



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Abwägungssynopse zur formellen Beteiligung (Offenlage) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 12.01.2026

Bearbeitung:



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		

Folgende Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB per Stellungnahme geäußert:

Lfd.-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom
1	Stadt Schwetzingen – Ordnungsamt, Feuerwehr	06.10.2025
2	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung	06.10.2025
3	RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	07.10.2025
4	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt	10.10.2025
5	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	13.10.2025
6	Netze BW GmbH	14.10.2025
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	17.10.2025
8	RP Karlsruhe – Referat 55b1 – Naturschutz, Recht	17.10.2025
9	Gemeindeverwaltung Ketsch	24.10.2025
10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Straßen- und Radwegebau	29.10.2025
11	RP Karlsruhe – Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	30.10.2025
12	Verband Region Rhein-Neckar – Regionalplanung und Regionalentwicklung	03.11.2025
13	Vodafone West GmbH	03.11.2025
14	Stadt Eppelheim	04.11.2025
15	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt	05.11.2025
16	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	06.11.2025
17	Stadt Mannheim – Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung	07.11.2025
18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	07.11.2025
19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Untere Landwirtschaftsbehörde	07.11.2025
20	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt	21.10.2025
21	Stadt Schwetzingen - Kommunaler Behindertenbeauftragter	17.11.2025

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 1
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>1. Stadt Schwetzingen Ordnungsamt, Feuerwehr <u>Schreiben vom 06.10.2025:</u></p> <p>1. Allgemeines:</p> <p>Die Brandschutzdienststelle wurde gemäß § 53 Abs. 4 Satz 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) beteiligt, da der Aufgabenbereich der Feuerwehr durch das Vorhaben berührt wird. Maßgebliche Aspekte der Beteiligung betreffen die Löschwasserversorgung, die Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr, den zweiten Rettungsweg sowie die Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren.</p> <p>Prüfgrundlage sind die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), die Verwaltungsvorschrift Brandschutzprüfung (VwV-BSP), die VwV Technische Baubestimmungen (VwV TB) einschließlich der landesspezifischen Anlage „Feuerwehrflächen“, die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr), das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschwasserbedarf) sowie die einschlägigen Regelwerke des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes.</p> <p>2. Beurteilung des Vorhabens</p> <p>Das geplante Studierendenwohnheim ist als mehrgeschossiges Gebäude mit einer maßgeblichen Rettungshöhe von 10,01 m vorgesehen und fällt damit unter die Gebäudeklasse 4. Daraus ergeben sich die folgenden allgemeinen brandschutztechnischen Anforderungen:</p> <p>2.1 Rettungswege</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der erste Rettungsweg muss über notwendige Flure und Treppenträume ins Freie führen - Der zweite Rettungsweg kann bei dieser Rettungshöhe über ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr sichergestellt werden. Tragbare Leitern sind aufgrund ihrer begrenzten Rettungshöhe nicht ausreichend - Aufstell- und Anleiterflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind so zu gestalten, dass eine sichere Anleiterung aller relevanten Fenster und Austrittsstellen möglich ist. 	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Die vorgebrachten Hinweise und Nachweiserfordernisse erfolgen auf Ebene der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und sind kein Regelungsstatbestand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 2
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>Hindernisfreiheit, ausreichende Tragfähigkeit und geeignete Neigung sind hierbei zwingend einzuhalten.</p> <p>2.2 Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen sind gemäß VwV Feuerwehrflächen mit ausreichender Breite (mind. 3,50 m), Tragfähigkeit (16 t Gesamtlast, 10 t Achslast) und Kennzeichnung herzustellen - Sperrvorrichtungen sind nur mit Feuerwehr-Schließsystemen auszuführen; die Flächen sind jederzeit freizuhalten <p>2.3 Löschwasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW W 405 nachzuweisen <ul style="list-style-type: none"> o Für Wohngebäude dieser Größe ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min anzusetzen o Bei erhöhter Gefahr der Brandausbreitung oder dichter Bebauung kann ein Bedarf von bis zu 3.200 l/min erforderlich sein - Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren durch den Wasserversorger zu bestätigen - Für den Innenangriff sind ggf. Wandhydranten oder geeignete Entnahmestellen vorzusehen <p>2.4 Löschwasserrückhaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Tiefgarage und befestigter Flächen ist die Möglichkeit einer Löschwasserrückhaltung zu prüfen, um das Eindringen kontaminierter Löschwässer in die Kanalisation zu vermeiden. <p>2.5 Rauchableitung und Brandmeldung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Treppenträume und notwendige Flure sind ausreichend zu entrauchen - Sofern eine Brandmelde- oder Alarmierungsanlage vorgesehen ist, muss sie den 	
--	--	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 3
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>Anforderungen der LBO und den jeweils gültigen Normen entsprechen und mit der Feuerwehr abgestimmt werden.</p> <p>3. Einschätzung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes</p> <p>Aus Sicht der Feuerwehr sind insbesondere folgende Punkte wesentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zufahrt und Aufstellflächen müssen mit Einsatzfahrzeugen (insbesondere Drehleiter) sicher befahrbar und belastbar sein - Anleiterbarkeit der Rettungsöffnungen ist durch geeignete Aufstellflächen entlang der Fassade sicherzustellen - Löschwasserversorgung muss für den Erstangriff und Dauerbetrieb ausreichen - Rettung von Menschen und Tieren ist bei Einhaltung der genannten Punkte gewährleistet <p>4. Ergebnis</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planunterlagen und der genannten Anforderungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, sofern im weiteren Verfahren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Löschwasserversorgung nachgewiesen, 2. die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen gemäß den technischen Vorgaben hergestellt, 3. die Rettungswegführung und Anleiterbarkeit im Detail nachgewiesen, und 4. die Rauchableitungs- und Brandmeldeeinrichtungen schutzzielgerecht ausgeführt werden <p>Die endgültige Bewertung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anhand des Brandschutznachweises.</p> <p>Schlussvermerk:</p> <p>Mit Umsetzung der oben genannten Punkte werden die Schutzziele des § 15 LBO – Verhinderung der</p>	
---	--

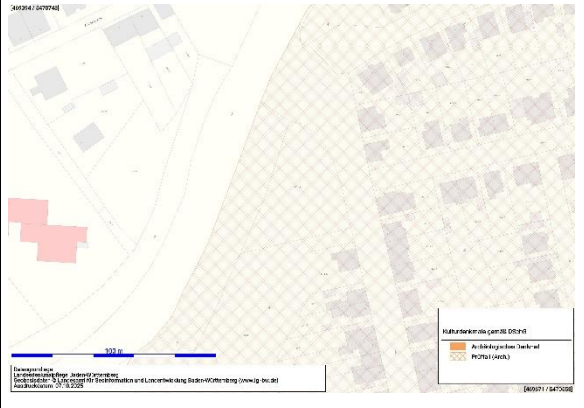
Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 4
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>Brandausbreitung, Sicherstellung der Rettung von Menschen und Tieren sowie Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten – erfüllt. Das Vorhaben ist aus Sicht der Feuerwehr zustimmungsfähig, vorbehaltlich der technischen Nachweise im weiteren Verfahren.</p>	
2.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung <u>Schreiben vom 06.10.2025:</u></p> <p>Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan nimmt das Amt für Flurneuordnung des Rhein-Neckar-Kreises wie folgt Stellung:</p> <p>Aktuell laufende Flurbereinigungsverfahren werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Bedenken oder Anregungen werden daher nicht vorgebracht. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Flurneuordnung an diesem Verfahren ist nicht erforderlich. Wir bitten Sie, uns weiterhin bei künftigen Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege <u>Schreiben vom 07.10.2025:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Römerzeitlicher Gutshof (Listen-Nr. 4, ADAB-Id. 104545837); KD § 2 DschG <p>Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.</p> <p>Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (https://www.denkmalpflege-bw.de/geschichte-auftrag-struktur/archaeologische-denkmalpflege/rettungsgrabungen). Zweck der Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft vorzunehmen. Danach ergeben sich zwei Möglichkeiten.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme tangiert entsprechende Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Die Planunterlagen werden dahingehend ergänzt, dass in den textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis zu möglichen denkmalrelevanten Betroffenheiten aufgenommen wird. Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DschG wurde bereits in den Planunterlagen hingewiesen. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende und informative Bedeutung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine denkmalrelevanten Vorkommnisse innerhalb des Plangebietes bekannt. Das Plangebiet war zudem früher bereits baulich / verkehrlich genutzt (Verlauf ehemalige L 543). Sollten entsprechend archäologische Voruntersuchungen notwendig werden, erfolgen diese im Vorfeld der Baufeldfreimachung und baulichen Umsetzung.</p>

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 5
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<ol style="list-style-type: none"> 1. Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich nicht. Dann bestehen gegen die Planung in dieser Hinsicht keine denkmalfachlichen Bedenken mehr. 2. Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich. Ein Festhalten am aktuellen Planungsentwurf würde zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen. In diesem Fall sind aufgrund der vorrangigen Erhaltungspflicht aus § 6 Abs. 1 DSchG zunächst denkmalerhaltende Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Sind diese nicht zumutbar, ist der Vorhabenträger als Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Rettungsgrabungen erfolgen i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf dessen Kosten beauftragt wird. Dabei gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen solcher Rettungsgrabungen ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie können mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die Modalitäten einer Rettungsgrabung sind in einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, zu klären. <p>Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“ sollen um die o.g. denkmalschutzbezogenen Hinweise ergänzt werden.</p>
--	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 6
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> 	
<p>4. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt <u>Schreiben vom 10.10.2025:</u></p>	<p>Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf stimmt nicht mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im aktuellen Liegenschaftskataster das Flurstück 5805/10 ganz und Flurstück 1145 teilweise (siehe hierzu Begründung Seite 6 und 7).</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im betroffenen Kapitel zur Darlegung des räumlichen Geltungsbereichs entsprechend des vorgebrachten Hinweises redaktionell angepasst. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende und informative Bedeutung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen sollen entsprechend um den vorgebrachten Hinweis ergänzt und aktualisiert werden.</p>
<p>5. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz <u>Schreiben vom 13.10.2025:</u></p>	<p>Entsprechend dem mit Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums und anderen Ministerien vom 21.12.1995 (GABl.1996 S.54) eingeführten Formulars äußern wir uns wie folgt:</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 7
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>6. Netze BW GmbH <u>Schreiben vom 14.10.2025:</u></p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag:</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Bitte weisen Sie den/die zuständige(n) Planer/in darauf hin, den benötigten Leistungsbedarf möglichst frühzeitig über unsere Website Protected link to netze-bw.de anzu-melden.</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.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Die aufgezeigten Versorgungsstrassen liegen entgegen der eingebrachten Stellungnahme vollständig außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 8
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

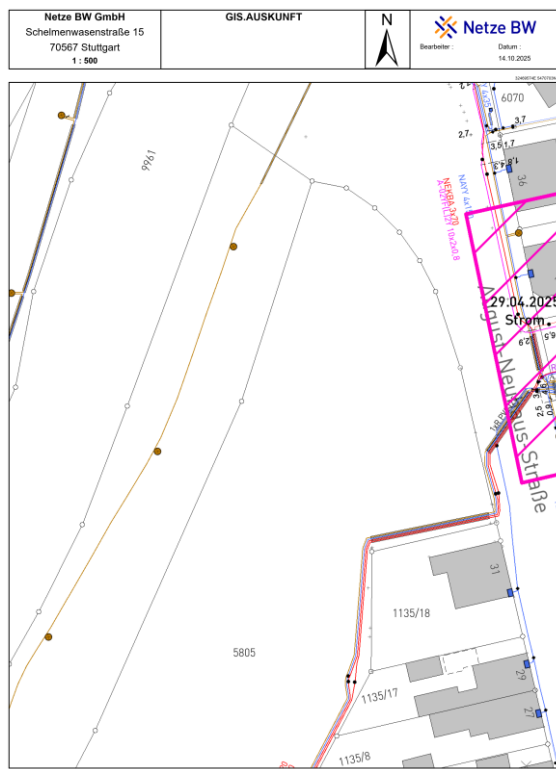
Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online ([Protected link to netze-bw.de](https://www.netze-bw.de)) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.



7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 17.10.2025:
 Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend


Konsequenz / Begründung:
 Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.

Beschlussvorschlag:
 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 9
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch um die Beachtung nachfolgender fachdienlichen Hinweise:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauträgerin, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich über die Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) oder den Bauherren-Service (für Eigentümer*innen: Neuanschlüsse & Verlegungen von Hausanschlüssen) https://www.telekom.de/hilfe/bauherren mit der Telekom in Verbindung setzen möchte.</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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit 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.</p> <p>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>	
--	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 10
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag</td> <td colspan="2">ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Südwest</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Entwurf ! keine offizielle Planschlussart Nur für den internen Gebrauch!</td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td>Heilbronn</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td>Schwetzingen</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>AsB 1</td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VsB</td> <td>Name</td> <td>PTI 21, Annegret Killian</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Maßstab</td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>17.10.2025</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		TI NL	Südwest	Entwurf ! keine offizielle Planschlussart Nur für den internen Gebrauch!		PTI	Heilbronn			ONB	Schwetzingen			Bemerkung:	AsB 1	Sicht	Lageplan		VsB	Name	PTI 21, Annegret Killian			Maßstab	1:500		Datum	Blatt	1		17.10.2025			<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen, die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ist für das vorliegende Vorhaben nicht notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag																																			
TI NL	Südwest	Entwurf ! keine offizielle Planschlussart Nur für den internen Gebrauch!																																			
PTI	Heilbronn																																				
ONB	Schwetzingen																																				
Bemerkung:	AsB 1	Sicht	Lageplan																																		
	VsB	Name	PTI 21, Annegret Killian																																		
		Maßstab	1:500																																		
	Datum	Blatt	1																																		
	17.10.2025																																				
<p>8. RP Karlsruhe Referat 55b1 – Naturschutz, Recht <u>Schreiben vom 17.10.2025:</u></p> <p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 09.10.2025 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG).</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>																																					

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.

Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren

Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren

	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dienendes LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG und FFH-Anhang-IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotswirkung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.
Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichbar oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichbar	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG. >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG

Hinweise zum Verfahren

Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.

Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.

Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.

Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 12
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

9.	<p>Gemeindeverwaltung Ketsch <u>Schreiben vom 24.10.2025:</u> Wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Seitens der Gemeinde Ketsch werden hierzu keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Straßen- und Radwegebau <u>Schreiben vom 29.10.2025:</u> Das Vorhaben liegt innerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt der L630, so dass das Amt für Straßen- und Radwegebau des Rhein-Neckar-Kreises hinsichtlich der signalisierten Knotenpunkte der L630 betroffen ist sowie bezüglich der betrieblichen Unterhaltung eines nicht in die Verantwortung der Stadt übertragenen Böschung entlang des gemeindlichen Gehweges der L630.</p> <p><u>Verkehrliche Belange:</u> Das Amt für Straßen- und Radwegebau ist durch zusätzliche Verkehre am Knoten L630/ August-Neuhaus-Straße/ Werkstraße mittelbar betroffen, die direkte Erschließungssituation befindet sich an der Gemeindestraße und tangiert Belange des RNK nicht unmittelbar.</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht bestehen gegen dieses Vorhaben Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knoten L630/ August-Neuhaus-Straße/ Werkstraße, VSA1377. Zum einen wird durch zusätzliche Fahrzeugverkehre (insgesamt 31 Stellplätze geplant) die Nebenrichtung häufiger angefordert, zudem wird durch zusätzliche Fuß- und Radverkehre (insgesamt 112 Abstellplätze geplant) die Freigabe dieser Verkehrsbeziehung häufiger geschaltet werden. Diese Anforderungen haben unmittelbar Auswirkung auf die Hauptrichtung. Da dieser Knoten mit den benachbarten Knoten koordiniert ist, haben diese zusätzlichen Verkehre auch Auswirkungen auf diese benachbarten Knoten, die bislang nicht betrachtet wurden. Das Verkehrsgutachten ist dahingehend auszuweiten.</p> <p>Insbesondere dürften hier auch zusätzliche Anforderungen zumindest für den Fuß- und Radverkehr am Knoten L630 Nadlerstraße/ Kurfürstenstraße auflaufen, der ebenfalls in der Koordinierung liegt und im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt wird, zumal</p>	<p>Konsequenz / Begründung: Das im Zuge des Abwägungsprozesses überarbeitete Verkehrsgutachten berücksichtigt nun sämtliche relevanten signalisierten und koordinierten Knotenpunkte entlang der L630, darunter auch den Knoten L630/Nadlerstraße, und wurde zudem um konservative Annahmen zum Fuß- und Radverkehr ergänzt. Insbesondere wurden an den hochbelasteten Querungsstellen pauschal bis zu 70 Querungen pro Stunde angesetzt, was deutlich über den tatsächlich erhobenen Werten liegt und somit ein vorsorglich belastbares Bemessungsszenario schafft. Darüber hinaus wurden die Wechselwirkungen zwischen den koordinierten Lichtsignalanlagen entsprechend der realen Signalprogramme betrachtet sowie die Auswirkungen weiterer Bebauungspläne erneut geprüft. Dabei ergab sich, dass der Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ bereits sachgerecht berücksichtigt wurde und keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen an den untersuchten Knotenpunkten verursacht, während der Bebauungsplan Nr. 100 „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“ mangels</p>

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 13
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

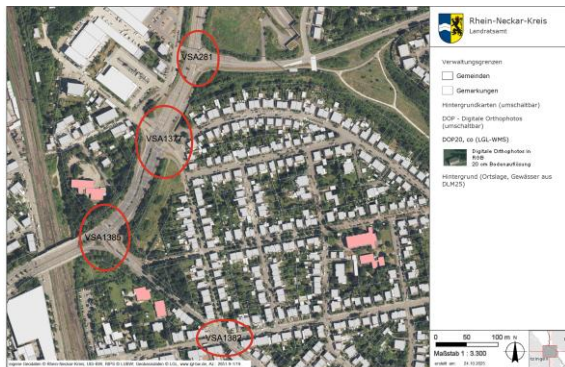
am Zähltag 20.03.2025 lt. VU keine Fußgänger- und Radverkehre erhoben wurden, die sich aber maßgeblich auf die Leistungsfähigkeiten der koordinierten Knotenpunkte (siehe Anhang Schwetzungen Übersicht koordinierte Anlagen) auswirken. Im Weiteren werden deshalb durch das Bauvorhaben prognostizierte Fuß- und Radverkehre berücksichtigt, unberücksichtigt bleiben dabei allerdings bereits bestehenden Querungszahlen.

Auch die Abminderung der externen Wege (Seite 8 der VU) erscheint hier insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe der Einkaufsmärkte mit Bäckerei unrealistisch, da diese Nahversorgung gerade für die Mittagspause attraktiv sein wird.

Im BBPlan Nr. 100 „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“ wurde bereits auf die Leistungsfähigkeit des Knotens VSA1377 eingegangen, der aktuelle Stand dieses Verfahrens entzieht sich meiner Kenntnis. Die Auswirkungen dieses BBPlanes sind in diesem aber zu berücksichtigen.

Auch die verkehrlichen Auswirkungen des BBPlanes Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ sind bislang nicht abschließend beurteilt, die zusätzlich Auswirkungen auf diese koordinierten Anlagen haben.

Nachforderung: Das Verkehrsgutachten ist deshalb unter Berücksichtigung der weiteren BBPläne, die sich auf diesen Knoten auswirken, anzupassen. Eine alleinige Betrachtung der Auswirkungen des Studierendenheimes und ohne bereits bestehende Fuß- und Radverkehrsquerungen ist nicht ausreichend, vielmehr sind alle bereits bekannten Pläne zu beachten, die sich auf diesen Knotenpunkt auswirken.



planungsrechtlicher Verfestigung nicht prognoserelevant ist.

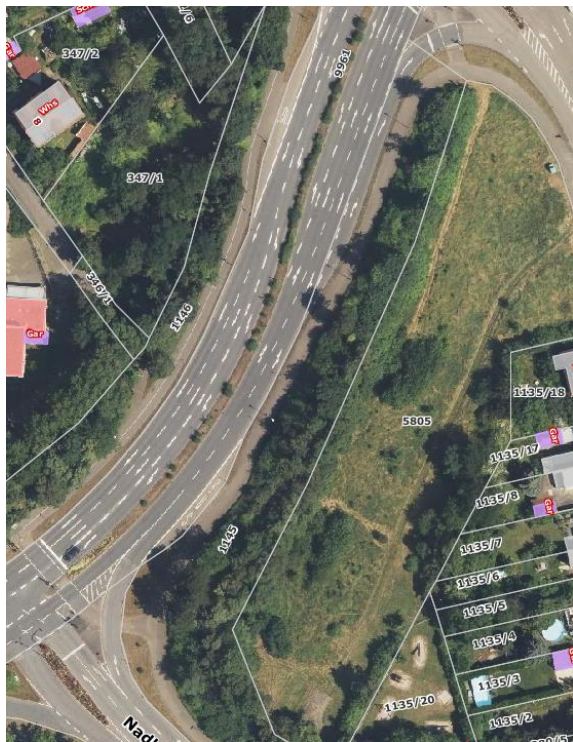
Die aktualisierte Untersuchung zeigt, dass das Studierendenwohnheim nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsströme erzeugt (maximal 10–13 Kfz/h in den Spitzenzeiten), was an allen betrachteten Knotenpunkten lediglich zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastungen um etwa 1 % führt. Die daraus resultierenden Qualitätsstufen bleiben unverändert und liegen weiterhin im leistungsfähigen Bereich. Auch unter Berücksichtigung des erhöhten angenommenen Fuß- und Radverkehrs sowie der Koordinierung der Lichtsignalanlagen können alle Knotenpunkte bis zum Prognosehorizont 2040 mit ausreichender bis guter Verkehrsqualität betrieben werden. Da ein Großteil des nichtmotorisierten Verkehrs aus dem Plangebiet zudem über August-Neuhaus-Straße und Kurfürstenstraße verläuft und damit die L630 kaum zusätzlich beansprucht, ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die koordinierte Achse.

Insgesamt zeigt das überarbeitete Verkehrsgutachten eindeutig, dass aus verkehrlicher Sicht keine Hindernisse bestehen, die der Planung entgegenstehen. Die vorgebrachten Einwände sind daher unbeachtlich.

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 14
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p><u>Betriebliche Belange:</u> Hier ist eine Bankettbreite/Böschung von 10 Meter neben dem Gehweg der L630 vorhanden. Diese liegt auf dem landeseigenem Flurstück 1145 der Straßenbauverwaltung und wird derzeit rückwärtig über das Flurstück 5805 durch die Straßenmeisterei Wiesloch gepflegt. Auf dem Luftbild s.u. ist der Weg zu erkennen den die Meisterei derzeit für die Unterhaltung nutzt. Hierfür ist keine Dienstbarkeit eingetragen, da es sich um ein landeseigenes Flurstück des Landes BW, Vermögen & Bau handelt. Sollte das Landratsamt RNK zur Pflege verpflichtet sein ist der Unterhaltungsweg auf geeignete Weise (z.B. Grundbuchrechtlich) zu sichern. Sollte dies nicht möglich sein wird die Unterhaltung der Böschung durch das Vorhaben erschwert und die Mehrkosten sind vom Vorhabenträger zu ersetzen.</p> <p>Durch die Anhörung wurde klar, dass der Bereich innerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt liegt, nach Straßenrecht ist die Stadt zur Unterhaltung des Gehweges und der Böschung verpflichtet ist (§ 43 Abs. 4 StrG, Nr. 3 Abs. 2 Ortsdurchfahrtsrichtlinie). Die Eigentumsverhältnisse sind nicht an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Warum die Gehwege und Böschung nicht in das Eigentum der Stadt übergingen entzieht sich unserer Kenntnis und konnte auch nicht auf Nachfrage beim Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 geklärt werden. Auch abweichende Vereinbarungen sind uns nicht bekannt aus denen sich die Unterhaltung durch das Landratsamt RNK ergibt. Sollte es eine Vereinbarung geben, die dem Land die Unterhaltung überträgt bitten wir um Überlassung einer Kopie.</p> <p>Auf Rückfrage beim Regierungspräsidium besteht die Option, das Grundstück kurzfristig an die Stadt abzutreten. Eine Abstimmung der Sachlage ist erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, eine mögliche Beeinträchtigung der notwendigen Grünpflege ist nicht erkennbar.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, stellt jedoch keinen Regelungsstatbestand für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 15
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:
Sollte die Leitung noch nicht existieren oder keine Aufgrabungsgenehmigung vorliegen ist ein Aufgrabungsantrag beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu stellen. In dem Fall, dass die Baulast bei der Stadt liegt ist diese dafür zuständig.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme führt nach Ergänzung der Verkehrsuntersuchung zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 16
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>11. RP Karlsruhe Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz <u>Schreiben vom 30.10.2025:</u></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren als Träger öffentlicher Belange. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit vorliegendem vorhabenbezogenem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Studierendenwohnheims geschaffen werden. Geplant sind 96 Wohnplätze mit 9 Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen (Fahrradstellplätze, Müllsammelstelle und Zufahrtsrampe zur Sockelgarage). Das Gebäude gliedert sich in unterschiedliche Höhen mit drei und vier Geschossen sowie gezielten Vor- und Rücksprüngen des Baukörpers.</p> <p>Das Plangebiet von ca. 0,25 ha befindet sich im Osten der Stadt Schwetzingen nahe der Bahnlinie an der Kreuzung L 543 und August-Neuhaus-Straße auf einer bisher unbebauten Grünfläche. Betroffen sind die nördlichen Teilstücke der Flurstück-Nr. 5808 und 1145.</p> <p>Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um eine dauerhafte Zweckbindung für die Zukunft gewährleisten zu können, sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studierendenwohnheim“ vor. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) ist der betreffende Bereich als restriktionsfreie Weißfläche („sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“) dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine nachrichtliche Darstellung ohne Zielcharakter, so dass sich keine regionalplanerischen Konflikte ergeben. Belange der Raumordnung stehen damit nicht entgegen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Planbegründung sollten angepasst werden.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Der Hinweis zur Darstellung der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wird zur Kenntnis genommen, die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell angepasst. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende und informative Bedeutung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.</p>
---	---

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 17
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>Die Umsetzung des regionalplanerischen Ziels „Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung“ (ERP Plansatz 1.4.1.4) und die Bedarfsbefriedigung von studentischem Wohnraum wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche als Grünfläche dargestellt, die Planung demnach nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Entsprechend des gewählten Verfahrens ist der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, die Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erfolgt nachgelagert zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen - Begründung zum Bebauungsplan – sollen entsprechend der vorgebrachten Hinweise zur Darstellung der Raumnutzungskarte des ERP MRN angepasst werden.</p>
12.	<p>Verband Region Rhein-Neckar Regionalplanung und Regionalentwicklung <u>Schreiben vom 03.11.2025:</u></p> <p>Mit Schreiben vom 02.10.2025 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 30.10.2025 vollumfänglich anschließen.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Der hervorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde gewürdigt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.	<p>Vodafone West GmbH <u>Schreiben vom 03.11.2025:</u></p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 18
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	
14. Stadt Eppelheim	<p><u>Schreiben vom 04.11.2025:</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“ Schwetzingen bestehen seitens der Stadt Eppelheim keine Einwände. Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
15. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	<p><u>Schreiben vom 05.11.2025:</u></p> <p>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</p> <p>Bei diesem B-Plan sind die Belange des Referates 43.01 nicht betroffen. Trotzdem bitten wir um Übermittlung des Merkblattes (siehe Anhang).</p> <p>Merkblatt Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten In der örtlichen Zuständigkeit des Rhein-Neckar-Kreises, Wasserrechtsamt</p> <p>Wasserversorgung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben 2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen. <p>Grundwasserschutz:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Um das Versickern von Schadstoffen (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser zu vermeiden empfehlen wir einen wasserundurchlässigen Bodenbelag zu wählen. 	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bzgl. Wasserversorgung und Grundwasserschutz des beigefügten Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ wird entsprechend im Rahmen der baulichen Umsetzung beachtet. Zu Punkt 12 des Mektblatts: Erdwärmesonden sind nicht vorgesehen.</p>

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 19
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>4. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.</p> <p>5. 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 http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <p>6. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Entnahme von Grundwasser b. Bohrungen in den Grundwasserleiter c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser <p>Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.</p> <p>7. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.</p> <p>8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> <p>10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>11. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten</p>	
--	---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 20
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>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>12. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.</p> <p><u>Kommunalwasser / Gewässeraufsicht</u> Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Strategie einer wassersensiblen Stadt- und Infrastrukturentwicklung wird in Baden-Württemberg als „Urbanes Wasserressourcenmanagement“ (UWRM) umgesetzt. Die Umsetzung erfordert eine ganzheitliche und interdisziplinäre Planung, die Stadt-, Grün und Verkehrsflächen integriert. Der Neubau bzw. die Nachverdichtung von Siedlungsgebieten sollen sich stärker am natürlichen Wasserhaushalt einer unbebauten Fläche als Referenz orientieren. Dafür ist die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz als Planungsgrundlage erforderlich. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der naturnahe Wasserhaushalt durch die geplante Maßnahme nicht signifikant geändert wird.</p> <p>Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann den negativen Auswirkungen von Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt und Überflutungsrisiken infolge von Starkregenereignissen entgegengesteuert werden.</p> <p>Nach den novellierten Förderrichtlinien (FrWw 2024) können kommunale UWRM-Konzepte für den Siedlungsbestand mit 50% der Kosten vom Land bezuschusst werden.</p> <p>Allgemeines:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Da das Plangebiet bislang nicht bebaut ist, empfehlen wir eine Prüfung durch den Planer, ob die Kanalisation hydraulische Reserven hat und ob das 	<p>Das übergeordnete Ziel des UWRM ist die Entwicklung einer wassersensiblen Stadtstruktur, die den natürlichen Wasserhaushalt möglichst wenig verändert. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird dieses Ziel durch integrative Maßnahmen in der Planung von Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsanlagen umgesetzt. Im Bebauungsplan wurden die Belange des Wasserhaushalts durch entsprechende Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen berücksichtigt.</p> <p>Der Nachweis erfolgt über eine Wasserhaushaltsbilanz, die den Vergleich zwischen dem unbebauten Zustand (Referenz) und dem geplanten Zustand ermöglicht. Dies erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die Hinweise zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation werden zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der derzeitigen Planung ist für das Gebiet eine Schmutzwasseranfallmenge von</p>
---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 21
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>Schmutzwasser des angeschlossenen Teilgebietes von der Kanalisation aufgenommen werden kann.</p> <p>Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p> <p>Niederschlagswasserbewirtschaftung / Regenwasserbewirtschaftung:</p> <p>2. Gemäß §§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 6 Abs.1 ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden und durch Rückhaltung des Wassers die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 WHG 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.</p> <p>3. Es ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen und dem Wasserrechtsamt zur Prüfung vorzulegen. Für die Erstellung der Wasserbilanz sind die relevanten Arbeits- und Merkblätter der DWA-Reihe 102 heranzuziehen.</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 geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorzuschreiben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Ra-</p>	<p>ca. 13 l/s gemäß DIN EN 12056 (1986) anzusetzen. Die genaue Prüfung der Aufnahmekapazität der Kanalisation erfolgt im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den gesetzlichen Anforderungen gemäß §§ 5 und 6 WHG sowie zu den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet ist eine Regenwassermenge von ca. 12 l/s nach DIN bei einem Abflussbeiwert von 1,0 anzusetzen. Auf dieser Grundlage werden im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung geeignete technische Maßnahmen zur ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder gegebenenfalls getrennten Einleitung des Niederschlagswassers geprüft. Dabei wird sichergestellt, dass eine Vermischung mit Schmutzwasser vermieden wird und keine wasserrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Forderung zur Erstellung und Vorlage einer Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Erstellung der Bilanz erfolgt gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA-Reihe 102 und wird im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens erbracht.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft hierzu bereits entsprechende Regelungen, wie verbindliche Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung sowie zur Befestigung der Grundstücksflächen durch versickerungsfähige Materialien. Somit trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich zur Zielvorgabe einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung bei.</p>
--	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 22
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>sengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>5. Niederschlagswasser sollte möglichst zentral oder semizentral gesammelt und versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers bei der Einleitung in den Vorfluter zu prüfen. Bei zentralen Versickerungsanlagen sind die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan auszuweisen.</p> <p>Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 und den Leitfaden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ verwiesen. Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102-2 bzw. des „Leitfadens für die Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Gewässer in Baden- Württemberg – Mischsystem“ zu beachten.</p> <p>6. 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 style="margin-left: 20px;">a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft die textliche Festsetzung, dass Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den befestigten Grundstücksflächen, den Dachflächen und den Verkehrsflächen abfließenden, unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planungen wurde begleitend ein Baugrundgutachten fachgutachterlich erstellt. Die oberflächennahen Böden sind nur eingeschränkt versickerungsfähig, während im tiefer liegenden Auenkieshorizont eine ausreichende Infiltrationskapazität gegeben ist.</p> <p>Auf dieser Grundlage werden im Zuge der weiteren Planung sowohl die Möglichkeiten einer ortsnahen Versickerung als auch jene einer erforderlichen Rückhaltung des Niederschlagswassers geprüft. Die detaillierte Ausarbeitung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 23
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>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>7. Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen.</p> <p>8. Niederschlagswasser von Dachflächen wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.</p> <p>9. Für die Bepflanzung einer Versickerungsmulde können Gräser, Stauden, Sträucher und Gehölze verwendet werden. Die Pflanzen müssen mit langen Trockenperioden und zeitweise mit Staunässe zurechtkommen. Daher darf die Pflanzplanung nur</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung wird geprüft, inwieweit diese Form der Versickerung im Plangebiet technisch und standortbezogen umsetzbar ist. Dabei werden insbesondere die bodenkundlichen Eigenschaften, die Infiltrationsfähigkeit der oberflächennahen Schichten sowie die Verfügbarkeit geeigneter Flächen zur Anlage von Versickerungsmulden berücksichtigt.</p> <p>Die grundsätzliche Zielsetzung, das Niederschlagswasser möglichst ortsnah, schadlos und ohne unnötige Einleitung in die Kanalisation zu bewirtschaften, wird im Planungsprozess aufgegriffen und entsprechend weiterverfolgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 24
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>durch entsprechend qualifizierte Planungsbüros erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit der Anlage steht dabei im Vordergrund!</p> <p>10. Niederschlagswasser, das von unbeschichteten Metaldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.</p> <p>11. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer vorherigen (technischen) Behandlung und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>12. 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>Hinweise zu Zisternen:</p> <p>13. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.</p> <p>Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <ol style="list-style-type: none"> a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden. b. an die Kanalisation angeschlossen werden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, aus dem ersichtlich wird, dass derartige Materialien nicht vorgesehen sind. Auf eine zusätzliche Aufnahme in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird dahergehend aus Sicht der plangebenden Gemeinde verzichtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung sieht keine Tiefgarage vor, sondern ein insgesamt aufgeständertes Gebäude mit darunterliegender Parkebene. Die flächenhafte Ausgestaltung erfolgt mittels wasserundurchlässiger Materialien.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Ausarbeitung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, das anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnah zurückzuhalten, zu nutzen oder zu versickern, um Abflussspitzen zu reduzieren und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu unterstützen.</p>
--	---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 25
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

<p>c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn der Zu- lauf über ein Substrat erfolgt, welches Me- talle zurückhalten kann. Die Erfordernis ei- ner wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prü- fen.</p> <p><u>Gewässeraufsicht</u> Gegen den Bebauungsplan „Studentenwerk August- Neuhaus-Str.“ in Schwetzingen gibt es von Seiten der Gewässeraufsicht (HWGK und Gewässerrandstrei- fen) keine Bedenken.</p> <p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Für das Plangebiet weisen wir auf folgende Altlasten- Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrele- vante Flächen hin (Bodenschutz- und Altlastenkatas- ter, HISTE-Fortschreibung Stand 2018):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Fläche</th> <th style="text-align: center;">Lage</th> <th style="text-align: center;">Wirkungspfadbezogene Bewertung Boden – Grundwasser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="font-size: small;">Altablagerung AA Aufschüttung L 543, L543 (Flächen-Nr. 03010- 000)</td> <td style="font-size: small;">Flst. 1145</td> <td style="font-size: small;">B - Entsorgungsrelevanz</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Teilbereich der geplanten Bebauung (Flurstück 5805) sind keine Altlasten-, Altlastverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen bekannt. Die Flä- che „AA Aufschüttung L 543, L543“ (Flächen-Nr. 03010-000) befindet sich teilweise im Teilbereich der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1145) und damit innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbe- reichs des Bebauungsplans. Der Altlastenverdacht ist für diese Fläche ausgeräumt.</p> <p>Bei Eingriffen in den Boden ist jedoch mit dem Anfall von entsorgungsrelevanten Bodenmaterialien zu rechnen.</p> <p>Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die in An- spruch genommenen Böden ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbe- hörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken ge- gen den Bebauungsplan.</p>	Fläche	Lage	Wirkungspfadbezogene Bewertung Boden – Grundwasser	Altablagerung AA Aufschüttung L 543, L543 (Flächen-Nr. 03010- 000)	Flst. 1145	B - Entsorgungsrelevanz	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Da der Altlastenverdacht für die aufgeführten Teilbereiche ausgeräumt ist, besteht somit keine Kennzeichnungspflicht im Rahmen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich überwiegend auf Umsetzungen in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren.</p>
Fläche	Lage	Wirkungspfadbezogene Bewertung Boden – Grundwasser					
Altablagerung AA Aufschüttung L 543, L543 (Flächen-Nr. 03010- 000)	Flst. 1145	B - Entsorgungsrelevanz					

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 26
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

		<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>16. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim <u>Schreiben vom 06.11.2025:</u></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Studierendenwohnheims geschaffen werden sollen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der gewählte Standort grenzt an ein bestehendes Wohngebiet im Innenbereich der Stadt Schwetzingen an, die vorgesehene Bebauung fügt sich siedlungsstrukturell ein. Mit seiner geringen Größe von rund 2.000 m² sowie der siedlungsstrukturellen Lage ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Anders als in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans damit nicht erforderlich. Wir bitten diesbezüglich um eine redaktionelle Änderung der Begründung.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im betroffenen Kapitel zur Darlegung der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend des vorgebrachten Hinweises redaktionell angepasst. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende und informative Bedeutung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen sollen entsprechend um den vorgebrachten Hinweis ergänzt und aktualisiert werden.</p>	
<p>17. Stadt Mannheim Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung <u>Schreiben vom 07.11.2025:</u></p> <p>Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 89 "Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße" in Schwetzingen nicht berührt werden.</p> <p>Wir werden deshalb keine Anregungen oder Bedenken in das Planverfahren einbringen.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>18. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz <u>Schreiben vom 07.11.2025:</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Studierendenwohnheims geschaffen werden. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Da hier der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird auf einen Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p>	

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 28
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>Möglichkeit, das Biotop aus dem Geltungsbereich zu entlassen.</p> <p>Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Biotopstrukturen werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.</p> <p>Besonderer Artenschutz Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der Abwägung.</p> <p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Bestandserhebungen zu Vögeln und Reptilien durchgeführt. Vorkommen anderer planungsrelevanter Arten wurden aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen.</p> <p>Die im Plangebiet festgestellten Vogelarten haben ihr Revierzentrum im Bereich der Gehölze, die bestehen bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten ist daher laut Gutachten nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Die Bewertung ist nachvollziehbar.</p> <p>Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es Mauereidechsenvorkommen. Das Einwandern von Tieren in den Vorhabenbereich während der Bauphase soll durch einen Reptilienschutzzaun verhindert werden (Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung S. 19 Pkt. 5). Die Maßnahme wurde unter Pkt. E Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und ist entsprechend umzusetzen.</p>	<p>Anpassung bezieht sich somit auf die Kennzeichnung der genannten Flächen als geschütztes Biotop.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kennzeichnung des geschützten Biotops soll</p>
---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 29
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

		nachrichtlich in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen werden.
19.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Untere Landwirtschaftsbehörde <u>Schreiben vom 07.11.2025:</u></p> <p>Grundsätzlich begrüßt es die untere Landwirtschaftsbehörde, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen zu schaffen, um den Außenbereich bestmöglich zu schonen.</p> <p>Landwirtschaftliche Belange sind durch diese Bauleitplanung nicht direkt betroffen. Nach "Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung sowie naturschutzfachlicher Bewertung der Biotoptypen" sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig. Nach bisherigem Planungsstand sollen lediglich Eidechsen durch einen Reptilienschutzzaun vor einer Einwanderung in das Gebiet gehindert werden.</p> <p>Sollten im Verlauf der Planungen weitere naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen geplant werden, so sollten diese nach Möglichkeit nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt werden. Die zuständige untere Landwirtschaftsbehörde ist in diesem Fall erneut zu beteiligen.</p> <p>Wir äußern darüber hinaus keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
20.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt <u>Schreiben vom 21.11.2025:</u></p> <p>Gegen den veröffentlichten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände, sofern die aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Sollten sich im Laufe des Planungsverfahrens hinsichtlich Regenwassernutzung weitere Pläne ergeben, bitten wir um Beachtung der Anzeigepflichten gem. TVO.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.	<p>Stadt Schwetzingen, Behindertenbeauftragter <u>Schreiben vom 21.11.2025:</u></p> <p>Wir stehen noch ganz am Anfang der Planung, richtig? Gibt es zu den Plänen evtl. auch schriftliche Erläuterungen?</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Die Planung befindet sich tatsächlich noch am Anfang. Außer dem VEP, der Teil des Bebauungsplans ist, gibt es keine weiteren Erläuterungen oder Pläne.</p>

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 30
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<ul style="list-style-type: none"> - Warum denn nur ein barrierefreier Stellplatz bei 3 Appartements? - Sind die 3 Apartement im R- oder B-Standard geplant (Gem. DIN 18040-2:2011-09 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen)? - Sind alle Türen in den Gemeinschaftsbereichen Automatiktüren (Haupteingang, Terrasse etc.)? Wenn der Zugang mittels Chip oder Schlüssel erfolgt, sind die Bedienelemente (Türdrücker, Türschlösser, Chipleser) auf ca. 85 cm OKFF, damit man auch im Sitzen drankommt? - Wie ist denn der Zugang zum Außenbereich? Kommt man da stufenlos von der Terrasse aus hin? Wie ist der Zugang zu den Müllhäuschen? Bekommt man die Tür auch im Sitzen auf? <p>Zu deiner konkreten Frage: Richtig, bei allem mit mehr als zwei Wohnungen müssten nach §35 LBO die Wohnungen eines Geschosses abzüglich Flächen für Treppen und Flure barrierefreien Wohnraum bieten, ggf. auch auf verschiedene Stockwerke verteilt (mangels Aufzug keine Option). Meiner Überzeugung nach gilt diese Regel auch hier. Im Neubau muss es schon sehr gewichtige Gründe geben, um von der LBO abzuweichen. Eigentlich könnte nur ein sog. unverhältnismäßiger Mehraufwand das rechtfertigen. Gerade im Neubau lässt sich Barrierefreiheit technisch eigentlich immer recht günstig umsetzen. Durch eine Reduzierung der Appartements in der Anzahl zugunsten größerer Wohnflächen steigen die Kosten sicher nicht unverhältnismäßig. Wenn man diese Kosten später nicht auf die Miete umlegen will (was man angesichts des höheren Nutzwerts durchaus guten Gewissens tun könnte, Mieter können sich die Mehrkosten ja über Förderungen zurückholen), gehen natürlich Mieteinnahmen verloren, das stimmt.</p> <p>Deswegen wäre meine Frage an die Planer, wie und warum der Gedanke aufkam, nur drei Appartements einzubauen und wo der Mehraufwand entsteht. Gibt es eine Rechnung, die die Mehrkosten zur Herstellung von Barrierefreiheit ins Verhältnis zu den gesamten Baukosten setzt? Als grober Richtwert gilt in der Rechtsprechung ein Mehraufwand von bis zu 20 % noch als zumutbar.</p>	<p>Die in der Stellungnahme aufgeworfenen Detailfragen zu Türdrückern, Schließsystemen, Automatiktüren, Terrassenzugängen oder Müllstandorten betreffen ausschließlich die Ausführungs- und Genehmigungsplanung und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden. Sie werden im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung konkretisiert und sind Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Prüfung, nicht der vorhabenbezogenen Bauleitplanung.</p> <p>Hinsichtlich der Barrierefreiheit wurde der Stadtverwaltung seitens des Vorhabenträgers nachvollziehbar dargelegt, dass Studierendenwohnheime im Unterschied zu herkömmlichen Wohngebäuden ein sehr spezifisches und homogenes Nutzerprofil aufweisen. Aufgrund der Erfahrung mit bestehenden vergleichbaren Einrichtungen liegt der Bedarf an barrierefreien Wohnplätzen bei unter 1 %. Die drei vorgesehenen barrierefreien Apartments decken diesen Bedarf aus Sicht des Trägers bereits vollständig ab und gehen sogar über das erwartete Erfordernis hinaus.</p> <p>Eine Herstellung weiterer barrierefreier Bettplätze wäre zudem sehr kostenintensiv. Eine Kombination barrierefreier Bettplätze im Erdgeschoss mit Einzelzimmerapartments in den Obergeschossen hätte u.a. Mehraufwendungen in den Bereichen der Haustechnik und des Tragwerks zur Folge, da die Grundrisse der Etagen nicht mehr übereinander lägen. Auch müsste das Sockelgeschoss bei gleicher Firsthöhe tiefer in das Gelände eingebunden werden und es würden drei Bettplätze und Parkplätze entfallen. Dies hätte Mehrkosten von ca. 12 % zur Folge. Die drei entfallenen Bettplätze an anderer Stelle auszugleichen würde zusätzliche Mehrkosten generieren.</p> <p>Der Vorhabenträger hat angekündigt, im weiteren bauordnungsrechtlichen Verfahren eine Abweichung nach § 35 LBO zu beantragen. Die Prüfung einer solchen Abweichung liegt gemäß LBO in der Zuständigkeit der unteren Baurechtsbehörde und erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 31
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.10.2025 – 07.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>Und weil es mich persönlich interessiert: In welchen anderen Wohnheimen wurde das denn vergleichbar gemacht und mit welcher Begründung konnte von der LBO abgewichen werden?</p> <p>Entscheiden, ob ein unverhältnismäßiger Mehraufwand vorliegt oder nicht, muss meines Wissens als unterste Baurechtsbehörde letztendlich unser städtisches Baurechtsamt. Mit meinem jetzigen Kenntnisstand halte ich 3 Wohnungen für (zu) wenig.</p>	
--	--	--



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Abwägungssynopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 12.01.2026

Bearbeitung:



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 1
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

1.	<p>Privater 1 <u>Schreiben vom 16.11.2025:</u></p> <p>Einspruch gegen den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“</p> <p>Sehr geehrter Herr Steffan, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter des Landes Baden-Württemberg, im Namen zahlreicher Anwohnerinnen und Anwohner der Schwetzingen Oststadt möchten wir hiermit Einwand gegen die geplante Bebauung der Freifläche an der sogenannten „Hundewiese“ durch ein Studierendenwohnheim erheben.</p> <p>Das geplante Gebäude passt weder in das architektonische Gesamtbild der Oststadt, noch scheint der dafür gewählte Ort attraktiv für Studierende. Diese Fläche ist ökologisch, klimatisch und nicht nur für alle Hundebesitzer von großer Bedeutung und sollte nicht versiegelt oder bebaut werden. Wir beantragen eine Abstimmung der Anwohner in der Oststadt.</p> <p>1. Satzung über den Bebauungsplan „Oststadt“ gemäß BauGB / Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO zum Bebauungsplan „Oststadt“ (Fassung 04.01.2006)</p> <p>Die geplante Bebauung entspricht weder in der Bauform noch in der Bauhöhe den geltenden Satzungen. Wir bitten, falls der Plan „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Str.“ umgesetzt werden sollte, um Einhaltung der gültigen Bauvorschriften.</p>	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, jedoch liegt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oststadt“, es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt zudem fest, dass für den Bereich keine verbindliche Bauleitplanung existiert und daher erstmals planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden. Die gebäudliche Gestaltung orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Körnung, wobei die Höhenentwicklung bewusst gestaffelt wurde, um eine verträgliche Einfügung zu erzielen. Die geltenden örtlichen Bauvorschriften der Oststadt entfalten daher keine Bindungswirkung. Der Hinweis auf deren Einhaltung kann im Abwägungsprozess nicht berücksichtigt werden.</p>
-----------	--	---

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 2
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

<p>2. Stadtentwicklung und Flächenbedarf</p> <p>Die geplante Bebauung soll nach bisherigen Angaben dem Lärmschutz dienen – der Verkehr von der Brücke verursacht keine relevante Lärmbelastung für die Oststadt. Die angebliche Aufwertung durch ein Studentenwohnheim ist aus unserer Sicht in keiner Weise nachvollziehbar, wie die folgenden Abschnitte zeigen. Schwetzingen ist nur bedingt Studentenstadt, Studierende bevorzugen Mannheim oder Heidelberg und dort die Campusnähe mit entsprechender studentischer Infrastruktur und Kultur, sowie dem Nachtleben an den Wochenenden.</p>	<p>Der Einwand, Schwetzingen sei für Studierende grundsätzlich ungeeignet und daher bestehe kein Bedarf für studentischen Wohnraum, ist nach Prüfung der Sach- und Rechtslage zurückzuweisen. Die Planungserfordernis wird auch nicht mit Lärmschutz begründet wie dargestellt. Die Gemeinde hat in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, dass der Vorhabenträger – das Studierendenwerk Heidelberg AöR – einen konkret nachgewiesenen Bedarf für 96 Wohnplätze angemeldet hat. Zudem befindet sich im Stadtgebiet die Hochschule für Rechtspflege, deren Studierende bislang nur eingeschränkt adäquaten Wohnraum finden. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum ergibt sich somit unmittelbar aus dem örtlichen Ausbildungsangebot und dem Bedarf des öffentlich-rechtlichen Studierendenwerks. Ob Schwetzingen eine „Studentenstadt“ im klassischen Sinne ist, ist für die planungsrechtliche Erforderlichkeit unerheblich. Maßgeblich ist, dass das Vorhaben den Zielen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) entspricht, den angespannten Wohnungsmarkt entlastet und ein gesamtstädtisches Bedürfnis befriedigt. Die Attraktivität oder subjektive Bewertung eines Wohnstandorts stellt kein abwägungsrelevantes Kriterium dar. Der Einwand kann daher nicht berücksichtigt werden.</p>
<p>3. Attraktivität der geplanten Wohnanlage – hohe Fluktuation</p> <p>Die Attraktivität der geplanten Anlage ist fragwürdig. Die meisten Wohnungen sind mit 2,75 Metern Breite kaum breiter als ein PKW-Stellplatz. Mit einer Fläche von weniger als 18 Quadratmetern für Nasszelle, Küche und Wohnraum erscheint der angeordnete Mindestmietpreis von 450 Euro deutlich über dem Durchschnittspreis anderer Wohnungen des Studierendenwerkes Heidelberg. Laut Homepage des Studierendenwerkes liegt der Durchschnittspreis in Heidelberg zwischen 200 und 60 Euro. Darüber hinaus soll die Baugenossenschaft Schwetzingen Wohnungen für Studierende der Hochschule für Rechtspflege für unter 350 Euro anbieten.</p> <p>Der schlauchartige Grundriss der Wohnungen lässt wenig Raum für Individualität bei</p>	<p>Die in der Stellungnahme geäußerte Kritik an den Apartmentgrößen und der inneren Organisation des Gebäudes betrifft keine planungsrechtlich relevanten Belange. Die Festlegung der Wohnungsgrößen, Grundrissgestaltung und Miethöhen liegt innerhalb der Organisations- und Dispositionsfreiheit des Studierendenwerkes. Die geplanten Apartmentgrößen entsprechen den üblichen Standards studentischen Wohnens und sind bauordnungsrechtlich zulässig.</p> <p>Die Annahme einer hohen Fluktuation ist nicht auf objektive Tatsachen gestützt und daher für die Abwägung unbeachtlich. Ebenso lassen sich aus der Vermutung eines potenziell erhöhten Parkdrucks keine abwägungsrelevanten Nachteile ableiten. Das Verkehrsgutachten ermittelt ein geringes verkehrliches Zusatzaufkommen, und die Stellplatzplanung berücksichtigt die dem Nutzerkreis entsprechende geringe Pkw-Motorisierung. Die Anzahl</p>

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 3
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>der Einrichtung und erinnert an ungemütliche Hotelzimmer.</p> <p>Das Studium an der Hochschule für Rechtspflege findet im ersten Jahr in Schwetzingen statt, im zweiten Jahr außerhalb irgendwo in Baden Württemberg und im dritten Jahr wieder in Schwetzingen.</p> <p>Studierende an der Universität Heidelberg müssten einen Pendelweg von mindestens 45 Minuten einfacher Strecke unter idealen Bedingungen in Kauf nehmen, und dabei mehrmals umsteigen.</p> <p>Die Semestergebühren an der Uni HD beinhalten kein Semesterticket, sodass ein monatlicher Aufpreis von 63€ für das Deutschlandticket anfällt. Aufgrund der erwarteten hohen Fluktuation ist mit einem schlechteren Umgang mit der Wohnung und der Umgebung zu rechnen. Der hohe Preis in Kombination mit der langen Pendeldauer wird nur für eine kurze Orientierungsphase toleriert werden.</p> <p>In Anbetracht der oben aufgeführten Punkte, wird mit einer hohen Fluktuation zu rechnen sein.</p> <p>Angeichts der hohen Kosten werden sich Studenten wahrscheinlich keinen zusätzlichen kostenpflichtigen Stellplatz im Wohnheim anmieten, sondern ihr Fahrzeug eher frei in der Oststadt abstellen. Dies würde den bereits stark begrenzten Parkraum weiter verdichten. Die Anzahl der Fahrradstellplätze im Hinterhof ist ebenfalls unzureichend, was dazu führt, dass Fahrräder außerhalb im Eingangsbereich abgestellt werden. Dies kann weitere negative Effekte nach sich ziehen, wie sie von der „Broken-Window-Theorie“ beschrieben werden. Das Entree in die Oststadt wird dadurch eher optisch abgewertet als aufgewertet.</p>	<p>der Fahrrad- und Pkw-Stellplätze ist fachlich nachvollziehbar und ausreichend.</p> <p>Abwägungsrelevante Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.</p>
---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 4
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>4. Demografische Entwicklung und Prognose der Studierendenzahlen</p> <p>Seit 2017 ist bundesweit - und auch in Schwetzingen - ein Geburtenrückgang zu verzeichnen. Die Zahl der Studierenden ist rückläufig. Auch die Zahl von Zuwanderern geht deutlich zurück. Die Prognosen für die kommenden Jahre bestätigen diesen Trend. Die geplante Schaffung neuer Wohnheimplätze steht daher nicht im Einklang mit dem tatsächlichen Bedarf. Statt neuer Bauflächen sollte der Fokus auf Sanierung, und Umnutzung bestehender Gebäude gelegt werden.</p>	<p>Der Einwand, eine rückläufige Geburtenrate oder veränderte Wanderungsbewegungen führten zu einem fehlenden Bedarf an Wohnheimplätzen, ist für die Bauleitplanung nicht entscheidungserheblich. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planungserfordernis ist hier gegeben, da das Vorhabengrundstück bislang über keine verbindliche planungsrechtliche Steuerung verfügt und die Realisierung eines Studierendenwohnheims ohne einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht rechtssicher möglich wäre.</p> <p>Die Bedarfslage ergibt sich zudem konkret und aktuell, da das Studierendenwerk Heidelberg AÖR den Errichtungswunsch eines 96-Plätze-Wohnheims gegenüber der Stadt verbindlich angezeigt hat. Die Planrechtfertigung stützt sich somit nicht auf abstrakte Zukunftsprojektionen, sondern auf einen realen, zeitnah zu deckenden Wohnbedarf einer vorhandenen Nutzergruppe. Allgemeine demografische Trends ersetzen kein konkret nachgewiesenes Bedarfssignal und können daher das Planungserfordernis nicht entkräften. Der Einwand ist aus fachlicher wie rechtlicher Sicht unbeachtlich.</p>
	<p>5. Verkehr und Sicherheit</p> <p>Bereits heute ist die Verkehrssituation in der Oststadt und in die Oststadt hinein durch die Zufahrt zu „Aldi und Lidl“ belastet. Ein Studentenwohnheim würde zusätzlichen Fahrzeugverkehr verursachen, die Schulwegsicherheit der Kinder gefährden und die Luftqualität durch zusätzliche Abgase weiter verschlechtern.</p>	<p>Die in der Stellungnahme vorgebrachte Befürchtung einer Verkehrszunahme und damit verbundener Gefährdungen konnte durch das verkehrstechnische Fachgutachten nicht bestätigt werden. Das Gutachten stellt fest, dass das Vorhaben ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte bis mindestens 2040 gewährleistet ist. Eine signifikante Verschlechterung der Schulwegsicherheit ist ebenfalls nicht ersichtlich, da das Nutzerprofil (Studierende) eine überdurchschnittlich hohe Fahrrad- und ÖPNV-Nutzung aufweist. Abwägungsrelevante Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder Verkehrsbelastung bestehen somit nicht.</p>

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 5
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>6. Artenschutz</p> <p>Auf der betreffenden Fläche wurden wiederholt geschützte Tierarten beobachtet, unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Igel • Nachtigall • Fledermaus • Eidechsen • Greifvögel • Kleinlebewesen, wie Käfer, Libellen oder Hautflügler. <p>In der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom August 2025 wurde das Vorkommen des Igels nicht berücksichtigt. Dieser steht auf der „Roten Liste“. Auch die Nachtigall gilt seit dem 31. August 1980 nach dem Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützt, Das Augenmerk des Gutachtens scheint nur auf tagaktive Tiere gerichtet zu sein. Wir fordern daher eine ergänzende Untersuchung der nachtaktiven Tiere</p>	<p>Die Einwände wurden anhand des aktuellen Artenschutzgutachtens umfassend geprüft.</p> <p>Für Reptilien, insbesondere die Mauereidechse, stellt das Gutachten klar, dass diese Art nicht im Baufeld vorkommt. Die Nachweise befinden sich ausschließlich außerhalb des Plangebietes – am südlichen Treppenabgang und am westlichen Gehölzsaum – jeweils mehr als 100 m entfernt. Da im Baufeld keinerlei geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind, besteht kein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Lediglich während der Bauphase könnten rohbodenartige Strukturen vorübergehend Eidechsen anziehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher vorsorglich ein Reptilienschutzzaun eingesetzt, der das Einwandern verhindert. Diese Maßnahme ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Für Vögel, insbesondere die Nachtigall, wurde 2025 im Randbereich ein Revier festgestellt. Das Gutachten zeigt jedoch, dass im Baufeld selbst weder 2020 noch 2025 Brutplätze vorhanden waren. Das vorkommende Brutpaar nutzt ein angrenzendes Feldgehölz, welches vollständig erhalten bleibt. Da die Nachtigall nach der Roten Liste in Deutschland und Baden-Württemberg als ungefährdet eingestuft wird und weitere nachgewiesene Arten (Amsel, Kohlmeise etc.) als störungstolerant gelten, sind keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis auf den Igel wurde ebenfalls geprüft. Da das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG nur Arten des FFH-Anhangs IV sowie europäische Vogelarten umfasst, ist der Igel nicht Bestandteil der gesetzlich verpflichtenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Darüber hinaus weist das Gutachten darauf hin, dass im Baufeld keine typischen Habitatstrukturen für den Igel vorhanden sind (keine Hecken, Totholzbereiche, Verstecke; intensive Nutzung als Hundewiese; offene Flächen). Ein relevantes Vorkommen ist daher fachlich nicht zu erwarten, sodass eine weitergehende Untersuchung nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Forderung nach zusätzlichen Erfassungen nachaktiver Tiere, insbesondere Fledermäuse, ist ebenfalls unbegründet. Die Wiesenfläche besitzt aufgrund fehlender Baumhöhlen, fehlender Strukturen und der hohen Störintensität (Hunde, Verkehr, Beleuchtung) keine Quartierfunktion und stellt auch kein relevantes Jagdhabitat für</p>
--	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 6
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

<p>7. Klima- und Umweltschutz</p> <p>Angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung und der zunehmenden Versiegelung von Böden sind Freiflächen innerhalb der Stadt von hoher Relevanz. Sie tragen zur Abkühlung des Stadtklimas, zur Versickerung von Regenwasser auch bei Starkregen sowie zur Erhaltung der Artenvielfalt bei. Ein städtebauliches und wasserwirtschaftliches Konzept sollte eher dem Begriff „Schwammstadt“ folgen, als eine weitere Versiegelung von Flächen zu erzeugen.</p> <p>Beispielsweise in Berlin wurden diesem Konzept folgend Wohnflächen über bestehenden Supermärkten geschaffen. Gerade in dicht besiedelten Stadtteilen wie der Oststadt werden solche naturnahen Flächen dringend benötigt. Für die Bewohner der Innenstadt ist der Schlossgarten eine</p>	<p>Fledermäuse dar. Denkbar sind lediglich Transferflüge entlang der straßenbegleitenden Gehölze, die durch das Vorhaben nicht berührt werden. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden daher nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Gutachten hat sämtliche nach §§ 44 und 45 BNatSchG relevanten Artengruppen einschließlich der nachtaktiven geprüft. Da das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen für europäisch geschützte nachtaktive Arten aufweist, wären zusätzliche nächtliche Erfassungen methodisch nicht geboten, rechtlich nicht gefordert und ohne Einfluss auf das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bewertung.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben daher nicht ausgelöst. Eine ergänzende Untersuchung ist nicht erforderlich. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, ändert jedoch die Planung nicht.</p> <p>Der Vorwurf der zusätzlichen Versiegelung wird durch die Ergebnisse der lokalklimatischen Untersuchung und die zahlreichen klimawirksamen Maßnahmen des Bebauungsplans entkräftet. Die Planung setzt unter anderem auf extensive Dachbegrünung, regenerative Energieerzeugung, mineralische Dämmstoffe, wasserdurchlässige Beläge, hohe energetische Standards sowie Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung. Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung keine nachteiligen lokalklimatischen Effekte erzeugt und die thermische Situation teilweise verbessert.</p> <p>Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, trägt das Vorhaben im Vergleich zu einer Außenbereichsinanspruchnahme sogar aktiv zum Schutz des Freiraums bei. Abwägungsrelevante Beeinträchtigungen des Klimas oder Wasserhaushalts ergeben sich nicht.</p>
---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 7
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>Freifläche, die für saubere Luft sorgt. Dies sollte auch im besonderen Interesse der umweltpolitisch engagierten Fraktionen im Gemeinderat, insbesondere der Grünen, liegen.</p> <p>8. Soziale Aspekte und Lärmbelastung Anwohnerinnen und Anwohner berichten schon heute über nächtliche Störungen am Schwarzen Weg durch Lärm, Alkohol und Drogenmissbrauch. Ein studentisches Wohnheim mit hoher Fluktuation könnte diese Probleme verstärken. Die Lebensqualität in der Nachbarschaft wäre dadurch ernsthaft gefährdet.</p> <p>9. Phase der Bauarbeiten Während der Bauarbeiten ist mit einer starken Frequentierung der zur Verfügung stehenden Parkflächen insbesondere in der August- Neuhaus- Str., in der Mozartstraße und im Wendehammer des Kurpfalzringes durch Baustellen- und Handwerkerfahrzeugen zu rechnen. Die seit dem Frühjahr bis jetzt immer noch andauernden Straßenbauarbeiten in der Mozartstraße für den Austausch der Straßenbeleuchtung durch die Firma Bullut zeigen, wie stark der Parkraum nur von einer Firma vereinnahmt wird. Während der Bauphase</p>	<p>Die Befürchtung, das Wohnheim könne zu sozialer Störung oder zusätzlicher Lärmbelastung in der Nachbarschaft führen, basiert nicht auf objektivierbaren Tatsachen. Für studentisches Wohnen existieren keine Anhaltspunkte für sozial unzumutbare Auswirkungen, und die Nutzung ist in einem urbanen Umfeld typischerweise stadtverträglich. Nutzungsbedingte Einzelverhaltensweisen Dritter können planungsrechtlich nicht berücksichtigt werden. Ein abwägungsrelevanter Belang liegt nicht vor.</p> <p>Die Hinweise zu Beeinträchtigungen während der Bauphase betreffen vorübergehende und typische baubegleitende Auswirkungen eines jeden Bauvorhabens. Solche zeitlich begrenzten Belastungen sind nicht geeignet, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit oder städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens in Frage zu stellen. Etwaige Einschränkungen können über ordnungsrechtliche Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren gesteuert werden. Ein dauerhafter städtebaulicher Nachteil ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Hinweise zu Beeinträchtigungen während der Bauphase betreffen vorübergehende und typische baubegleitende Auswirkungen eines jeden Bauvorhabens. Solche zeitlich begrenzten Belastungen sind nicht geeignet, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit oder städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens in Frage zu stellen. Etwaige Einschränkungen können über ordnungsrechtliche Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren gesteuert werden. Ein dauerhafter städtebaulicher Nachteil ist nicht ersichtlich.</p>
---	---

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 8
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>werden mehrere Gewerke und mehrere Firmen parallel ihre Arbeiten ausführen. Die Fahrzeuge dafür werden sicherlich in nächster Umgebung geparkt werden.</p> <p>10. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Bereits unter Oberbürgermeister Dr. Pörtl wurden Schreiben zu diesem Thema an die Stadtverwaltung gerichtet - eine Antwort ist bis heute nicht erfolgt. Dies vermittelt den Eindruck, dass die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger nicht ernsthaft berücksichtigt werden. Wir fordern daher Transparenz und Bürgerbeteiligung in diesem Verfahren.</p> <p>Fazit Die geplante Bebauung bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Zerstörung einer wichtigen Grünfläche, - eine Verschlechterung der Lebensqualität in der Oststadt, - eine unnötige Flächenversiegelung entgegen den Klimazielen des Landes, - Schaffung von Wohnraum, der nicht nachgefragt wird, - und eine Missachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben. <p>Wir bitten die Stadt Schwetzingen und das Land Baden-Württemberg daher eindringlich, die Bebauung der Freifläche an der „Hundewiese“ zu stoppen und eine ökologisch und städtebaulich verantwortungsvolle Lösung zu suchen.</p>	<p>Die Stellungnahme benennt eine unzureichende Rückmeldung auf frühere Schreiben. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde jedoch ordnungsgemäß durchgeführt, wie die Verfahrensvermerke dokumentieren. Die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen bestand fristgerecht, und die nun eingereichte Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung behandelt. Eine etwaige fehlende Bearbeitung früherer informeller Schreiben hat keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanverfahrens und ist daher nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Zudem wurde seitens Vorhabenträger und der Stadt Schwetzingen am 25.09.2025 eine Bürgerinformationsveranstaltung vor Ort im Plangebiet durchgeführt.</p> <p>Unter Würdigung aller vorgebrachten Argumente überwiegen die öffentlichen Belange der Versorgung mit studentischem Wohnraum, der Innenentwicklung, des Klimaschutzes sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung eindeutig gegenüber den im Schreiben geäußerten privaten Belangen. Die vorgetragenen Einwände sind entweder fachlich nicht belegbar, rechtlich nicht erheblich oder durch die Fachgutachten des Bebauungsplanverfahrens ausgeräumt. Eine Anpassung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 9
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>2. Privater 2 <u>Schreiben vom 16.11.2025:</u> Einwendungen gegen den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89</p> <p>„Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“ erhalten Sie untenstehend meine Einwendungen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Bebauungsplan Oststadt sind für die an das o. g. Vorhaben angrenzenden Teilbereiche B, B0, B1, B3 strenge Vorschriften definiert: „Planerisches Ziel für die Oststadt ist die Sicherung des Charakters der Gründerzeit- bzw. Nachkriegsbebauung in überwiegend 2 ½ - geschossiger, offener Bauweise mit Sattel- oder Walmdach sowie der Stellung baulicher Anlagen im Verhältnis zu Grundstück, Straßenraum und Umgebung.“ Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem vorgesehenen 3 und 4 geschossigen Flachdachbau widerspricht damit dem Gebietserhaltungsanspruch nach § 34 BauGB. Einer rechtlichen Prüfung würde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“ nicht standhalten. 2. Die Form und bauliche Gestaltung des vorgesehenen Baukörpers überragt die Bestandsbebauung um ca. 1,80 m. In ihrer kubischen Form mit Flachdächern fügt sie sich nicht in die bestehende Gebäude- und Gebietsstruktur der angrenzenden Bebauung mit Satteldächern ein. Aufgrund der deutlich höheren Firsthöhe im Vergleich zur Nachbarbebauung widerspricht das Vorhaben dem Gebot der Rücksichtnahme nach § 34 BauGB, sowie dem Gebot der Verhältnismäßigkeit im Baurecht. 	<p>Konsequenz / Begründung:</p> <p>Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oststadt“, es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt zudem fest, dass für den Bereich keine verbindliche Bauleitplanung existiert und daher erstmals planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden. Die gebäudliche Gestaltung orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Körnung, wobei die Höhenentwicklung bewusst gestaffelt wurde, um eine verträgliche Einfügung zu erzielen. Die geltenden örtlichen Bauvorschriften der Oststadt entfalten daher keine Bindungswirkung. Der Hinweis auf ein Nicht-Standhalten im Rahmen einer rechtliche Prüfung wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im Entwurf vorgesehene städtebauliche Figur orientiert sich wie unter Punkt 1 bereits ausgeführt an der vorhandenen städtebaulichen Körnung und nimmt die im Umfeld anzutreffende Maßstäblichkeit funktional geprägter Strukturen auf. Die Höhenentwicklung wurde bewusst differenziert und in mehreren Ebenen gestaffelt, um eine verträgliche Einfügung in das heterogene Umfeld zu erreichen. Die vorgesehene Höhe ist im Rahmen der Neuordnung zulässig. Eine Bindungswirkung aus nachbarlichen Satteldachausbildungen oder Firsthöhen besteht planungsrechtlich nicht. Das Rücksichtnahmegebot des § 34 BauGB ist im vorliegenden Verfahren nicht unmittelbar maßgeblich, da eine eigenständige Bauleitplanung erfolgt,</p>
---	---

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 10
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

<p>3. Die bestehende Unterhaltungszufahrt für die städtischen Mitarbeiter des Bauhofes zum bestehen Spielplatz ist durch das Bauvorhaben nicht mehr möglich. Der 7,00 m breite Grünstreifen zwischen Bestandsbebauung und Vorhaben kann aufgrund der bestehenden Geländesituation im bestehenden Zustand nicht genutzt werden. Es ist eine Unterhaltungszufahrt zum Spielplatz zu berücksichtigen.</p> <p>4. In der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurde nicht auf alle auf der „Hundewiese“ vorkommenden Arten eingegangen bzw. unzureichend eingegangen. Die Hundewiese dient als Einflugstor zu Jagdgebieten von Fledermäusen, welche durch das Vorhaben für die Fledermäuse nicht mehr erreichbar sind. Ob es sich hierbei um geschützte Fledermausarten handelt ist in der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zu betrachten. Außerdem wird im Artenschutzgutachten der Lebensraum der bestehenden Igelpopulation im Bereich der Hundewiese nicht erwähnt und nicht berücksichtigt. Der Igel befindet sich seit Oktober 2024 auf der „Roten Liste“ der vom Aussterben gefährdeten Arten. Ebenso wie die auf der Hundewiese vorkommende Nachtigall. Diese gilt seit dem 31. August 1980 nach dem Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützt. Sie gilt als besonders</p>	<p>die eigenständige Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung trifft. Ungeachtet dessen wurde die Belichtung, Belüftung sowie die Wahrung nachbarschaftlicher Interessen im Rahmen der Planung geprüft und als verträglich bewertet. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch die vorgesehene Gebäudehöhe oder Dachform ist nicht zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Oststadt in den direkt an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Bereichen B, B1 und B3 eine maximal zulässige Firsthöhe von 13,80 m fest. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt die Planung von 13,75 m für den 4-geschossigen Gebäudeteil.</p> <p>Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die dargelegten Bedenken hinsichtlich der Zufahrt zu den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 5805 sowie 1145 und somit zum bestehenden Spielplatz können nicht geteilt werden. Die Zufahrt mit einer Breite von 7 m überschreitet die Regelbreiten für Erschließungs- und Betriebszufahrten um ca. 3 bis 4 Meter. Eine technische Einschränkung liegt nicht vor. Ebenso liegt auch keine topografische Einschränkung vor, da der Bereich recht eben und eine Zufahrt von der August-Neuhaus-Straße aus nach wie vor problemlos möglich ist.</p> <p>Zu 4.: Die Einwände wurden umfassend anhand des rechtskonformen und aktuellen Artenschutzgutachtens geprüft.</p> <p>Fledermäuse</p> <p>Die Annahme, die Wiesenfläche diene als wesentliches Einflug- oder Jagdgebiet, wird durch das Artenschutzgutachten nicht bestätigt. Die Wiese weist weder Baumstrukturen noch Höhlenquartiere auf und eignet sich daher nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse. Auch als Jagdhabitat ist sie aufgrund der starken Störreize durch die L543, Beleuchtung und die intensive Nutzung als Hundewiese als geringwertig einzustufen. Allenfalls Transferflüge entlang der straßenbegleitenden Gehölzstrukturen können vorkommen. Diese Strukturen bleiben unberührt und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Damit sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Fledermäuse erfüllt. Eine weitergehende nächtliche Erfassung ist aufgrund der geringen Habitatqualität</p>
---	---

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 11
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

	<p>schützenswert und ist in der EU-Vogel-schutzrichtlinie gelistet. Der Bestand wird als rückläufig und teilweise als stark gefährdet eingeschätzt, weshalb der Schutz der verbliebenen Lebensräume von entscheidender Bedeutung ist.</p>	<p>methodisch unverhältnismäßig und rechtlich nicht gefordert.</p> <p>Nachtigall und sonstige Vögel</p> <p>Die Nachtigall ist eine europäische Vogelart und wurde in der Untersuchung entsprechend berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass zwar ein Revier am Randbereich der Fläche im Jahr 2025 registriert wurde, jedoch keine Brutplätze im Bau-feld selbst vorhanden sind – weder in der Erhebung von 2020 noch in jener von 2025. Das in Anspruch genommene Bau-feld ist frei von geeigneten Brut- oder Rückzugsstrukturen. Die Brutplätze liegen im angrenzenden Feldgehölz, welches vollständig erhalten bleibt. Zudem weist die aktuelle Rote Liste Baden-Württemberg die Nachtigall als ungefährdet aus. Da das Brutrevier unberührt bleibt und keine Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten eintreten, werden keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst.</p> <p>Igel</p> <p>Der Igel wird in der Stellungnahme als „vom Aussterben gefährdet“ bezeichnet und sein angebliches Vorkommen im Bereich der Hundewiese hervorgehoben. Artenschutzrechtlich ist klarzustellen, dass der Igel nicht zu den FFH-Anhang-IV-Arten gehört und daher nicht verpflichtend Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist. Unabhängig davon zeigt das Gutachten, dass das Bau-feld keine für den Igel typischen Habitatstrukturen (Hecken, Totholz, Deckungsbereiche) aufweist und aufgrund der offenen Nutzung als Hundewiese und der täglichen Frequentierung keine Rückzugs- oder Fortpflanzungsstrukturen vorhanden sind. Ein ökologisch bedeutsames Vorkommen im Plangebiet ist daher fachlich nicht zu erwarten.</p> <p>Reptilien – Mauereidechse</p> <p>Die ebenfalls angesprochene Mauereidechse wurde außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und liegt mehr als 100 m vom Bau-feld entfernt. Da das Bau-feld weder Rohbodenflächen noch Habitatstrukturen für die Art bietet, bestehen keine Risiken für lokale Bestände. Während der Bauphase wird zur Vorsorge ein Reptilienschutzzaun errichtet, sodass Tötung oder Verletzung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Diese Maßnahme ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
--	---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 12
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>5. Durch das geplante Vorhaben wird die natürliche Belüftungsschneise in der Oststadt abgeschnitten. Dadurch wird im Bereich der Hundewiese ein zusätzlicher; künstlicher Hitzekessel geschaffen, welcher zur weiteren Erhitzung im Siedlungsgebiet führt. Die Versiegelung der letzten naturbelassenen Fläche der Oststadt widerspricht sämtlichen Klimaschutzzielen der Kommunen, Länder und des Bundes. Gemäß Klimagutachten liegt die Stadtklimaanalyse für die Stadt Schwetzingen noch nicht vor. Aus meiner Sicht ist die Stadtklimaanalyse für den vorhaben bezogenen Bebauungsplan zu beachten und die Entscheidung bis zur finalen Vorlage der Stadtklimaanalyse zurückzustellen.</p>	<p>Das Artenschutzgutachten erfüllt die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 44, 45 BNatSchG und berücksichtigt alle relevanten Artengruppen (FFH-Anhang-IV-Arten, europäische Vogelarten). Für das Baufeld wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten festgestellt. Die wenigen im Umfeld vorhandenen Strukturen (Gehölzsaum, Feldgehölz) bleiben unberührt. Der behauptete Lebensraumverlust von Fledermäusen oder Igel ist fachlich nicht belegt, da die Wiesenfläche aufgrund intensiver Störung und fehlender Habitatstrukturen keine ökologische Funktion für diese Arten besitzt. Ergänzende Untersuchungen würden weder neue Erkenntnisse bringen noch die Bewertung ändern und sind weder fachlich noch rechtlich notwendig.</p> <p>Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im Beitrag aufgeworfenen Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der natürlichen Belüftungsschneise sowie der Entstehung eines „Hitzekessels“ wurden im Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchungen geprüft. Das vorliegende lokalklimatische Gutachten kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Luftaustauschprozesse zu erwarten sind und sich die thermische Situation im Plangebiet durch gezielte Maßnahmen teilweise sogar verbessert. Eine Abschneidung wesentlicher Kaltluftleitbahnen wurde nicht festgestellt.</p> <p>Der Vorwurf der zusätzlichen Versiegelung wird durch die umfangreichen klimawirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans entkräftet. Die Planung sieht u. a. folgende Maßnahmen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - extensive Dachbegrünungen zur Reduzierung der Oberflächentemperaturen und zur Förderung der Verdunstungsleistung, - regenerative Energieerzeugung, - den Einsatz mineralischer, ressourcenschonender Baustoffe, - weitgehend wasserdurchlässige Beläge im Außenraum, - hohe energetische Effizienzstandards der Gebäude, - Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und -versickerung. <p>Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die lokalklimatische Belastung gering zu halten und die Wärmeentwicklung im Bereich der angrenzenden</p>
--	---	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 13
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

<p>Grundsätzlich ist der Wunsch und die Notwendigkeit für Wohnraum für Studierende berechtigt und nachzuvollziehen. Ob ein Studierendenwohnheim in diesem Umfang und Ausmaß, ohne jegliche Anpassung an die bestehende Bebauung, in dieser Form umgesetzt werden muss, oder dies überhaupt rechtens ist, bleibt äußerst fraglich. Warum kann sich das Vorhaben nicht an die vorherrschende Höhe der Bestandsbebauung anpassen?</p> <p>Dann stehen zwar 15 Bettplätze weniger (insgesamt immer noch 80 Plätze) zur Verfügung, dafür müssen keine zusätzlichen Kosten für den Lärmschutz des obersten Geschosses aufgebracht werden und die Parkplatzfrage würde ebenfalls etwas entspannter. Das Argument, kostengünstiger Wohnraum lässt sich nur auf landeseigenen Grundstücken erzielen kann so nicht stehen gelassen werden. Das Studierendenwerk Landau hat zwei Wohnheime auf Gebäuden der Discountermarke ALDI errichtet. Solch ein Discountergebäude steht in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Straßenseite der 6-spurigen Landes-/ Bundesstraße. Wurden solche Alternativen der Innenverdichtung vorab geprüft?</p> <p>Im Öffentlichkeitsprozess (sofern es diesen überhaupt gegeben hat, selbst die Gemeinderatsfraktionen haben in nichtöffentlichen Sitzungen dieses Thema be-</p>	<p>Freiflächen – einschließlich der Hundewiese – nicht zu erhöhen.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die im Vergleich zu einer Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen einen aktiven Beitrag zum Schutz von Freiraum und klimaökologischen Ausgleichsräumen leistet. Abwägungsrelevante Beeinträchtigungen des Klimas oder des Wasserhaushalts ergeben sich aus fachlicher Sicht nicht.</p> <p>Der Hinweis, die Entscheidung über den Bebauungsplan bis zur Vorlage der gesamtstädtischen Stadtklimaanalyse auszusetzen, wird zurückgewiesen. Die Belange des Klimas wurden bereits durch ein projektbezogenes lokalklimatisches Gutachten hinreichend berücksichtigt. Dieses stellt eine geeignete, dem Planungsmaßstab entsprechende Grundlage zur Bewertung der Klimawirkungen dar. Ein Abwarten der umfassenden Stadtklimaanalyse ist für die Beurteilung des Vorhabens nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde hat in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, dass der Vorhabenträger – das Studierendenwerk Heidelberg AöR – einen konkret nachgewiesenen Bedarf für 96 Wohnplätze angemeldet hat. Zudem befindet sich im Stadtgebiet die Hochschule für Rechtspflege, deren Studierende bislang nur eingeschränkt adäquaten Wohnraum finden. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum ergibt sich somit unmittelbar aus dem örtlichen Ausbildungsangebot und dem Bedarf des öffentlich-rechtlichen Studierendenwerks. Eine Reduktion um ca. 15 Wohnplätze würde den dringend notwendigen Beitrag zur Wohnraumversorgung deutlich mindern.</p> <p>Die Argumentation bzgl. Umsetzung auf z.B. Discounterliegenschaften wird zurückgewiesen. Aufgrund von Zugriffen und Eigentumsverhältnissen ist eine Umsetzung an dieser Stelle nicht möglich. Auch andere Optionen der Innenentwicklung und Nachverdichtung wurden geprüft. Dabei stellte sich das Plangebiet als geeignet heraus.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren folgt den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), einschließlich der vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Die</p>
--	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 14
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>raten) wurde zu keiner Zeit eine durchgeführte, fundierte Bedarfsanalyse zur Notwendigkeit eines Studierendenwohnheimes durch das Studierendenwerk Heidelberg vorgelegt.</p> <p>Wir fordern die Stadt Schwetzingen, sowie die Gemeinderatsfraktionen dazu auf die oben genannten Einwände eingehend zu prüfen und einer unabhängigen rechtlichen Prüfung mit Berücksichtigung des Schutzes der bedrohten und schützenswerten Tiere zu unterziehen. Außerdem ist eine wissenschaftlich fundierte Bedarfsanalyse für die Notwendigkeit eines Studierendenwohnheimes durchzuführen und diese der Öffentlichkeit vorzustellen.</p>	<p>entsprechenden Schritte wurden ordnungsgemäß eingeleitet und durchgeführt. Zudem wurde seitens Vorhabenträger und der Stadt Schwetzingen am 25.09.2025 eine Bürgerinformationsveranstaltung vor Ort im Plangebiet durchgeführt, bei dem der Bedarf vom Vorhabenträger dargelegt wurde.</p> <p>Die vorgebrachten Einwände wurden inhaltlich geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte, dass der geplante Standort grundsätzlich ungeeignet wäre, oder dass artenschutzrechtliche Vorgaben einer Realisierung entgegenstehen. Das Vorhaben dient der Deckung eines anerkannten Bedarfs und ist als Beitrag zur sozialen Infrastruktur der Hochschulstadt Schwetzingen zu bewerten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Privater 3 <u>Schreiben vom 30.01.2026:</u> Hiermit erhebe ich vorsorglich und zur Berücksichtigung im laufenden Abwägungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss formell Einwendung gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 (Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße). Bezugnehmend auf die bisherigen Auskünfte der Verwaltung, wonach die Entwässerung erst im späteren Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, weise ich darauf hin, dass dies im Rahmen der jetzigen Abwägungsentscheidung rechtlich unzureichend ist.</p> <p>Begründung meiner Einwendung: 1. Hydraulische Kapazität: Das bestehende Mischsystem (DN 300) ist bei Starkregen bereits heute belastet. Eine „gesicherte Erschließung“ muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nachgewiesen sein. Ich fordere die Offenlegung der Berechnungen zur Überstauhäufigkeit nach DWA-A 118.</p>	<p>Konsequenz / Begründung: Die Rechtsprechung verlangt aus Gründen des Eigentumsschutzes, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionsfähig sein wird, in dem die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden, vgl. BVerwG, Urteil vom 21.3.2002 – 4 CN 14/00. Dies ist Ausdruck des Gebots der Konfliktbewältigung. Dies schließt es nicht aus, Problemlösungen auch in ein dem Bebauungsplanverfahren nachfolgendes Verwaltungshandeln zu verlangen. Es muss nur gewährleistet sein, dass ein derartiger Konflikttransfer die Durchführung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung nicht auf der nachfolgenden Stufe unmöglich macht.</p> <p>Im Rahmen einer hydraulischen Analyse wurden die hydraulischen Auswirkungen des Studentenwohnheimes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5805 auf Grundlage des bestehenden Generalentwässerungsplanes geprüft. Die hydraulische Analyse vergleicht den Bestand und die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ohne Bauvorhaben und vergleicht die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes</p>	

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 15
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

<p>2. Versickerungsrisiko: Ohne standortbezogenes Gutachten zum kf-Wert und zum Abstand zum höchsten Grundwasserstand (HGW) ist die Versickerung auf dem Grundstück nicht gesichert.</p>	<p>unter Berücksichtigung des Anschlusses des Studentenwohnheimes und dessen plangemäßer Nutzung durch 96 Bewohner, sowie der prognostisch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Grundstücksversiegelung.</p> <p>Zur Analyse der hydraulischen Auswirkungen werden die Wasserspiegellagen im Kanalnetz, beziehungsweise die Auslastung der Kanäle, und die (falls eintretenden) Überstaumengen an den Schächten verglichen.</p> <p>Die Analyse lässt sich für den sog. 3-jährlichen Bemessungsregen nach Kostra-DWD 2020 wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Die Kanäle im Untersuchungsgebiet sind schon im Bestand über ihrer Kapazität ausgelastet, eine Verschlechterung der Kapazität ergibt sich durch das Bauvorhaben nicht. Ein Überstau (Austritt am Schachtdeckel) in der Borsigstraße – Haltung 2228 – ist zu erwarten. Dieser erhöht sich infolge des Bauvorhabens um 5 cm. Ein Wasseraustritt auf die Straße ist damit nicht verbunden.</p> <p>Die Analyse lässt sich für den sog. 20-jährlichen Bemessungsregen nach Kostra-DWD 2020 wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Bei dem Starkregenereignis mit 20-jährlicher Wiederkehrzeit entsteht im hydraulischen Modell durch das Bauvorhaben am Einleitkanal 2218 und den oberhalb gelegenen Kanälen 2154 sowie 2228 eine Erhöhung der Wasserspiegellagen um 2 cm. Dieser Unterschied in den Wasserspiegellagen reduziert sich mit Abstand zum Bauvorhaben. An Schacht 2149 (Kreuzung Kurpfalzring und Mozartstr.) ist kein Unterschied in den Wasserspiegellagen mehr zu verzeichnen.</p> <p>Durch den Starkregen entsteht – jedoch - unabhängig vom Bauvorhaben an fast allen Schächten im Untersuchungsgebiet ein Überstau (Austritt am Schachtdeckel).</p> <p>In der Summe erhöht sich das Überstauvolumen im Untersuchungsgebiet um weniger als 3 % (knapp 16 m³ mehr). Die Mehrmenge an Überstauvolumen ist unwesentlich. Die anteilig höchsten Anstiege in den Überstauvolumina entstehen an den Schächten 2225, 2228, 2219 und 2152. Der absolute Anstieg der Volumina liegt jedoch bei maximal 2 m³ (Schacht</p>
--	--

Anlage	vBP Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	Seite: 16
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 22.10.2025 – 20.11.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<p>3. Haftung: Ein Verweis auf interne, nicht-öffentliche Prüfungen im Bauamt schützt die Bestandsnachbarschaft nicht vor Rückstauschäden.</p> <p>Ich bitte um Bestätigung des Eingangs und darum, meine Einwendung dem Gemeinderat für die Sitzung am 04.02.2026 als Abwägungsmaterial vorzulegen.</p>	<p>2219). Die Erhöhung der Überstauvolumina an den Schächten in der Mozartstraße und August-Neuhaus-Straße (Schacht FS1052) werden als nicht signifikant eingestuft und beträgt nur 0,1 m³. Die hydraulischen Auswirkungen des Bauvorhabens werden insgesamt aufgrund der ermittelten Werte als gering eingestuft. Der Fachguter stuft deshalb die hydraulischen Auswirkungen des Bauvorhabens in Bezug auf den Anstieg der Überstauvolumina aufgrund der ermittelten Werte als vertretbar ein.</p> <p>Die gutachterliche Berechnung berücksichtigt dabei – auf die sichere Seite berechnet - nicht, dass Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden kann.</p> <p>Dieser Bewertung wird gefolgt.</p> <p>Abwägend wird der geplanten Wohnbebauung der Vorrang vor einem Beibehalt des Status quo im Vergleich zu den Verschlechterungen der hydraulischen Kapazität bei Umsetzung des Bauvorhabens eingeräumt. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die hydraulische Kapazität infolge des Zutritts des Bauvorhabens zum öffentlichen Kanalnetz nicht signifikant verschlechtert wird und ein kurzzeitiger Überstau im Starkregelfall in den Straßenraum bereits heute – ohne das Bauvorhaben – prognostisch stattfindet.</p> <p>Aus den vorstehend genannten Punkten ist eine widerrechtliche Rechtsverletzung auszuschließen. Haftungstatbestände werden bei Umsetzung des Bauvorhabens nicht erfüllt. Die Stellungnahme veranlasst nicht zur Änderung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---