Zeitraum 16.03.2020 bis 17.04.2020

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage

**Große Kreisstadt Schwetzingen
Bebauungsplan Nr. 97 „Quartier XXIV“
und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Aufstellung nach § 13a BauGB

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

Sachstand

Die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute 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
01 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 16.03.2020	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgetragen werden.
02 Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 Umwelt 16.03.2020	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: Gegen den Bebauungsplan Nr. 97 „Quartier XXIV“ in Schwetzingen bestehen keine Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
03 Höhere Naturschutzbehörde 16.03.2020	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspfleg werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde	

	<p>(UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben. Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht. In der Anlage 1 finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie in Anlage 2 Hinweise zum Verfahren. Bitte wenden Sie sich an Ihre zuständige UNB Rhein-Neckar-Kreis.</p>	<p>Die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung wird nicht beantragt. Die UNB Rhein-Neckar-Kreis wurde beteiligt.</p>
<p>04 Eisenbahnaufsicht LEA, 17.03.2020</p>	<p>Die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) sieht nicht das Erfordernis in diesem Planungsstadium eine Stellungnahme in eisenbahntechnischer Hinsicht abgeben zu müssen, denn wir gehen davon aus, dass Sie evtl. betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen ebenfalls beteiligen, die aufgefordert 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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Beteiligung der Landeseisenbahnaufsicht (LEA) am Verfahren nicht notwendig ist.</p>
<p>05 RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, 18.03.2020</p>	<p>Das Plangebiet liegt direkt angrenzend zwischen zwei archäologischen Prüffällen: -Siedlung aus der Jungsteinzeit (um 5500 bis um 2200 v. Chr.), die durch Funde seit 2002 bekannt ist (Anlage 1, Nr. 14, ADAB-Id. 104643698). -Historischer Ortsetter des mittelalterlichen Dorfes, das mindestens seit 766 n.Chr. überliefert ist, und neuzeitlicher Ortskern (Anlage 1, Nr. MA 1, ADAB-Id.103234857).</p> <p>Bei Bodeneingriffen sind daher archäologische Funde und Befunde - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - wahrscheinlich. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, d. h. ausschließlich kleinere räumlich begrenzte Erweiterungen des Baubestandes, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten,</p>	<p>Die Stellungnahme erfordert keine Änderung der Planung. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p>

	<p>Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsf lächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Arch äologischen Denkmalpflege durchzuföhren. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen/Gartenareale. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen arch äologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuföhren, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch arch äologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei arch äologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Grundsätzlich gilt: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme arch äologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Arch äologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation arch äologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	
06 Gemeinde Ketsch, 19.03.2020	Seitens der Gemeinde Ketsch werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken geäußert werden.
07 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 18.03.2020	Bei den Bauleitplanungen zum Bebauungsplan Nr. 97 „Quartier XXIV“ der Gemeinde Schwetzingen sind landwirtschaftliche Belange nicht beröhrt. Wir äußern keine Bedenken oder Anregungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken geäußert werden.

<p>08 Telecom 27.03.2020</p>	<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21, PPB 6, Harald Kudras vom 12.04.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. <i>Die Stellungnahme vom 12.04.2019 umfasst im Wesentlichen folgenden Inhalt:</i> <i>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</i> <i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>09 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 30.03.2020-</p>	<p>Wir bitten unter Punkt C – Hinweise zum Artenschutz noch um Aufnahme des folgenden Punktes: Die künstlichen Nisthilfen sind unter fachlicher Begleitung an geeigneten Stellen anzubringen, mindestens 25 Jahre zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die genauen Standorte auf den jeweiligen Flurstücken sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Im Hinblick auf eine Kollision von Vögeln und Fledermäusen mit Glasscheiben regen wir an, mögliche Vermeidungsmaßnahmen unter die Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen. Im Artenschutzgutachten wurden unter Punkt 5.0 Lösungsansätze aufgezeigt.</p>	<p>Die Stellungnahme erfordert keine Änderung der Planung. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p>
<p>10 Vodafone BW GmbH 01.04.2020</p>	<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 07.05.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 07.05.2019 wurden keine Einwände vorgebracht.</p>
<p>11 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 01.04.2020</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. 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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und keine Einwände bestehen. Der Bebauungsplan wird nach Verfahrensabschluss übersandt.</p>
<p>12 Bürgermeisteramt Brühl, 26.03.2020</p>	<p>Die Gemeinde Bühl hat diesbezüglich keine Einwendungen vorzutragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen vorgetragen werden.</p>
<p>13 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt 09.04.2020</p>	<p>auch zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 „Quartier XXIV“ mit örtlichen Bauvorschriften sind vom Vermessungsamt des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorzubringen sind.</p>

<p>14 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 14.04.2020</p>	<p>Grundwasserschutz / Wasserversorgung SB: Fr. Sambale Tel.: 522-1257</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier XXIV“ bestehen von Seiten des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken. Wir verweisen auf die Inhalte der Stellungnahme aus dem Jahr 2019 zu diesem Vorhaben und auf die Aufnahme der nachfolgenden Inhalte.</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. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.</p> <p>3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>4. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.</p> <p>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht Kommunalabwasser SB: H. Ernst Tel.: 522-1214</p> <p>Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den Auflagen handelt es sich um Regelungen, die unabhängig vom Bebauungsplan nach den entsprechenden Gesetzen und Verordnungen gelten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p>
---	---	--

	<p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten: Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</p> <p>5. Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder 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. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.</p> <p>6. Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen. 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>7. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:</p> <p>a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,</p> <p>b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,</p> <p>c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.</p> <p>d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.</p>	<p>Die Hinweise und Nebenbestimmungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	<p>Wenn bei den Dachinstallationen auf unbeschichtete Metalle (Blei, Kupfer, Zink) verzichtet wird, kann eine Versickerung auch unterirdisch in einer Rigole ohne Bodenpassage erfolgen. Ohne Einsatz eines zugelassenen Filtermaterials- bedarf das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen allerdings einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>8. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.</p> <p>9. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.</p> <p>Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <p>e. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.</p> <p>f. an die Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p>g. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt- zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p> <p>10. Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>Empfehlungen für Gründächer in Bebauungsplänen:</p> <p>11. Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit</p>	
--	---	--

	<p>heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.</p> <p>Vorteile des Gründaches: Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr.</p> <p>Gewässeraufsicht SB: H. Frenzel Tel.: 522-1732</p> <p>Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Altlasten / Bodenschutz SB: Fr. Jagow Tel.: 522-1728</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier XXIV“ bestehen von Seiten des Referates Altlasten, Bodenschutz und Grundwasserschadensfälle unter Berücksichtigung folgender Punkte keine Bedenken.</p> <p>Auf dem geplanten Bereich liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführte Standort „AS Schreinerei Schwab Heinrich“ mit der Objekt-Nr. 02984-000 (Werdererstrasse 3). Es handelt sich um einen A-Fall (Ausscheiden). Der Altlastverdacht hatte sich in der Historischen Erhebung nicht bestätigt. Es geht um das Grundstück der Adresse Werdererstrasse 3. Bei Aushubarbeiten kann entsorgungsrelevantes Material anfallen.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten jeglicher Art auftreten, ist der Betrieb zunächst in dem Baubereich einzustellen und das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, unverzüglich zu informieren.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt. Ein Eintrag in der Planzeichnung erfolgt nicht, da sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt hat.</p>
--	--	---

	<p>Folgende bodenschutzrechtliche Hinweise sind zudem unbedingt in „C - Hinweise zum Bebauungsplan“ mit aufzunehmen:</p> <p>Altlasten/Bodenschutz:</p> <p>12. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.</p> <p>13. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.</p> <p>14. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.</p> <p>15. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen oder besteht ein Verdacht einer Schädlichen Bodenveränderung (z.B. organoleptische Auffälligkeiten) ist unverzüglich das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, zu kontaktieren (https://www.rhein-neckar-reis.de/start/landratsamt/wasserrechtsamt.html), Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.</p> <p>Kontakt: E-Mail: wasserrechtsamt@rhein-neckar-kreis.de, Tel.: 06221-522-118</p>	<p>Die Hinweise werden durch die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) geregelt. Ein weiterer Abdruck im Bebauungsplan ist entbehrlich, da gesetzliche Vorschriften ohnehin zu beachten sind und der Grundstückseigentümer sich ggf. bei den zuständigen Behörden kundig zu machen hat.</p>
<p>15 IHK Rhein-Neckar 17. April 2020</p>	<p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</p>	

	<p>Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 10.05.2019 fest. Stellungnahme vom 10.05.2019 <i>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.</i></p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	<p>Die ansässigen Unternehmen werden durch angemessene Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich und die Ausweisung von geregelten Stellplätzen in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt.</p>
--	---	---

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Bürger 1 20.12.2019</p>	<p>Im Zuge des jetzt erstellen Baugesuchs der Firma Wiegand habe ich bei der Vorstellung der Planung im Rahmen der Nachbarschaftsanhörung festgestellt, dass das Baugrundstück Ecke Mannheimer Straße und Werderstraße zu 100 % um mehr als drei Meter tiefer ausgeschachtet werden soll, weil unter Erdgleiche eine Tiefgarage errichtet werden soll. Die Grenze des Grundstücks Werderstraße 1 zu dem Grundstück Mannheimer Straße bildet auf einer Länge von ca. 12 Metern eine alte ca. 5 m hohe Bruchsteinwand, die ursprünglich mal aus Rückwänden vorhandener Schuppen und Nebengebäuden bestand. Die zum Grundstück Werderstraße 1 hinstehende Seite dieser Mauer ist seit vermutlich mehr als 100 Jahren freistehend und mittlerweile komplett mit Klettergewächsen bewachsen. So ist hier auf einer Fläche von ca. 60 m² ein Biotop entstanden, in dem eine Vielzahl von Vögeln ihre Nester, Eidechsen ihre Höhlen haben und eine Vielzahl von Insekten wohnt. Die Mauer befindet sich fast in ganzer Länge auf dem Grundstück Werderstraße 1 und wir würden gerne diese Mauer in der jetzigen Form behalten. Es ist aber wahrscheinlich, dass diese Mauer bei dem Ausschachten der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück ohne zusätzliche Abstützmaßnahmen zusammenbricht und damit das Biotop für immer zerstört.</p>	<p>Mit Tiefgaragen ist eine Überbauung bis zu einer GRZ von 1.0 zulässig, um alle nachzuweisenden Stellplätze anordnen zu können und den öffentlichen Straßenraum und die Freiflächen im Innenbereich von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.</p> <p>Die Festsetzung zur Unterbauungsmöglichkeit der Grundstücke durch Tiefgaragen lässt zivilrechtliche Pflichten unberührt. Die Zulassung einer GRZ von 1,0 für Tiefgaragen zwingt nicht zum Grenzbau. Wird von dem Recht der unterirdischen grenzständigen Bebauung Gebrauch gemacht, sind Sicherungsmaßnahmen nach Zivilrecht einzukalkulieren.</p> <p>Da sich die Mauer fast in ganzer Länge auf dem Grundstück Werderstraße 1 befindet, kann sie nicht ohne Zustimmung des Eigentümers abgebrochen werden und muss beim Ausschachten durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.</p>

	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans gibt es zum Naturschutz ein Gutachten, das jedoch diesen Bereich nicht erwähnt, vermutlich hatten die Naturschützer keine Kenntnis davon, auf unserem Grundstück war jedenfalls Niemand in dieser Angelegenheit.</p> <p>Wir bitten daher, Sorge zu tragen, dass diese uralte bewohnte Mauer erhalten bleibt.</p>	<p>Es wurde für den gesamten Geltungsbereich eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen streng geschützter Arten folgender Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden kann: Brutvögel, Amphibien (Wechselkröte) und Fledermäuse.</p> <p>Deshalb sind bei baulichen und sonstigen Veränderungen spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen dieser Gruppen durchzuführen. Da es sich um einen Bebauungsplan im weitgehend bebauten Innenbereich handelt und die Umsetzung baulicher Veränderungen und Neubaumaßnahmen zeitlich nicht absehbar sind, sind artenschutzrechtliche Anforderungen auf der Ebene der Vorhabenzulassung (Bauantrag) zu untersuchen und entsprechend umzusetzen. Dies gilt z.B. für Baumaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 84/2, Werderstraße 1.</p> <p>Für den Teilbereich der Flurstücke Flst. Nr. 87, 87/3, 85, 84/3, 87/5 und 87/4, die nach Kenntnisstand bei Aufstellung des Bebauungsplans mittelfristig neu geordnet und bebaut werden sollen, wurden die artenschutzrechtlichen Belange in einer speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung erfasst. Für das benachbarte Flurstück Nr. 85 wurde auf Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands von streng geschützten Tierarten hingewiesen: Vor der Umsetzung von Rodungen oder dem Abriss von Gebäuden sind entsprechende CEF Maßnahmen auszuführen. Den Belangen des Artenschutzes wird somit Rechnung getragen.</p> <p>Eine planungsrechtliche Sicherung der Mauer ist aus städtebaulichen Gründen nicht geboten. Dies ändert nichts daran, dass natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben bei jedem Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.</p>
<p>Nachtrag Bürger 1 19.03.2020</p>	<p>Wie mündlich besprochen anbei eine Fotodokumentation des jetzigen Zustands</p> <p>Auf einer Fläche von ca. 50 m² sind die alten Mauern komplett überwuchert und bieten Vögeln, Insekten und Eidechsen reichlich Lebensraum</p> <p>Es brüten hier jedes Jahr Amseln und Meisen wie wiederholt beobachtet.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird an dieser Stelle keine Baulinie festgesetzt, die den Anbau an die Grenzmauer bzw. an die Grundstücksgrenze fordert oder einen Abtrag der Mauer erforderlich macht. Wenn die Mauer sich weit überwiegend auf dem Flurstück Nr. 84,2, Werderstraße 1 befindet, kann sie zumindest in diesem Teil ohne Zustimmung des Eigentümers nicht abgebrochen werden und ist auch während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu sichern.</p>

	Wir bitten daher, Sorge zu tragen, dass diese uralte bewohnte Mauer erhalten bleibt.	
Bürger 2 27.02.2020	<p>Es wird angeregt, den vorgesehenen Bebauungsplan in Punkt A -Zeichnerischer Teil dahingehend zu ändern, dass die Baulinie des Flurstücks 85/4 (Friedrich-Ebert-Straße 1 Bereich lit. C) eine Grenzbebauung in der ersten Baulinie an der Friedrich-Ebert-Straße zum Nachbargrundstück 88/1 hin vorsieht. Geplant ist in der ersten Baulinie ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Die Einfahrt auf das Grundstück soll möglichst als Durchfahrt durch das Haus realisiert werden, um eine maximale Wohnfläche im Bereich des vorderen Baufensters realisieren zu können.</p> <p>Weiter wird angeregt, im Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – ausdrücklich mit festzusetzen, dass im Bereich des Baufensters auf dem Grundstück Flst. 84/5 (lit. I des Plans A) eine Geschosshöhe von 3,50 m in den Vollgeschossen zulässig ist.</p>	<p>Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans „Quartier XXIV“ innerhalb der weitgehend überbauten Schwetzinger Innenstadt ist es, die ortstypische Baustruktur aufzugreifen und zu erhalten. An der Friedrich-Ebert-Straße kann man nordwestlich der Einmündung Werderstraße einen Wechsel von der überwiegend geschlossenen Bauweise der zentralen Innenstadt zu einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern feststellen. Auf den benachbarten Flurstücken Nrn. 88/1 und 89/1 befindet sich ein solches Doppelhaus, das zum Flurstück Nr. 87/4 einen Abstand einhält und auf dieser Seite Fensteröffnungen aufweist. Mit dem anregten Neubau würde an der Grenze eine Brandwand entstehen, die der beschriebenen ortstypischen Bauweise widerspricht und deshalb nicht erwünscht ist. Eine Durchfahrt in den rückwärtigen Bereich ist auch bei der festgesetzten Bauweise möglich.</p> <p>Die Geschosshöhe ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Innerhalb der maximal zulässigen Traufhöhe und unter Beachtung der Anzahl der Vollgeschosse sind bereits bedarfsgerecht variierende Geschosshöhen, damit auch eine Geschosshöhe von 3,50 m, zulässig.</p>
Bürgerinitiative Werder Straße 06.04.2020	<p>Wir, die Bewohner der Werderstraße beantragen im Zuge der Offenlage des oben genannten Bebauungsplans</p> <p>1. Für den in beiliegendem Lageplan gekennzeichneten Bereich in der Werderstraße die Herabsetzung der möglichen maximalen Traufhöhen von 8,20 m auf 7,50 m sowie die Herabsetzung der maximal möglichen Firsthöhen von 15,00 m auf 13,50 m, wie bereits im Innenbereich des Quartiers dargestellt.</p> <p>Dies bezieht sich auch auf den Teil des Grundstücks 84/3, der in die Werderstraße hineinragt</p> <p>Gründe hierfür sind: Keines der vorhandenen Gebäude in der Werderstraße innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs sowie auch auf der anderen Straßenseite der Werderstraße erreicht eine Traufhöhe, die über 7,50 m oder eine Firsthöhe die über 13,50 m liegt. Die überwiegende Anzahl der Firste und Traufen der Gebäude liegt weit unter diesen Höhen.</p>	<p>Es ist richtig, dass in der Werderstraße gerade die ehemaligen Ackerbürgerhäuser, geringere Traufhöhen aufweisen. Anders sieht es jedoch bereits in der Mannheimer Straße aus. 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</p>

	<p>Die Bebauung der Werderstraße weist eine Vielzahl von ortsbildprägenden Gebäuden auf, die alle deutlich geringere Höhenentwicklungen haben.</p> <p>Die einheitliche Festlegung von Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan ohne Rücksicht auf die bereits bestehende Bebauung führt daher zu städtebaulich nicht vertretbaren Höhenversprüngen.</p> <p>(Beispiel siehe beiliegende Schnittzeichnung Randbebauung Mannheimer Straße zu Werderstraße 1 Höhenunterschied Firsthöhe über 5 m)</p> <p>Die Traufhöhe von 8,20 m würde bei einer normalen Geschosshöhe für Wohnungen von etwa 3,0 m und einer Sockelhöhe von 0,80 m dazu führen, dass eine Höhe von 1,40 m in der Fassade bis zum Beginn eines Mansarddachs übrigbleiben.</p> <p>Dadurch wird der Beginn des Dachs deutlich nach oben verschoben, es ergibt sich damit in jedem Fall ein drittes Vollgeschoss außerhalb des Daches. (III+D)</p> <p>Bei Ausbildung eines Mansarddachs die Festlegung, dass dieses maximal für ein Dachgeschoss gilt und die Mansarde nicht in einem zweiten Dachgeschoss weitergeführt werden kann. (siehe hierzu beiliegende Skizze)</p> <p>Die Weiterführung der Mansarde in noch ein weiteres Dachgeschoss führt zu einer überdimensional aufgeblähten Dachkonstruktion, die ein viertes Geschoss im Dach als weiteres nahezu Vollgeschoss ermöglicht.</p>	<p>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>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>Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, sind maximal zulässige Höhen, die im Einzelfall nicht ausgeschöpft werden müssen, es bleibt also je nach Geschosshöhe nichts „übrig“.</p> <p>Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Ein weiteres Vollgeschoss ist - mit dem Ziel von Schaffung von innerstädtischem Wohnraum - nur im Dach zulässig, wobei gleichzeitig die straßenraumwirksame Trauflinie durch die Begrenzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse außerhalb des Daches gewahrt bleibt.</p> <p>Grundsätzlich sind entsprechend der Gestaltungssatzung Innenstadt 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 Auswahlpektrum anzubieten ohne ortsuntypische Dachformen zuzulassen. Deshalb ist an dieser Stelle auch ein Mansarddach zulässig.</p> <p>Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe, aber auch durch die Begrenzung auf nur ein anrechenbares Vollgeschoss im Dach (d.h. die Höhe von 2,3 m darf im zweiten Dachgeschoss nur über weniger als drei Viertel der</p>
--	---	--

	<p>Anliegend erhalten Sie die von meiner Frau und mir aufgestellte Bürgerinitiative mit den Unterschriften fast aller Bewohner der Werderstraße.</p> <p>Wir, die Bewohner der Werderstraße, sind uns einig, dass der Bebauungsplan in diesem Punkt einer Überarbeitung bedarf und hoffen, mit unseren Anregungen zu einem sinnvollen städtebaulichen Konzept beigetragen zu haben.</p>	<p>Grundfläche des darunterliegenden Geschosses bestehen) wird die Ausnutzung des Dachraums ausreichend geregelt.</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen in Ihrer Gesamtheit der Bewahrung des stadtbildtypischen Erscheinungsbildes. Diesem Belang wird der Vorrang vor der gewünschten Auflösung des Regelungskorsetts gegeben.</p>
--	--	--

Karlsruhe, den 03.06.2020

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

3. Wiederholung der Erneuten Offenlage (aufgrund Covid19), Zeitraum vom 04.05.2020 bis 05.06.2020

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage

**Große Kreisstadt Schwetzingen
Bebauungsplan Nr. 97 „Quartier XXIV“
und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Aufstellung nach § 13a BauGB

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

Sachstand

Die Wiederholung der erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute 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
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt 04.05.2020	Die abgegebene Stellungnahme Nr.13 mit Eingangsstempel 30.04.2019 aus der Offenlage vom 08.04.2019 bis 10.05.2019 ist weiterhin gültig <i>Auszug der Stellungnahmen vom 30.04.2019: 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.</i>	Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm wurden geeignete Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden. Der ergänzte Bebauungsplan wurde erneut ausgelegt. Die Stellungnahme vom 04.05.2020 bezieht sich auf diese erneute Auslegung. Es bestehen somit keinerlei Einwände.
REGIERUNGSPRÄSIDI UM KARLSRUHE ABTEILUNG 5 – UMWELT, 05.05.2020	Gegen den Bebauungsplan Nr. 97 „Quartier XXIV“ in Schwetzingen bestehen keine Einwände.	Es bestehen keine Einwände.

Unitymedia BW GmbH 07.05.2020	Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände.	Es bestehen keine Einwände.
ZentralePlanungND 06.05.2020	Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 07.05.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	In der Stellungnahme vom 07.05.2019 wurden keine Einwände vorgebracht.
Stadt Mannheim 27.05.2020	Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen und Bedenken in das Planverfahren einbringen.	Es werden keine Anregungen und Bedenken eingebracht.
RP Karlsruhe Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz 03.06.2020	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.	Es werden keine Anregungen vorgetragen.

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Bürger 1 04.05.2020	<p>ich nehme Bezug auf meine Anregung vom 27.02.2020, die zusammen mit dem bisherigen Eigentümer der Flst. 87/4 und 87/5 unterzeichnet und am 16.03.2020 eingereicht. wurde. Ich wiederhole diese wegen der erneuten Offenlage des Bebauungsplans:</p> <p>Es wird angeregt, den vorgesehenen Bebauungsplan in Punkt A- Zeichnerischer Teil dahingehend zu ändern, dass die Baulinie des Flst. 87/4 (Friedrich-Ebert -Str. 1, Bereich lit. C) eine Grenzbebauung in der ersten Baulinie an der Friedrich-Ebert-Straße zum Nachbargrundstück 88/1 hin vorsieht.</p> <p>Begründung: Geplant ist in der ersten Baulinie ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Die Einfahrt auf das Grundstück soll möglichst als Durchfahrt durch das Haus realisiert werden, um eine maximale Wohnfläche im Bereich des vorderen Baufensters realisieren zu können. Dies hat mehrere Vorteile:</p>	<p>Es ist richtig, dass die erreichbare Geschoßfläche bei einer geschlossenen Bauweise und zwei Geschossen (1. OG und DG) maximal 78 qm größer wäre.</p>

	<p>a) Es entstehen für Bürger der Stadt Schwetzingen nicht nur 3 Wohnungen wie bei einer Einfahrt neben dem Haus, sondern 6 Wohnungen mit insgesamt ca. 500qm Wohnfläche und 6 unterirdischen Stellplätzen</p> <p>b) Das Stadtbild einer lückenlosen Grenzbebauung auf der Straßenseite sieht einheitlicher aus. Immerhin sind die Häuser in der zum Quartier XXIV gehörenden Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße und Heckerstraße mehrheitlich in Grenzbebauung. Es entspräche dem Quartierswohnbau daher mindestens genauso, wenn für die Neubebauung auch Grenzbebauung ermöglicht würde und nicht der Bestand aus den 20er Jahren in dem Straßenabschnitt alleine für die zukünftige Bebauung als maßgeblich erachtet würde. Auch ist die Friedrich-Ebert-Straße im weiteren Verlauf nicht durchgängig mit Grenzabstand in Doppelhausbauweise bebaut, sondern sind auch größere Mehrfamilienhäuser direkt aneinandergrenzend erstellt.</p> <p>c) Lärmschutz und Natur- sowie Artenschutz können bei einer Grenzbebauung insbesondere für die hier ausgezeichneten Grünflächen besser eingehalten werden, da von der Straße direkt keine schädlichen Emissionen auf das Grundstück kommen, d.h. es gibt eine bessere Abschirmung.</p> <p>d) Mein Gesamtvorhaben mit Tiefgarage ist wirtschaftlich deutlich sinnvoller mit Grenzbebauung, da ansonsten das Baufenster für das an der Straße liegende Vorderhaus sehr klein wird. Weiter sprechen keine hier ersichtlichen Gründe gegen die Anpassung des Bebauungsplans dahingehend, dass eine Grenzbebauung des Flst. 87/4 straßenseitig zum Flst. 88/1 vorgenommen wird:</p> <p>a) Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Flst. 87/5 kann auch durch eine (baurechtlich vorzuziehende) Durchfahrt/ Zuwegung durch das Vorderhaus gewährleistet werden.</p>	<p>Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans „Quartier XXIV“ innerhalb der weitgehend überbauten Schwetzinger Innenstadt ist es, die ortstypische Baustruktur aufzugreifen und zu erhalten. An der Friedrich-Ebert-Straße kann man nordwestlich der Einmündung Werderstraße einen Wechsel von der überwiegend geschlossenen Bauweise der zentralen Innenstadt zu einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern feststellen. Auf den benachbarten Flurstücken Nrn. 88/1 und 89/1 befindet sich ein solches Doppelhaus, das zum Flurstück Nr. 87/4 einen Abstand einhält und auf dieser Seite Fensteröffnungen aufweist. Mit dem anregten Neubau würde an der Grenze eine Brandwand entstehen, die der beschriebenen ortstypischen Bauweise widerspricht und deshalb nicht erwünscht ist.</p> <p>Ein verbesserter Lärmschutz für den Blockinnenbereich ist durch die angeregte Verbreiterung des Vordergebäudes nur in sehr geringem Umfang gegeben, da über die Abstandsflächen der Nachbarbebauung weiterhin Lärmeintrag stattfindet. Eine Verbesserung für den Natur- und Artenschutz ist nicht erkennbar. Eine offene Bauweise wirkt sich dagegen durch einen möglichen Luftaustausch qualitativ eher positiv auf das Kleinklima aus.</p> <p>Die Abmessungen des Baufensters sind aus der bereits dargestellten ortstypischen Bauweise und Bautiefe der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße abgeleitet. Eine wirtschaftliche Bebauung ist in diesen Grenzen möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft erstmals in rückwärtiger zweiter Reihe weitere Bebauungsmöglichkeiten für eine Vielzahl von Grundstücken die über die Friedrich-Ebert-Straße und Mannheimer Straße erschlossen werden. Deshalb wird den vorstehend genannten Zielsetzungen abwägend der Vorrang vor einer noch weitergehenden, insbesondere wirtschaftliche Gesichtspunkte stärker in den Vordergrund rückenden Bauweise, gegeben. Die Bebauung in zweiter Reihe soll ferner im Stadtbild erlebbar sein. Dies ist bei bloßer Tordurchfahrt nicht mehr in dem gewünschten Maß gewährleistet.</p>
--	---	---

	<p>b) Das in 2. Baulinie zu erstellende Gebäude ist ein Einfamilienhaus, für das aufgrund der geringeren Höhe aus brandchutzrechtlichen Gründen nicht zwingend Zufahrtsanforderungen bestehen, da angeleitet werden kann.</p> <p>c) Die beiden Flst. 87/4 und 87/5 könnten vom Unterzeichner als einheitlichem Eigentümer soweit erforderlich neu vermessen und zusammengelegt werden.</p> <p>d) Darüber hinaus bestehen jetzt bereits im Grundbuch Wegerechte, die den Durchgang sichern. Zusätzlich könnten auch Baulasten übernommen werden.</p> <p>e) Am Ende könnte auch für den Nachbarn Fist. 88/1 ebenfalls eine Grenzbebauung vorgesehen werden, sodass auch dort das Baufenster die notwendige Größe erhält, wenn ein Neubauvorhaben stattfindet. Damit ist auch der Angrenzer nicht benachteiligt.</p> <p>Bei einer Nichtberücksichtigung dieser Anregung sieht der Unterzeichner sich in seinen Rechten verletzt:</p> <p>1. Es gibt im Quartier XXIV und in der umliegenden weiteren Bebauung sehr viele Grundstücke mit Grenzbebauung an der Straße. So gibt es bereits kürzlich realisierte Bauvorhaben im Quartier mit Grenzbebauung an der Straßenseite mit dahinterliegendem Wohnhaus in 2. Baulinie, zum Beispiel in der Mannheimer Straße (Fist. 70). Hier wurde beispielsweise mit einer Durchfahrt gearbeitet. Für die Flst. 72 und 74 sieht der Bebauungsplanentwurf ebensolches vor. Es ist wie oben dargestellt nicht ersichtlich, warum dies auf der anderen Seite (Mannheimer Straße), in der Werderstraße, Mühlenstraße bis zur Ecke Friedrich-Ebert- Straße sowie im weiteren Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße in genau derselben Weise zulässig sein soll und gerade im Bereich der Fist. 87/4 und 88/1 nicht (Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz).</p> <p>2. Es ist weiter nicht ersichtlich, dass neben den Einschränkungen bei Lärmschutz, Natur- und Artenschutz auch noch die Strukturhaltung der in den 20-er Jahren erfolgten Stadterweiterung in der Form von Doppelhäusern einer „Nachverdichtung“ und „Wohnraumschaffung“ vorgehen sollen. Wohnraum ist doch wichtiger als die Erhaltung einer ohnehin</p>	<p>Es ist richtig, dass die Zufahrt zum Fist. 87/5 auch durch eine Durchfahrt/ Zuwegung durch das Vorderhaus gewährleistet werden kann.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bereits im Grundbuch Wegerechte, die den Durchgang sichern, bestehen.</p> <p>Eine Neubau- oder Erweiterungsabsicht des Nachbarn wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgebracht und würde ebenso dem o.g. Prinzip der offenen Bauweise widersprechen.</p> <p>Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es in diesem Fall u.a., die ortstypische Blockrandbebauung in Ergänzung der Vorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt“, hier im Teilbereich D und E, zu sichern.</p> <p>Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen erfolgt aufbauend auf einer detaillierten Analyse der erhaltenswerten Baustruktur. Die geschlossene Bauweise in der Mannheimer Straße und der Werderstraße unterscheidet sich von der überwiegend offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern in der Heckstraße und Friedrich-Ebert-Straße. Diese Unterschiede wurden im Bebauungsplan aufgegriffen und in den Festsetzungen abschnittsweise umgesetzt. Gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz wird nicht verstoßen.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als u.a. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die</p>
--	---	--

	<p>nur lückenhaften überhaupt nicht durchgängigen Straßenansicht (ermessensfehlerhafte Wertung). Rechnet man den großen Bereich, der als Grünland ausgewiesen werden soll, noch hinzu, dann sind das in Summe zu viele Einschränkungen des Eigentums, die nicht hingenommen werden müssen.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Anregung würde ich daher sehr begrüßen.</p> <p>Hilfsweise wäre ich für eine Erweiterung des Baufensters in die Tiefe des Grundstücks Fist. 87/4 hinein wie der Bestand bei Fist. 76 oder höchstens über eine wohlwollende Prüfung einer zu beantragenden baurechtlichen Ausnahme bei der Einreichung des Baugesuchs dankbar.</p> <p>Auf die Ihnen bereits eingereichten Entwürfe des Bauvorhabens, die unser Vorhaben illustrieren, nehme ich Bezug. Zum Beweis meiner Anregungsberechtigung biete ich an, den notariellen Kaufvertrag meines Eigentumserwerbs der Grundstücke Fist. 87/4 und 87/5 einzureichen. Dies ergibt sich aber auch schon aus der einleitend erwähnten gemeinsamen Anregung zum Bebauungsplan. Meine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch wird demnächst erfolgen.</p>	<p>Belange der Baukultur und des Umweltschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Die Schaffung von Wohnraum und eine angemessene Nachverdichtung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl bei der straßenseitigen Bebauung als auch im Quartierinnenbereich ermöglicht.</p> <p>Daneben werden wie bereits dargestellt die Erhaltung und Fortentwicklung der ortstypischen Baustruktur ebenso wie die Belange des Stadtklimas berücksichtigt. Die Grün- und Freiflächen in den Innenbereichen der Quartiere sollen soweit als möglich als Frisch- und Kaltluft produzierende Flächen erhalten und nicht überbaut werden. In Abwägung dieser Belange werden auch im Quartiersinnenbereich, besonders im Zusammenhang mit bereits bestehenden Gebäuden, zur Schaffung von Wohnraum überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen oder planungsrechtlich gesichert, so in den Teilbereichen H und i des Bebauungsplans, während im zentralen Bereich, der durch zusammenhängende Grün- und Freiflächen geprägt ist, diese Flächen im Sinne des Klimaschutzes und zur Reduzierung der Stadterwärmung als private Grünflächen festgesetzt werden.</p> <p>Die Tiefe der Baufenster orientiert sich an der bestehenden Bebauung in der Friedrich-Ebert-Straße und ist auf dem Flurstück Nr. 87/4 im Bebauungsplanentwurf bereits etwas tiefer bemessen, als auch auf dem Flurstück Nr. 76. Durch ähnliche Gebäudetiefen soll eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung z.B. durch Verschattung oder aufragende Brandwände verhindert werden.</p>
<p>Bürger 1 Ergänzung 10.05.2020</p>	<p>Die Begründung des Bebauungsplans widerspricht dem B-Plan in dem nachfolgenden Punkt: im BPlan Punkt 4 heißt es: Flächen für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 BauNVO)</p>	

	<p>Nebenanlagen sind auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen; Zweckbestimmung Hausgarten' gekennzeichneten Flächen nur zulässig als Terrassen, Pergolen sowie Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 12 m² • Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.</p> <p>In der Begründung Punkt 7.4: Da die festgesetzten „privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten“ zum Erhalt zusammenhängender Grün- und Gartenflächen für das Stadtklima einen besonderen Stellenwert besitzen, sind sowohl Tiefgaragen als auch Nebenanlagen außer Terrassen, Pergolen sowie Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 12 m², auf diesen Flächen unzulässig.</p> <p>In der Begründung müsste zum Ausdruck kommen, dass eine Tiefgarage in der Grünfläche zulässig ist, ebenso die genannten Nebenanlagen (Terrassen, Pergola etc.), aber eben nur bis 12 qm. So, wie die Begründung gefasst ist, wären Tiefgaragen unzulässig - evtl. aber größere Nebenanlagen. Die Formulierung ist bei Tiefgaragen falsch und bei Nebenanlagen nicht eindeutig.</p>	<p>Der Bebauungsplan schließt Tiefgaragen in den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten aus: Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen Tiefgaragen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen - nicht jedoch in den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' festgesetzten Flächen – zulässig. Die Formulierung in der Begründung ist richtig.</p> <p>Alle Nebenanlagen bis auf Terrassen, Pergolen sowie Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 12 m² sind auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen; Zweckbestimmung Hausgarten' gekennzeichneten Flächen unzulässig. Die als Ausnahmen genannten Nebenanlagen sind Teil der Nutzung als Hausgarten und werden deshalb nicht ausgeschlossen, jedoch in ihrer Größe beschränkt, um den Anteil der begrünten Gartenflächen möglichst groß zu halten.</p>
--	--	--

Karlsruhe, den 04.06.2020

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten