

Stadt Schwetzingen

**Bebauungsplan „Schwetzimger Höfe“**

Frühzeitige öffentliche Beteiligung gem. § 3(1) BauGB sowie frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

**Sachstand**

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung gem. § 3(1) BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöB sowie aus der Öffentlichkeit sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

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

Nr.	BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	LRA Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 07.10.2021	Da kein Wald betroffen ist, entfällt eine Stellungnahme des Kreisforstamts.	<b>Kenntnisnahme.</b>
2	LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 12.10.2021	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>
3	Netze BW GmbH Netzplanung Netzentwicklung Nord 13.10.2021	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.  Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.  Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag:	<b>Kenntnisnahme:</b>  Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.  <b>Kenntnisnahme.</b>



Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet sind, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, zur Errichtung von sechs Trafostationen jeweils ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Die Trafostation nordwestlich für den 1. Bauabschnitt wurde bereits im Detail mit CONCEPTPLAN GmbH abgestimmt. Die Gebäude müssen so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Weiter sollen die Stationsgebäude

**Der Anregung wird teilweise entsprochen:**

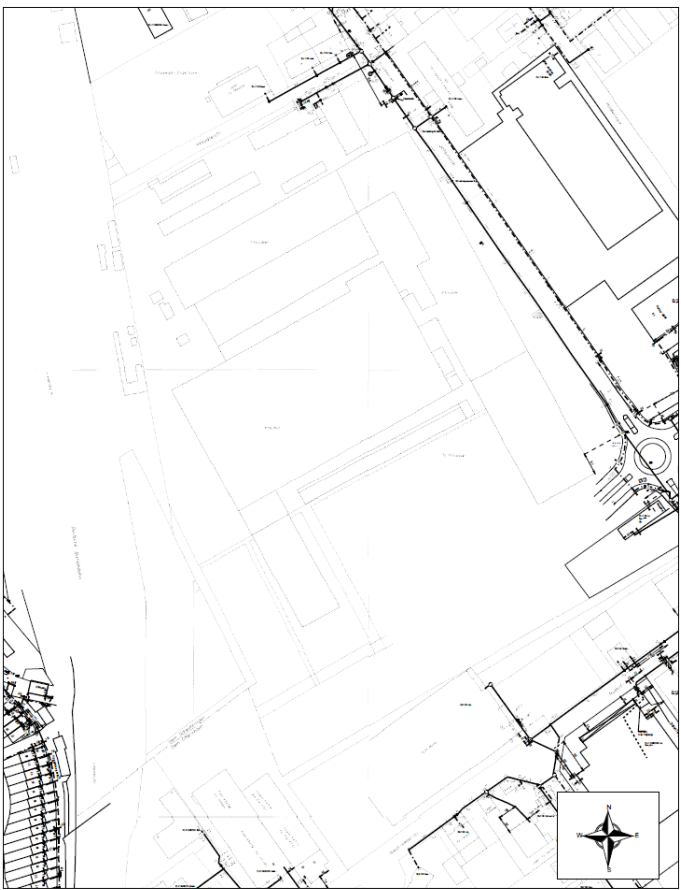
Die Standortvorschläge der Netze BW werden mit den Planern geprüft, die an der Gebieterschließung beteiligt sind und im weiteren Verfahren mit der NetzeBW abgestimmt. Auf Ebene des Bebauungsplans soll die exakte Lage noch nicht bestimmt werden, daher wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 5 folgendes festgesetzt:

*„Trafostationen zur Versorgung des Gebiets können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.“*

		<p>nicht über bzw. auf einer eventuellen Tiefgaragen errichtet werden. Für die rechtliche Sicherung der Stationen ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 746313 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax (07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	<p>Hierdurch entsteht eine gewisse Flexibilität, so dass die erforderlichen planungsrechtlich gesichert werden und demnach auch realisiert werden können, dennoch Die Verortung noch variabel ist. Ein Hinweis wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die das Gebiet versorgenden Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine Flächen festgesetzt sind.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Der Hinweis wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Erschließungsplaner wird in Kenntnis gesetzt und kann den erforderlichen zeitlichen Aufwand für ggf. erforderliche Abstimmungen mit der Netze BW berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahmen werden vollständig in die Abwägung eingestellt und je nach Abwägungsergebnis im weiteren Verfahren behandelt.</p>
--	--	--	--

4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 19.10.2021</p>	<p>In Punkt 9 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom derzeit lediglich im Bereich der Pfaudlerstraße (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und gegebenenfalls außerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>E-Mail: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Aus baugestalterischen Gründen kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen gem. § 74(1) Nr.5 LBO unzulässig sein. Da der Ausschluss der Niederspannungsleitungen den Planungszielen der Stadt Schwetzingen entspricht, wird die Örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 7 beibehalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Stellungnahme kann bei der Gebietserschließung berücksichtigt werden.</p> <p>Die Hinweise werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
---	---	--	---

		<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	
--	--	--	--

		 <table border="1" data-bbox="757 1104 1370 1216"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td colspan="2">Heilbronn</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td>Schwetzingen</td> <td>AsB</td> <td>1, 3</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>VsB</td> <td>S202A</td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Name</td> <td>Harald Kukras, PTI 21 #07.</td> <td>Maßstab</td> <td>1:1500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum</td> <td>14.10.2021</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI NL	Südwest					PTI	Heilbronn					ONB	Schwetzingen	AsB	1, 3			Bemerkung:		VsB	S202A	Sicht	Lageplan			Name	Harald Kukras, PTI 21 #07.	Maßstab	1:1500			Datum	14.10.2021	Blatt	1	
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																									
TI NL	Südwest																																												
PTI	Heilbronn																																												
ONB	Schwetzingen	AsB	1, 3																																										
Bemerkung:		VsB	S202A	Sicht	Lageplan																																								
		Name	Harald Kukras, PTI 21 #07.	Maßstab	1:1500																																								
		Datum	14.10.2021	Blatt	1																																								
5	LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz 20.10.2021	<p>1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen überwiegend eine maximale Anzahl von <math>N &gt; 3</math> Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsache gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit <b>96 m<sup>3</sup>/h</b> über mindestens 2</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Hinweise werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>																																										

	<p>Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.</p> <p>2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die <u>gesamte</u> notwendige Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.</p> <p>4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgabe der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.</p>	
--	--	--

		7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.	
6	RP K'he Ref. 55 Naturschutz, Recht Kanzlei Ref 55 + 56 25.10.2021	<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>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.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<b>Kenntnisnahme:</b> Die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurde auch beteiligt.
7	Landeseisenbahnaufsicht BW 19.10.2021	<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.</p> <p>Es ist deshalb auch nicht notwendig, dass sie uns innerhalb dieses Verfahrens weiter beteiligen.</p> <p>Erst in einem konkreten eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren i.a. Planfeststellung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) ist eine Verfahrensbeteiligung der LEA als Träger öffentlicher Belange zwingend.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
8	LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 25.10.2021	<b>Keine Anregungen und Bedenken.</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>



9	Landesamt für Denkmalpflege RP Stuttgart Ref. 84.2 – Archäologische Denkmalpflege 02.11.2021	<p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Anregungen und Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p> <p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die ohnehin schon enthaltenen Hinweise zum Bebauungsplan werden durch die eingegangenen Hinweise in ihrem genauen Wortlaut ersetzt.</p>
10	Deutsche Bahn AG DB Immobilien 04.11.2021	<p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange aus Sicht der Deutschen Bahn AG zwingend zu beachten:</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Hinweise werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

		<p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden Bestimmungen.</p> <p>Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.</p> <p>Baumaschinen, die im 4 m - Bereich der Oberleitung arbeiten oder in diesen hineinreichen können, sind mit einer Bahnerdung zu versehen.</p> <p>Wird beim Bauvorhaben ein Kran eingesetzt, so ist dieser so aufzustellen, dass die Gleise mit dem Ausleger und den Transportteilen nicht überschwenkt werden können. Ggf. sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig an folgende Anschrift zu richten:  DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Produktionsstandort, Mittelbruchstraße 4, 76137 Karlsruhe.</p> <p>Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.</p> <p>Bei Erdarbeiten darf die Standsicherheit der Oberleitungsmasten nicht beeinträchtigt werden. Im Zweifel ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen.</p>	
--	--	---	--

		<p>Beim Errichten einer Lärmschutzwand muss der Abstand zur Mastfundamentaußenkante mind. 2,50 m betragen und die Masten müssen von den Gleisen aus frei zugänglich sein. Die Lärmschutzwand muss, wenn sie im Oberleitungsbereich steht, an die Bahnerdung angeschlossen werden. Dies wäre dann im Einzelfall noch einmal zu klären.</p> <p>Die Schallschutzmauer darf nicht auf dem Grundstück der DB Netz AG errichtet werden. Bei der Errichtung der Lärmschutzwand bzw. der Lärmschutzwälle ist darauf zu achten, dass in regelmäßigen Abständen (gemäß Vorgaben des aktuellen Regelwerkes der DB AG) Flucht- und Rettungstüren bzw. Zugänge geschaffen werden und dass diese Zugänge auch während der Bauzeit jederzeit zugänglich sind. Dies dient der Sicherstellung des Notfallmanagements gemäß der Ländervereinbarung. Für die Durchführung des Notfallmanagements können, vorübergehend, fremde Grundstücke durch die Rettungs- und Einsatzkräfte entschädigungslos in Anspruch genommen werden.</p> <p>Durch die Bebauung darf kein negativer Einfluss für den Bahnbetrieb entstehen, hier Blendwirkung von Lokführern.</p> <p>Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik GmbH Der angefragte Bereich enthält angrenzend an der Bahnstrecke eine Rohrtrasse mit Streckenfernmeldekabel der DB Netz AG.</p> <p>Grenzabstand von &gt; 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein! Fermeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.</p> <p>Einzelheiten entnehmen Sie bitte nachfolgendem Lageplan:</p>	
--	--	---	--



Bei Bedarf weisen wir gerne in die örtliche Lage der Kabeltrasse ein (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG).

Bitte teilen Sie uns schriftlich rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2021029927 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:

DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservice  
Süd Lammstraße 19, 76133 Karlsruhe  
E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeit zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen stoßen, informieren Sie uns bitte unverzüglich.

Die Gültigkeit der Betreiberankunft bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 6 Monaten.

		<p>Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betriebsauskunft erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	
11	LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 5.11.2021	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage Bodenschutz: §§ 1 – 4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i.V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB Hochwasserschutz § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> SB: Hr. Pöllmann – Tel.: 522-2136 Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ gibt es aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme:</b></p>

	<p>In dieser Stellungnahme sind die Lagepunkte und Grundwassernummern (siehe Abbildung 1) der aktuell bestehenden Brunnen und Grundwassermessstellen im Vorhabenbereich dargestellt. Die Lage und Bezeichnung sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Es ist zu besorgen, dass über die Tiefgarage Schadstoffe (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) unterstützt durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser in den Untergrund und somit ins Grundwasser gelangen kann. Gemäß Wassergesetz § 43 Abs. 5 hat die Wasserbehörde Arbeiten an Erdaufschlüssen zu untersagen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und die Schäden nicht durch Inhalts- oder Nebenstimmungen nicht verhütet, beseitigt oder ausgeglichen werden können. Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch o. g. Schadstoffe zu verhüten, wird gefordert den Tiefgaragenboden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.</p> <p>Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</li> </ol> <p><u>Grundwasserschutz:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.</li> <li>3. Die Notwendigkeit des Erhalts, der Sicherung oder des Ersatzes von Brunnen und Grundwassermessstellen im Vorhabenbereich ist mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Abbildung wird bei den Hinweisen zum Grundwasserschutz ergänzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Ausführungsdetails der Wasserversorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden entsprechend ergänzt. (s.o.)</p>
--	--	---

	<p>abzustimmen. Rückfragen zu Brunnen und Grundwassermessstellen können an das Wasserrechtsamt gestellt werden.</p> <p>4. Zu erhaltende Brunnen und Grundwassermessstellen sind während der Bautätigkeit durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung und Zerstörung zu schützen.</p> <p>5. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.</p> <p>6. Bei endgültiger Einstellung der Nutzung der Brunnen und Grundwassermessstellen müssen diese verfüllt werden. Die Stilllegung ist dem Wasserrechtsamt schriftlich anzuzeigen. Für die technische Ausführung der Verfüllung ist dem Wasserrechtsamt ein Vorschlag zu unterbreiten. Dieser Verfüllvorschlag ist als wasserrechtliche Anzeige (Anschreiben mit Beschreibung des Vorhabens) dem Wasserrechtsamt zuzusenden. Mit der Verfüllung darf nicht vor Ablauf von einem Monat nach Eingang der Anzeige begonnen werden, wenn das Wasserrechtsamt nicht einem früheren Beginn zustimmt.</p> <p>7. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim 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> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <p>8. Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.</p> <p>9. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p>	
--	---	--

		<p>10. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> <p>11. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>12. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.</p> <p>13. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.</p> <p><b><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u></b>  SB: Herr Ernst                      Tel.: 522-1214  SB: Herr Frenzel                    Tel.: 522-1732</p> <p>Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.  Das Konzept zur Entwässerung des Gesamtareals wird bereits mit der Wasserbehörde abgestimmt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	--	--	------------------------------



	<p><u>Allgemeines:</u></p> <p>1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</p> <p>2. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Schwetzingen ist zu beachten.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>3. 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. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen. Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.</p> <p>4. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die schon im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise werden durch den Wortlaut der Stellungnahme ersetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die schon im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise werden durch den Wortlaut der Stellungnahme ersetzt / ergänzt.</p>
--	--	---

		<p>geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>5. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.</p> <p>6. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorhergehende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>7. 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><b><u>Altlasten/Bodenschutz</u></b> SB: Frau Jagow                      Tel.: 522-1728</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Schwetzingen Höfe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Fläche des zentral gelegenen „Pfaudler-Areals“ in Schwetzingen geschaffen werden. Es soll überwiegend Wohnfunktion entwickelt werden. Bei den Pfaudler-Werken handelte es sich um einen Emailierbetrieb. Der gesamte Vorhabensbereich ist dementsprechend als Altstandort unter der Bezeichnung „Pfaudler-Areal“ mit der Objektnr. 07415-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet und aktuell folgendermaßen bewertet: Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Detailuntersuchung (Beweisniveau 2)</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	--	---	------------------------------

		<p>Wirkungspfad Boden-Mensch: Detailuntersuchung (Beweisniveau 2)</p> <p>Seit Beginn des Jahres 2021 ist der Eigentümer der Fläche, die Epple Kurpfalz GmbH, mit der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises bzgl. der Altlastensituation in Verbindung, welcher sich aus der langen, industriellen Nutzung ergab und durch das diesen Unterlagen beiliegende Gutachten der Re2Area aus dem Jahr 2016 festigte. Im Sommer 2021 wurden daraufhin eine Detailuntersuchung durchgeführt und vier Grundwassermessstellen im Grundwasserabstrom des Areals errichtet und anschließend beprobt. Der Parameterumfang orientierte sich dabei an den branchenspezifischen Schadstoffen. Bei der Detailuntersuchung wurden bei den Untersuchungen keine Überschreitungen von Schadstoffkonzentrationen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung ermittelt (Gutachten: Detailuntersuchung, TÖNIGES GmbH, 07.09.2021). Für die Abbruch- und Baumaßnahmen wurde vom Projektträger ein Abfall- und Bodenmanagementkonzept erstellt und in Teilen bereits umgesetzt. Bestandteil dieses Konzeptes ist es, die Baugruben freizumessen. Die Maßnahmen werden gutachterlich begleitet.</p> <p>Das gutachterliche Konzept der TÖNIGES GmbH teilte den Standort in mehrere KVF (Kontaminationsverdachtsflächen) ein und entschied für jede KVF den Handlungsbedarf. So wurde für die KVF Farb- und Lösemittelager im Westen der Fläche im Mai 2021 Bodenluftuntersuchungen auf leichtflüchtige Schadstoffe durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse waren durchweg unkritisch. LHKW lagen unterhalb der Nachweisgrenze und BTXE im Bereich der Bestimmungsgrenze. Der Rückbau der auf dem Gelände befindlichen Öltanks wird ebenfalls fachgutachterlich begleitet. Mit Schadstoffen belastetes Bodenmaterial wird entsprechend einer Beseitigung zugeführt.</p> <p>Folgende Hinweise sind zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Abbruch- und Baumaßnahmen des neuen Wohnquartiers sind fachgutachterlich zu begleiten.</li> <li>2. Das vorgestellte Bodenkonzept ist weiterhin durchzuführen.</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die schon im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise werden durch den Wortlaut der Stellungnahme ersetzt / ergänzt.</p>
--	--	--	---

		<p>ren. Die Vorsorgewerte für Oberböden der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind jeweils für Gewerbegebiet, Wohngebiet und Park- und Freizeitanlagen einzuhalten und ggf. durch Auftrag von unbelasteten Böden sicherzustellen. Es ist sicherzustellen, dass keine Gefährdung des Schutzgutes Mensch, durch Schadstoffe in Boden und Luft, gegeben ist.</p> <p>3. Während der Bauarbeiten sind im halbjährigen Takt die vier neu errichtete Grundwassermessstellen auf die branchenspezifischen Schadstoffe untersuchen zu lassen. Nach Ende Bauarbeiten und nach Absprache mit dem Wasserrechtsamt, kann das Schutzgut Grundwasser neu bewertet werden.</p> <p>Wie bereits in den textlichen Festsetzungen beinhaltet, stimmen wir folgendem Hinweis zu:</p> <p>Sollten Bodenmassen angetroffen werden, die das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung vermuten lassen, ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.</p> <p>Nach Durchführung aller den Bodenschutz betreffenden Maßnahmen, kann es zu einer Neubewertung und Umstufung des Standortes im Bodenschutz- und Altlastenkataster kommen.</p>	
12	LRA Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt 26.10.2021	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>
13	RP K`he – Abtlg. 2 Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 10.11.2021	Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Gewerbeareals in Schwetzingen geschaffen werden. Die Planung sieht die dortige Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit überwiegender Wohnnutzung vor. Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage im Osten des bestehenden Siedlungsgefüges und umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha. Wir begrüßen die Planung als Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung durch eine Wiedernutzbarmachung vorgenuzter Flächen.	<b>Kenntnisnahme.</b>

		<p>In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Diese Darstellung erfolgt in nachrichtlicher Übernahme der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, in welchem die Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt wird.</p> <p>Es ergibt sich somit keine Betroffenheit entgegenstehender Belange der Raumordnung. Der Bebauungsplan ist nicht gem. § 8 II BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung im Parallelverfahren ist daher erforderlich und gem. vorliegendem Entwurf der Planbegründung auch vorgesehen.</p> <p>Laut Vorentwurf ist eine überwiegende Festsetzung als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO vorgesehen. Dabei sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß örtlicher Sortimentsliste beschränkt werden. Ausnahmsweise zulässig sein sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf max. 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern es sich um Produkte aus der gewerblichen Eigenproduktion oder künstlerische Erzeugnisse von im Quartier angesiedelten Betrieben handelt. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte aus dem ERP wird dies mit Blick auf die mögliche Entstehung von Agglomerationssituationen ausdrücklich begrüßt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> In der überarbeiteten Fassung werden entsprechend dem Planeintrag folgende Nutzungen festgesetzt: <b>Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO</b> <b>Zulässig sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>- Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (Hauptsortiment); zugleich zentrenrelevant gemäß Schwetzingener Liste bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm.</li> </ul> <p><b>Ausnahmsweise zulässig sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß Schwetzingener Liste bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe für medizinisch-orthopädische Artikel, Augenoptik und Hörgeräte bis zu einer Verkaufsfläche von 75 qm,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden oder Anlagen für kulturelle Zwecke, in deren Betrieb künstlerische Erzeugnisse entstehen, wobei</li> </ul>
--	--	--	---

			<p>diese Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und die Verkaufsfläche auf 200 qm beschränkt ist.</p> <p><b>Nicht zulässig sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe (Hauptsortiment) gemäß Schwetzingen Liste,</li> <li>- Vergnügungsstätten aller Art, Wettvermittlungsstellen, Casinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows,</li> <li>- Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution</li> <li>- Tankstellen,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit Erotikartikeln.</li> </ul>
14	Verband Region Rhein-Neckar 11.11.2021	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 10.11.2021 vollumfänglich anschließen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
15	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 11.11.2021	<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung des ehemals gewerblich genutzten „Pfaudler-Areals“ in Schwetzingen geschaffen werden. In dem Quartier ist eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Das Verfahren wird durch den Nachbarschaftsverband durchgeführt.</p> <p>Wir bitten zukünftig darum, die vorgesehenen Verfahrensschritte und Planinhalte rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Das weitere Vorgehen zur Paralleländerung des FNP wird mit dem NV Heidelberg-Mannheim abgestimmt. Die Offenlage der für den Bebauungsplan erforderlichen FNP-Teiländerung erfolgt parallel zur Offenlage des Bebauungsplans.</p>
16	IHK Rhein-Neckar 12.11.2021	<p>Die IHK Rhein-Neckar bewertet die Umwidmung eines bislang industriell benutzten Gebiets in ein gemischt genutztes Quartier mit überwiegend Wohnnutzung kritisch.</p> <p>Die Dezember 2019 veröffentlichte „Regionale Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ der CIMA ermittelte ein Gewerbeflächendefizit von mehr als 150 ha bis 2035 für den Rhein-</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Urbane Gebiet MU festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem</p>

	<p>Neckar-Kreis. Ohne attraktive Gewerbe- und Industriegebiete ist eine prosperierende Wirtschaft undenkbar. Diese ist wiederum eine Grundvoraussetzung dafür, bestehende Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzingener Höfe“ gehen bislang planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen nahezu ersatzlos verloren.</p> <p><u>Begründung und Einschätzung der IHK Rhein-Neckar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Anmerkung zu gewerblichen Bauflächen</i></li> </ul> <p>Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Stadt Schwetzingen sollte auch in Zukunft in der Lage sein bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen.</p> <p>Zudem sollten für Neuansiedlungen bedarfsgerechte Reserverflächen vorgehalten werden. Aus unserer Sicht ist es notwendig, eine wirtschaftsfreundliche Flächenausweisung vorzunehmen, um zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Dadurch können wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. Neben einer ausreichenden Flächenquantität ist auch auf eine hohe Qualität zu achten.</p> <p>Zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Flächen sollte jedoch ein ausreichend großer Abstand gewählt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. Ein unmittelbares Heranrücken von Wohnbauflächen an gewerblich genutzte Bereiche sollte vermieden werden.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Zulässigkeit von untergeordneten Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben im urbanen Gebiet. Der Werkverkauf kann von großer Bedeutung sein und dazu beitragen, dass dieses Gebiet an Attraktivität gewinnt.</p>	<p>Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Somit ermöglicht der Bebauungsplan auch eine gewerbliche Weiterentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung („Stadt der kurzen Wege“).</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht auch die Neuansiedlung von Gewerbe, das die Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Die Stadt Schwetzingen hat außerdem andere Flächen in Planung, die die Ausweisung von Gewerbeflächen an städtebaulich besser geeigneten Standorten im Siedlungsgefüge vorsieht und deshalb an dieser von Wohngebieten umgebenen integrierten Stelle keine gewerbliche Intensivierung erfolgen soll.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	---	--

		<p>Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Schwetzingen ist zu unterstützen. Dies stellt einerseits die konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzepts dar und dient andererseits der Erhaltung und Entwicklung der Schwetzingener Innenstadt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die dem Plangebiet angrenzenden Gewerbetreibende in ihrem Bestand zu schützen sind. Die vorliegende Bauleitplanung sollte nicht zu Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten führen oder Entwicklungen beeinträchtigen. Die Festsetzungen der Bauleitplanung sind daher in einem engen Dialog mit den ansässigen und angrenzenden Unternehmen abzustimmen. Nur so können ggf. zukünftige Konflikte erkannt bzw. ausgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Anmerkung zu Wohnbauflächen</i> Die Steigerung der Wohnbauentwicklungsfläche ist grundsätzlich zu unterstützen. Hierdurch haben die Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbands die Möglichkeit durch Bebauungspläne Wohngebiete auszuweisen. In den nachfolgenden Planungsschritten sollte auf einen attraktiven Angebotsmix aus verschiedenen Wohnformen für Fach- und Führungskräfte sowie für Familien geachtet werden. Der Wirtschaftsstandort gewinnt dadurch Attraktivität.</li> </ul> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Das Plangebiet ist –abgesehen von den Bahnanlagen- nahezu vollständig von Wohnbebauung umgeben. Auch die bestehenden gewerblichen Nutzungen zwischen den Bahngleisen und der Scheffelstraße nördlich des Plangebiets grenzen nicht direkt an die geplanten Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Hier kann mit dem geplanten urbanen Gebiet ebenfalls an bestehende Wohnzeilen angeknüpft werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Dem eigenen hohen Anspruch an die städtebauliche Qualität und Durchmischung des geplanten urbanen Gebietes wurde durch einen aufwendigen Rahmenplanungsprozess unter kooperativer Einbindung von Planern und Politik Rechnung getragen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
17	LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 02.11.2021	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung, in ihrem jetzigen Stadium. Eine weitergehende Stellungnahme kann von uns jedoch noch nicht erfolgen, da bislang die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung noch nicht vorliegt. Somit wurden auch eventuell benötigte Ausgleichsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich noch nicht festgelegt.</p> <p>Wir regen jedoch dringend an, falls es notwendig wird Ackerflächen für einen Ausgleich heranzuziehen, agrarstrukturelle Belange bei den Ausgleichsplanungen zu berücksichtigen und PIK Maßnahmen mit einzuplanen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Beim Erstellen des Eingriffs-/ Ausgleichskonzepts werden auch agrarstrukturelle Belange in die Abwägung eingestellt, was im Ergebnis trotzdem deren Inanspruchnahme bedeuten kann, wenn es abwägend mit anderen Belangen erforderlich wird.</p> <p>Bei den vom Vorhabengebiet umzusiedelnden Reptilien handelt es sich um allochthone Mauereidechsen, welche nicht auf weiter vom Vorhabengebiet entfernte Flächen umgesiedelt werden dürfen, insbesondere auch nicht auf Ausgleichsflächen, welche für Zauneidechsen angelegt wurden. Die</p>



		Gerade bei den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechsen bitte wir zu prüfen, ob bereits vorhandene Habitate durch weitere Zauneidechsen aus dem Plangebiet belegt werden können, oder ob bereits bestehende Biotope einen Besatz mit den Eidechsen vertragen würden, um Ackerflächen weiter in der Produktion belassen zu können.	Mauereidechsen wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme auf die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Bahnlinie umgesetzt, Im Norden Schwetzingens wird derzeit eine FCS-Fläche mit 2 ha Größe für Reptilien und Insekten angelegt. Zudem werden im Bereich der geplanten Lärmschutzwand zwischen Vorhabengebiet und Bahnstrecke Maßnahmen für Mauereidechsen umgesetzt.
18	Polizeipräsidium Mannheim 12.11.2021	Die im Rahmen der verkehrlichen Erschließung (5.1, Anlage 1-5) getroffene Einschätzung, dass der Kreisel Scheffelstraße / Südtangente an seine Kapazitätsgrenze stoßen könnte / wird, würde ich ohne jeglichen Zweifel sofort unterschreiben. Aus diesem und natürlich allen anderen verkehrlichen Aspekten möchte ich hier lediglich darauf hinweisen, dass wir die Untersuchung der Auswirkung des „Quartiers“ auf das bestehende Verkehrsnetz und daraus resultierende Optimierungen ausdrücklich begrüßen. Dies gilt ebenso für das Angebot und die Anbindung alternativer Mobilitätsformen. Ansonsten lassen sich zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen. Aus kriminalpräventiver Sicht wurden die grundsätzlichen Hinweise in einem separaten Dokument im Anhang beigelegt.	<b>Kenntnisnahme.</b>
19	Kriminalprävention Polizeipräsidium Mannheim 20.10.2021	<b>Allgemeine Hinweise aus kriminalpräventiver Sicht</b> Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Er bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. 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 Einbruch zur Verfügung. Hierbei Im Rahmen der Planung möchten wir darauf hinweisen, wie Ladengeschäfte und ihr Umfeld vor Kriminalität geschützt werden können:	<b>Kenntnisnahme.</b>

		<p><b><u>Gestaltung der Ladengeschäfte:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden.</li> <li>• Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern.</li> <li>• Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.</li> <li>• Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung.</li> <li>• Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen.</li> <li>• Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten.</li> <li>• Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts.</li> </ul> <p><b><u>Umfeld der Ladengeschäfte:</u></b>  <b><u>Stellflächen für PKW und Zweiräder:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen.</li> <li>• Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten.</li> <li>• 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</li> </ul>	
--	--	--	--

		<p>Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen.</li> <li>• Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen.</li> <li>• Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall.</li> <li>• Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen.</li> <li>• Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung.</li> <li>• Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken.</li> <li>• Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung.</li> <li>• Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze.</li> <li>• Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten.</li> <li>• Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt.</li> </ul> <p><b>Gestaltung der ÖPNV-Haltestellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen.</li> <li>• Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten.</li> <li>• Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen.</li> <li>• Getrennte Zu- und Abgänge anlegen.</li> <li>• Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen.</li> </ul>	
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti.</li> <li>• Einsatz von vandalismusresistenten Materialien.</li> <li>• Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen.</li> </ul> <p><b>Überbaubare Grundstücksflächen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden.</li> <li>• Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße).</li> <li>• Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern.</li> <li>• Gute Ausleuchtung der Zugangswege.</li> <li>• Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden.</li> </ul> <p><b>Fahrstühle:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.</li> <li>• Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.</li> <li>• Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.</li> <li>• Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.</li> <li>• Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.</li> </ul> <p><b><u>Gestaltung von Gebäuden</u></b> <b>Eingangsbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.</li> <li>• Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.</li> </ul>	
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusrésistenten Materialien bestehen.</li> <li>• Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.</li> <li>• Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.</li> <li>• Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.</li> <li>• Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.</li> <li>• Flure sollten kurz und überschaubar sein.</li> <li>• Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug- und Zugangstüren zu Nebenräumen.</li> <li>• Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.</li> <li>• Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.</li> <li>• Gut beleuchtete Lichtschalter.</li> <li>• Ausreichend breite Flure.</li> <li>• Heller Farbanstrich.</li> </ul> <p><b>Keller</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.</li> <li>• Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.</li> <li>• Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.</li> <li>• Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.</li> <li>• Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.</li> </ul> <p><b>Gemeinschaftsräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.</li> <li>• Bei der Beleuchtung auf vandalismusrésistente Materialien achten.</li> </ul>	
--	--	---	--

	<p><b>Fahrstühle:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.</li> <li>• Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.</li> <li>• Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.</li> <li>• Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.</li> <li>• Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.</li> </ul> <p><b>Balkone, Terrassen und Fassaden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.</li> <li>• Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.</li> <li>• Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.</li> <li>• Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern</li> <li>• Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen.</li> </ul> <p><b><u>Abschlussbemerkung</u></b>  Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.  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 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>	
20	<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Untere Naturschutzbehörde 12.11.2021</p>	<p>Eine Betroffenheit von Schutzgebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne der §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt nicht vor.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und unterliegt damit einer Umweltprüfung.</p> <p>Die wesentlichen Unterlagen (naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht und Grünordnungsplan), die für eine Beurteilung erforderlich sind, liegen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Insofern ist eine vertiefte Bewertung erst im Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens möglich.</p> <p>Aus dem vorliegenden Scopingpapier vom 27.09.2021 geht hervor, dass die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter umfassend untersucht und bewertet werden. Ergänzungen hierzu gibt es von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht.</p> <p>Das Thema des besonderen Artenschutzes wurde im Vorfeld der Planung bereits umfassend bearbeitet. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme für die Mauereidechse muss durch das Regierungspräsidium Karlsruhe noch erteilt werden.</p> <p>Für die dem Zuständigkeitsbereich der unteren Naturschutzbehörde unterliegenden Vögel und Fledermäuse wurden bereits Ersatzlebensstätten zur Verfügung gestellt. Eine Dokumentation über die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen mit Datum vom 06.05.2021 wurde der unteren Naturschutzbehörde übersandt. Daraus geht hervor, dass noch zwei Fledermauskästen an Gebäuden anzubringen sind. Diese Dokumentation ist allerdings nicht Teil der Unterlagen</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Die Einschätzung wird geteilt:</b> Es wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme für die Mauereidechse durch das RP Karlsruhe erteilt (26.05.2022). Im Anschluss wurden die im Vorhabengebiet lebenden Mauereidechsen zwischen Juli und Oktober 2022 auf die benachbarten Bahngleise umgesiedelt. Derzeit wird im Norden Schwetzingens eine 2 ha große Fläche als FCS-Fläche für Reptilien und Insekten angelegt. Zudem werden im Bereich der geplanten Lärmschutzwand zwischen Vorhabengebiet und Bahnstrecke Maßnahmen für Mauereidechsen umgesetzt. Die fehlenden Fledermauskästen wurden bereits im Sommer 2022 nachgehängt. Entsprechende Dokumentation (Aufhängen und jährliches Monitoring) wurde/wird der Behörde übersandt.</p>

		<p>im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gewesen. Im nächsten Verfahrensschritt der Offenlage werden wir uns abschließend zum Artenschutz äußern.</p> <p>Zur weiteren Maßnahmenplanung können wir noch folgenden Hinweise bzw. Empfehlungen mitgeben: Die geplanten Gebäude könnten einer ganzen Reihe von Tierarten der typischen Siedlungsfauna einen Lebensraum bieten. Insofern schlagen wir zur Förderung der biologischen Vielfalt im Siedlungsbereich vor, in die Gebäude entsprechende Lebensstätten zu integrieren oder an den Gebäuden anzubringen (entsprechende Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans). Das Quartier könnte damit auch in dieser Hinsicht eine Vorbildfunktion für Planungen an anderen Stellen erfüllen. Gestaltungshinweise hierzu können z.B. der Seite <a href="http://artenschutz-am-haus.de/">http://artenschutz-am-haus.de/</a> entnommen werden.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung kann letztlich erst im weiteren Beteiligungsverfahren erfolgen, wenn die wesentlichen Unterlagen (naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht und Grünordnungsplan) vorliegen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Möglichkeit der Integration von z.B. Vogelnistkästen- und Fledermausquartieren direkt in /an den Fassaden der Neubauten wird geprüft.</p>
21	<p>RP K'he – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie, Planung und Bau 15.11.2021</p>	<p>1. In unmittelbarer Nähe zu dem Vorhaben befindet sich die Grundwassermessstelle 1050/306-0 (Unterflur-Gütemessstelle der LUBW) (siehe Lageplan im Anhang). Diese darf im Rahmen des Vorhabens nicht beschädigt werden und ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2 und der LUBW Referat 42 unverzüglich zu melden.</p> <p>2. Die vom Regierungspräsidium Karlsruhe bzw. der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg betriebenen Grundwassermessstellen im Untersuchungsgebiet dürfen durch das Vorhaben bzw. die Untersuchungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Eine Beprobung der Messstelle im Auftrag der LUBW ist für 2022 und die kommenden Jahre vorgesehen. Für den durch die LUBW beauftragten Probennehmer muss der Zugang zur Messstelle und die Durchführung der Probennahme gewährleistet bleiben, ggf. ist LUBW Referat 42 zu kontaktieren. Der</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise werden dem Bebauungsplan beigelegt.</p>



		<p>Messstellenbetreiber wird durch die LUBW informiert. Eine Beteiligung der Messstellenbetreiber ist im konkreten Bedarfsfall im Rahmen des Genehmigungsprozesses über die zuständige Behörde sicherzustellen.</p>	
22	Gde. Oftersheim 17.11.2021	<p>Die Gemeinde Oftersheim hat sich im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 16.11.2021 mit dem Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ befasst. Der Bebauungsplan sieht die Entstehung eines Urbanen Gebiets (MU) vor, welches durch eine entsprechende Nachverdichtung maßgeblich zur Schaffung von neuem Wohnraum in Schwetzingen beitragen soll.</p> <p>Die Gebietskategorie „MU“ wurde in die Baunutzungsverordnung eingeführt, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und eine andere Nutzungsmischung zu ermöglichen. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurden die bisher in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte umgewandelt. Der Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ sieht eine Überschreitung dieser Orientierungswerte in einem erheblichen Maße vor. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich insbesondere durch die Errichtung von Tiefgaragen und dient somit dem Nachweis der notwendigen Stellplätze.</p> <p>Der im Urbanen Gebiet vorgegebene Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 3,0; dies entspricht einer Bebauung mit bis zu V Vollgeschossen. Dem Masterplan können die Vollgeschosse entnommen werden. Diese liegen zwischen III und XII Vollgeschossen, überwiegend aber bei IV bis VI Vollgeschossen. Jedes der 7 Teilquartiere soll mit ein bis zwei Hochpunkten markiert werden. Somit liegt in den Bereichen 2a, 3, 4, 5, 6, 6a, 7 und 7a eine deutliche Überschreitung des Orientierungswertes vor. Die zum Teil erhebliche Abweichung vom Orientierungswert für die Geschossflächenzahl wird von der Stadt Schwetzingen mit den örtlichen spezifischen Gegebenheiten sowie den besonderen planerischen Absichten begründet.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Der Bebauungsplan setzt in den allermeisten Fällen eine GRZ von 0,6 fest, was unterhalb der Orientierungswerten des §17 BauNVO liegt. Einzelne Abweichungen, wie z.B. im Teilbereich 8, sind wegen der besonderen Situation (z.B. städtebauliche Figur, Kompletteinschluss in öffentliche Flächen, etc.) aus städtebaulichen Gründen erforderlich, werden aber durch die Freiflächenstruktur im Gesamtgebiet ausgeschlossen, so dass insgesamt eine angemessene städtebauliche Dichte entsteht.</p> <p>Die GFZ entspricht der Rahmenplanung, die in einem aufwändigen kooperativen Planungsprozess ermittelt wurde. Die Orientierungswerte werden auch bzgl. der GFZ, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird, sondern rechnerisch anhand der festgesetzten Anzahl an zulässigen Vollgeschossen und der zulässigen Grundfläche ermittelt werden kann, wenn dann nur aus städtebaulicher Notwendigkeit, um die Figur des Rahmenplans zu erfüllen, partiell überschritten, was durch großzügige Grün- und Freiflächen an anderer Stelle auf das Gesamtgebiet bezogen ausgeglichen wird, so dass keine städtebaulich unerwünschte oder unzumutbare Dichte entsteht.</p>

	<p><b>Durch die vorgesehenen Überschreitungen der GRZ und der GFZ ist es in dem Gebiet grundsätzlich möglich, eine sehr hohe Aufsiedlung zu erzielen. Hierbei müssen aber auch die gegebenen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Daher ist insbesondere im weiteren Verfahren zunächst die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und die Nutzungsmischung zu klären. Aus diesen Daten sind die zu erwartenden Verkehrsflüsse zu ermitteln und es ist ein schlüssiges Konzept für die Verkehrslenkung vorzulegen.</b></p> <p>Die bereits vorliegenden Verkehrsgutachten attestieren deutlich, dass die bestehenden Verkehrseinrichtungen schon jetzt an ihre Grenzen gekommen sind. Zu den Spitzenzeiten ist sowohl der Schwetzingener Kreisverkehr Odenwaldring/Scheffelstraße als auch der Kreuzungsbereich Scheffelstraße, Heidelberger Straße und Hardtwaldring auf Oftersheimer Gemarkung stark frequentiert und es kommt regelmäßig zu teilweise erheblichen Rückstaulängen. Durch die Quartiersentwicklung der „Schwetzingener Höfe“ ist zu erwarten, dass sich diese Situation noch deutlich verschlechtern wird.</p> <p><b>Es ist daher wichtig, dass bei den weiteren Planungen neben der unmittelbaren Erschließung des Gebietes über den Kreisverkehr Odenwaldring/Scheffelstraße auch der weitläufige Zu- und Abfluss der Verkehrsströme untersucht und berücksichtigt wird.</b></p> <p>Die bisher vorliegenden Gutachten der Büros Hupfer (888 WE + 189 WE) und BS Ingenieure (600 WE) gehen von sehr unterschiedlichen Datengrundlagen aus. Übereinstimmend prognostizieren allerdings beide Gutachten, dass sich durch die Quartiersentwicklung die Verkehrsqualität deutlich verschlechtern wird. Im Bereich des Kreisverkehrs sehen die Büros die Problematik insbesondere bei den Fahrradnutzern, die überwiegend aus Schülern bestehen.</p> <p><b>Hier sollte zusätzlich berücksichtigt werden, dass der Kreisverkehr nicht nur von den Schülern des Hebelgymnasiums, sondern auch von den Schülern der Karl-Friedrich-Schimper Gemeinschaftsschule sowie den Berufsschulen und dem Wirtschaftsgymnasium genutzt wird.</b></p>	<p><b>Die Einschätzung wird teilweise geteilt:</b> Eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9(1) Nr. 6 BauGB ist nicht Gegenstand des Angebotsbebauungsplans. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten von 825 gesichert. Diese Anzahl wurde dem Verkehrsgutachten zugrunde gelegt.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die bereits vorgelegten Gutachten attestieren den Kreisverkehr in der Scheffelstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Die subjektive Wahrnehmung der Verkehrsbelastung und die Gründe dafür werden in der Verkehrsführung wird des Radverkehrs gesehen. Die Steuerung des Radverkehrs wird, soweit dies durch Regelungen innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist, verbessert, kann insgesamt aber nur gesamtörtlich und nicht alleine im Rahmen dieses Bebauungsplans behandelt und gelöst werden.</p> <p><b>Die Einschätzungen werden teilweise geteilt:</b> Im gesamtörtlichen Radverkehr wird auch seitens der plangebenden Stadt ein Verbesserungspotential gesehen (s.o.). Dieses Thema wird von der Stadt in Bezug auf die Gesamtsituation bearbeitet und wird nicht allein innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gelöst werden können.</p>
--	--	--

		<p>Das Büro BS Ingenieure kam 2018 zu dem Ergebnis, dass die Überprüfung verschiedenster baulicher und/oder betrieblicher Verbesserungsmöglichkeiten ergeben hat, dass es derzeit keine Maßnahmen gibt, die zu einer relevanten Verbesserung führen würden, so dass eine höhere Zumutbarkeit in Betracht gezogen wurde. Seitens des Büros wird abschließend die Notwendigkeit gesehen die Nutzungsstruktur des Planvorhabens zumindest teilweise anzupassen, um hierdurch das Mobilitätsverhalten der Nutzer zu ändern.</p> <p><b>In der Akzeptanz einer höheren Zumutbarkeit sieht die Gemeinde Oftersheim keine zukunftsfähige Lösung.</b> Das Büro Hupfer Ingenieure (2020) erhofft sich durch eine Fahrrad- und Fußgängerbrücke, die künftig die Bahnlinie queren soll, eine deutliche Entlastung des vorhandenen Kreisverkehrs. Die Schüler aus Richtung Oftersheim (über der Bahn) und dem Schälzig sollen künftig durch das Quartier „Schwetzinger Höfe“ geleitet werden, so dass eine Umfahrung des Kreisels stattfinden kann. <b>Keine alternative Strecke gibt es bisher für die Oftersheimer Schüler, die über die Scheffelstraße Süd zufahren. Dieser Fahrradverkehr wird weiterhin in den Kreisel einfahren und kollidiert dann mit dem erhöhten Pkw-Aufkommen.</b></p> <p>Zusätzlich strebt das Büro Hupfer eine generelle Reduzierung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens um 30% an und erhofft sich durch „Push and Pull-Maßnahmen“ eine Verbesserung der Verkehrserschließung. <b>Es bleibt festzuhalten, dass bisher keines der vorliegenden Gutachten einen schlüssigen und belegbaren Lösungsvorschlag beinhaltet. Sehr deutlich werden in den Gutachten aber die bereits bekannten Verkehrsprobleme aufgezeigt, die sich durch die Aufsiedlung des Gebiets „Schwetzinger Höfe“ noch erheblich verstärken würden.</b></p> <p>Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Quartiershandbuchs ging die Stadt Schwetzingen von bis zu 600 Wohneinheiten sowie einer gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzung aus. Eine finale Festsetzung der künftigen Wohneinheiten</p>	<p><b>Die Einschätzungen werden nicht geteilt:</b> Der Bebauungsplan steht der Umsetzung des in Planung befindlichen Mobilitätskonzeptes nicht entgegen. Es wird derzeit deshalb kein Grund gesehen, die Festsetzungen anzupassen.</p> <p>In Abwägung mit allen Belangen und hinsichtlich der als ausreichend attestierten Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wird auch im Hinblick auf die in Bearbeitung befindliche ganzörtliche Verkehrskonzeption zur Verbesserung der Fahrrad- und Fußgängerführung werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans keine unzulässigen Zustände ausgelöst. Die Fahrrad- und Fußwegekonzeption wird auf gesamtstädtischer Ebene weiterverfolgt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen, so dass derzeit kein Änderungsbedarf an den Festsetzungen zu erkennen ist.</p> <p>Solche Maßnahmen können nur gesamtstädtisch außerhalb dieses Bebauungsplans weiterverfolgt werden.</p> <p>Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten in Wohngebieten gem. § 9(1) Nr. 6 BauGB ist nicht Gegenstand des Angebotsbebauungsplans.</p>
--	--	---	---

		<p>bzw. der Mischung der unterschiedlichen Nutzungen im Urbanen Gebiet ist erst im weiteren Verfahrensablauf zu erwarten.</p> <p><b>Diese noch ausstehenden abschließenden Planungsvorgaben haben einen unmittelbaren und wesentlichen Einfluss auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Es ist daher unabdingbar, die Einbindung der zusätzlichen Verkehre so zu gestalten, dass sich diese nicht negativ auf die Verkehrsverhältnisse in Oftersheim auswirken.</b></p> <p>Sowohl die Verkehrseinrichtungen auf Schwetzinger als auch auf Oftersheimer Gemarkung müssen künftig zusätzlich die zu erwartenden Verkehrsflüsse durch die Entwicklung im Bereich der Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“ (PHV) auf Heidelberger Gemarkung auffangen. Der Kreuzungsbereich Scheffelstraße/Heidelberger Straße/Hardwaldring verfügt nicht über die Kapazität, weiteren (Fern)Verkehr der Nachbarkommunen aufzunehmen. Im weiteren Verlauf sind auch die Heidelberger Straße und der Hardwaldring nicht dazu in der Lage, einen entsprechenden Verkehrszu- oder -abfluss zu gewährleisten. Aufgrund des Lärmaktionsplans der Gemeinde Oftersheim werden diese Straßenzüge in Kürze mit Tempo 30 km/h ausgewiesen.</p> <p><b>Eine Intensivierung des Verkehrs ist den Anwohnern in diesem Bereich nicht zuzumuten.</b></p> <p>Diese Punkte müssen daher bei der Erstellung des Verkehrskonzeptes bzw. der anstehenden Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit einfließen. In einem ersten gemeinsamen Abstimmungsgespräch am 14.10.2021 wurde der Untersuchungsrahmen bereits grob abgesteckt. Es wird nun ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der Stadt Schwetzingen, der Gemeinde Oftersheim und dem beauftragten Büro erfolgen. Das Büro BS Ingenieure hat hierbei den klaren Auftrag, auch die weitläufigen Zu- und Abflussverkehre sowie die Querverbindungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Rahmenbedingungen wurden im Vorfeld der Verkehrsuntersuchung abgestimmt. Zwischen den beteiligten Akteuren hierzu auch ein regelmäßiger Informationsaustausch statt. Das Verkehrsgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die <i>Leistungsfähigkeitsberechnungen kommen für die Gesamtverkehrbelastungen des Prognose-Planungsfalls 2035 zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KP 01: Südtangente/Odenwaldring/Scheffelstraße</li> <li>- KP 04: Heidelberger Straße/Bruchhäuser Straße (L 630)</li> <li>- KP 05: Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)</li> <li>- KP 06: Bruchhäuser Straße (L 630)/Lessingstraße</li> <li>- KP 07: Scheffelstraße/Lessingstraße</li> <li>- KP 08: Karlsruher Straße/Zähringer Straße/Friedrichstraße</li> </ul> <p><i>auch zukünftig mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ leistungsfähig betrieben werden können. An diesen Knotenpunkten wird mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D erreicht. Die Knotenpunkte können somit in ihrem heutigen Ausbauzustand verbleiben. Ausbaumaßnahmen an diesen Knotenpunkten sind nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Auch für die Anschlussknotenpunkte 11 bis 14 konnte der Nachweis der Leistungsfähigkeit geführt werden. Alle vier Knotenpunkte erreichen mindestens eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.</i></p> <p><i>Der Knotenpunkt 03 (Heidelberger Straße/Scheffelstraße) kann künftig in seinem heutigen Ausbauzustand nicht mehr leistungsfähig betrieben werden. Der Knotenpunkt ist daher künftig mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.</i></p>
--	--	---	---

		<p><b>Fazit:</b> Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bietet die Möglichkeit, bereits frühzeitig auf vorliegende sowie zu erwartende Unstimmigkeiten und Probleme hinzuweisen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Oftersheim Gebrauch.</p> <p>Die Ausweisung des Urbanen Wohngebiets und hierbei insbesondere auch die Überschreitung der Orientierungswerte ist in der direkten Abhängigkeit mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und der sich daraus ergebenden Überlastung der Verkehrserschließung zu sehen.</p> <p>Die Gemeinde Oftersheim erwartet im Rahmen der weiteren Verkehrsuntersuchungen, dass die Stadt Schwetzingen ein Lösungskonzept erarbeitet, das eine Verkehrsführung und -lenkung zu den Fernanschlüssen auf Schwetzinger Gemarkung vorsieht.</p> <p>Die Gemeinde Oftersheim wird eine Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Gemarkung Oftersheim nicht akzeptieren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Festsetzung des MU führt nicht zu unzulässigen Leistungsdefiziten an den Verkehrsanlagen.</p> <p>Die Verkehrskonzeption, insbesondere hinsichtlich der Fahrradfahrer und Fußgänger wird auf gesamtstädtischer Ebene außerhalb dieses Bebauungsplans fortgeschrieben.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	--	--	---

Nr.	Öffentlichkeit	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	Bürger 1: 05.11.2021	<p>Nach Einsichtnahme in die Vorentwurfsunterlagen äußere ich mich als Eigentümer eines Wohnhauses in der Nikolaus-Lenau-Str. ■ wie folgt:</p> <p>Die Auswirkungen des geplanten urbanen Stadtquartiers auf den Verkehr (ruhend und fließend) müssen dringend umfassender untersucht werden und zwar nicht nur im Bereich des Südtangenten-Kreisels, sondern in allen umgebenden Wohnstraßen.</p> <p>Durch die zahlreichen Schulen, Einkaufsmärkte, Büros und Praxen sowie die Umwandlung der Hölderlinstraße zur Einbahnstraße vor einem Jahr erleben wir als Bewohner der Nikolaus-Lenau-Str. ■ nahezu täglich einen Verkehrskollaps.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, dieses kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die <i>Leistungsfähigkeitsberechnungen kommen für die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planungsfalls 2035 zu dem Ergebnis, dass die Knoten-punkte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KP 01: Südtangente/Odenwaldring/Scheffelstraße</li> <li>- KP 04: Heidelberger Straße/Bruchhäuser Straße (L 630)</li> </ul>

		<p>Trotz der nicht ausreichend vorhandenen Stellplätze fahren unzählige Schüler mit dem Auto zur Schule oder werden mit dem Auto gebracht. Geparkt wird dann in allen umgebenden Wohnstraßen – oftmals derart behindernd, dass bei Schülern der Rückstau vom „Nadelöhr Südtangente“ noch verstärkt wird.</p> <p>Auch durch die geplante Umlenkung über die Schwetzingen Höfe zur Reduktion des Radverkehrsaufkommen im Kreis, wird diese angespannte Verkehrssituation nur in den Kreuzungsbereich Nikolaus-Lenau-Straße/Scheffelstraße verlagert. Schon heute kann man hier chaotische und teilweise gefährliche Situationen zwischen Schülern auf dem Fahrrad und Autofahrern feststellen.</p> <p>Ich beobachte auch heute schon, dass viele Autofahrer zur Vermeidung von Ampelanlagen unser Wohngebiet als „Alternativroute“ zu Bruchhäuser Straße und Odenwaldring benutzen.</p> <p>Eine Veränderung der Planung im Bereich 5 des Bebauungsplanvorentwurfs zu Lasten des Bauträgers durch Wegfall oder Verschieben der dort geplanten Baufenster, aber zugunsten des fließenden Verkehrs durch Planung einer Ein- und Ausfädelspur sowie eine Links-Abbiegespur von der Südtangente in die Schwetzingen Höfe erscheint mir dringend notwendig.</p> <p>Warum dies laut Verkehrsgutachter nicht möglich sein soll, erschließt sich mir nicht.</p> <p>Der Verkehrsgutachter stuft die Anzahl der ca. 1.000 Stellplätze als hoch ein. Diese Einstufung teile ich nicht.</p> <p>Laut Ziffer 6 des Vorentwurfs der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Laut Abschlussbericht der Hupfer Ingenieure werden je nach unterschiedlicher Wohnnutzung sogar noch weniger Stellplätze gefordert. 1,5 Stellplätze je 5 Zimmer Wohnung sind zwar mehr als in der Landesbauordnung verlangt, aber vermutlich soll durch diese Festsetzung der Kfz-Verkehr</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- KP 05: Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)</li> <li>- KP 06: Bruchhäuser Straße (L 630)/Lessingstraße</li> <li>- KP 07: Scheffelstraße/Lessingstraße</li> <li>- KP 08: Karlsruher Straße/Zähringer Straße/Friedrichstraße</li> </ul> <p>auch zukünftig mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben „Schwetzingen Höfe“ leistungsfähig betrieben werden können. An diesen Knotenpunkten wird mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D erreicht. Die Knotenpunkte können somit in ihrem heutigen Ausbaustand verbleiben. Ausbaumaßnahmen an diesen Knotenpunkten sind nicht erforderlich.</p> <p>Auch für die Anschlussknotenpunkte 11 bis 14 konnte der Nachweis der Leistungsfähigkeit geführt werden. Alle vier Knotenpunkte erreichen mindestens eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.</p> <p>Der Knotenpunkt 03 (Heidelberger Straße/Scheffelstraße) kann künftig in seinem heutigen Ausbaustand nicht mehr leistungsfähig betrieben werden. Der Knotenpunkt ist daher künftig mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.</p> <p>Im Zuge der Entwicklung des Bauvorhabens „Schwetzingen Höfe“ soll eine neue Fuß- und Radverkehrsbrücke über die Bahntrasse errichtet werden. Mit dem Neubau der geplanten Fuß- und Radverkehrsbrücke ist eine räumliche Verlagerung der gegenwärtig hohen Fußgänger- und Radverkehrsströme zwischen der Kern- und der Oststadt zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl an Fußgänger- und Radfahrerquerungen am Kreisverkehr künftig verringert. Dies bedingt eine Verbesserung der Verkehrssituation am Kreisverkehr in Bezug auf die Beeinflussung des Verkehrsablaufs durch die Querungen in den Kreisverkehrszu- und -ausfahrten.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Von einer Regelung zur Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird abgesehen. Demnach gilt die Regelung der LBO mit 1 Stellplatz je Wohneinheit.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wird ergänzend vereinbart, dass für Wohnungen 15% mehr Stellplätze als die nach LBO notwendigen Stellplätze herzustellen sind. Weiterhin werden</p>
--	--	--	--

		<p>reduziert werden. Dies entspricht aber nicht der Lebenswirklichkeit. Die Menschen verzichten nicht auf ein Auto, nur weil kein Stellplatz zur Verfügung steht. In Wohnungen mit 2 – 3 erwachsenen Kindern sind nach meiner Erfahrung auch 4 – 5 Fahrzeuge vorhanden. Nachdem in den „Schwetzinger Höfen“ oberirdisch nur einige wenige öffentliche Parkplätze entstehen sollen und in den Tiefgaragen wohl nur Platz für 1.000 Fahrzeuge ist, wird sich daher der Parkdruck in den umliegenden Wohnstraßen deutlich weiter erhöhen. Daher ist meine dringende Bitte, generell 2 Stellplätze je Wohnung zu fordern oder die geplante Anzahl der Wohnungen in den Schwetzinger Höfen zu reduzieren.</p> <p>Die Wohnqualität in den umgebenden Wohnstraßen soll durch das zu erwartende enorme Verkehrsaufkommen nicht noch weiter verschlechtert werden.</p> <p><b>Ich bitte um Bestätigung des fristgerechten Eingangs meiner E-Mail und Rückmeldung zu meiner Äußerung im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens.</b></p> <p>Aufgrund der heute schon schwierigen Verkehrssituation habe ich den Leiter des Ordnungsamtes/Verkehrsbehörde Herrn Seidel in meiner Mail in CC gesetzt.</p> <p>Die Erstellung eines schlüssigen Verkehrskonzeptes in unserem Wohngebiet wäre dringend notwendig.</p>	<p>Bike- und Car-Sharing-Plätze im Quartier als alternative Mobilitätsangebote eingerichtet. Der auf dieser Grundlage angenommene Gesamtbedarf von ca. 1.150 Stellplätzen deckt sich mit dem im Verkehrsgutachten prognostizierten Stellplatzbedarf.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	--	--	---

Karlsruhe, den 08.03.2024  
**SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten