

## **Stadt Schwetzingen**

### **Bebauungsplan 'Oststadt' und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Oststadt'**

hier: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie vorgebrachte Anregungen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.12.2004 bis 07.01.2005.

Folgende 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

- Regierungspräsidium Karlsruhe, 76247 Karlsruhe
- Landratsamt RNK -Umweltschutzamt-, Untere Naturschutzbehörde, Kurfürstenanlage 40, 69115 Heidelberg
- Landratsamt RNK -Wasserrechtsamt-, Untere Bodenschutzbehörde, Kurfürstenanlage 40, 69115 Heidelberg
- Landratsamt RNK -Gesundheitsamt-, Kurfürstenanlage 40, 69115 Heidelberg
- Landratsamt RNK -Amt für Nahverkehr und Entwicklungsplanung-, Kurfürstenanlage 40, 69115 Heidelberg
- Stadt Schwetzingen -Baurechtsamt-, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen
- Stadt Schwetzingen -Verkehrsbehörde-, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen
- Straßenbauamt Heidelberg, Friedrich-Ebert-Anlage 22, 69117 Heidelberg
- Staatl. Vermessungsamt Heidelberg, Bergheimer Straße 104, 69115 Heidelberg
- Staatl. Vermögens- und Hochbauamt, L 4, 4-6, 68161 Mannheim
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Augustaanlage 24, 68165 Mannheim
- Amt f. Flurneueordnung und Landentwicklung, Treitschkestraße 4-6, 69115 Heidelberg
- Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Mörikestraße 12, 70178 Stuttgart
- Amt für Landwirtschaft, Landschaft- u. Bodenkultur, General-Sigel-Straße 12, 74889 Sinsheim
- DB Netz AG -Niederlassung Südwest-, Schwarzwaldstraße 86, 76137 Karlsruhe
- EBA Eisenbahn-Bundesamt -Außenstelle Karlsruhe-, Postfach 22 60, 76010 Karlsruhe
- Deutsche Telecom AG, T-Com PTI 13, Seckenheimer Landstr. 210, 68163 Mannheim
- DB Immobilien GmbH -Niederl. Karlsruhe-, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar, B 1, 3-5, 68159 Mannheim
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinstraße, 68159 Mannheim
- Raumordnungsverband Rhein-Neckar, Postfach 10 26 36, 68026 Mannheim
- Regionalverband Unterer Neckar, Postfach 10 26 36, 68026 Mannheim
- Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Hans-Böckler-Str. 4, 69115 Heidelberg
- Handwerkskammer Mannheim, B 1, 1, 68159 Mannheim
- EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen
- Stadtwerke Schwetzingen GmbH & Co. KG, Scheffelstraße 16, 68723 Schwetzingen
- Fernwärme Rhein-Neckar GmbH, Luisenring 9, 68159 Mannheim
- Kabel-BW GmbH & Co. KG, Martin-Luther-Straße 59, 71636 Ludwigsburg
- A V R mbH, Muthstraße 4, 74889 Sinsheim

- Regierungspräsidium Stuttgart -Kampfmittelbeseitigung Baden-Württemberg-, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart

Von den zur Stellungnahme aufgeforderten 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gingen von folgenden 13 eine Stellungnahme ein:

1. Landratsamt RNK -Umweltschutzamt-, Untere Naturschutzbehörde, Kurfürstenanlage 40, 69115 Heidelberg
2. Landratsamt RNK -Wasserrechtsamt-, Untere Bodenschutzbehörde, Kurfürstenanlage 40, 69115 Heidelberg
3. Landratsamt RNK -Gesundheitsamt-, Kurfürstenanlage 40, 69115 Heidelberg
4. Stadt Schwetzingen -Baurechtsamt-, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen
5. Stadt Schwetzingen -Verkehrsbehörde-, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen
6. EBA Eisenbahn-Bundesamt -Außenstelle Karlsruhe-, Postfach 22 60, 76010 Karlsruhe
7. Deutsche Telecom AG, T-Com PTI 13, Seckenheimer Landstr. 210, 68163 Mannheim
8. Raumordnungsverband Rhein-Neckar, Postfach 10 26 36, 68026 Mannheim
9. Regionalverband Unterer Neckar, Postfach 10 26 36 , 68026 Mannheim
10. Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Hans-Böckler-Str. 4, 69115 Heidelberg
11. EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen
12. Fernwärme Rhein-Neckar GmbH, Luisenring 9, 68159 Mannheim
13. Regierungspräsidium Karlsruhe, 76247 Karlsruhe; hier: Archäologische Denkmalpflege

sowie unaufgefordert von folgendem Amt:

14. Landratsamt RNK -Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz-, Kurfürstenanlage 38 - 40, 69115 Heidelberg

Folgende Bürger haben Anregungen vorgebracht:

- I. Ralf und Ernst Bolz, Hans-Thoma-Straße 12 / Richard-Wagner-Straße 28, 68723 Schwetzingen
- II. Thomas Schwarz, Platanenweg 13, 68766 Hockenheim (Miteigentümer August-Neuhaus-Str. 2)
- III. Angela und Dr. Manfred Bräuning, Uhlandstraße 4, 68723 Schwetzingen
- IV. Familie Neuhaus, Schillerstraße 29, 68723 Schwetzingen (Vertreten durch Rechtsanwälte Bornheim, v. Rosenthal & Kollegen, Vangerowstraße 20, 69115 Heidelberg)
- V. Sabine Kraft, Richard-Wagner-Straße 11, 68723 Schwetzingen (mit Peter Ickrath und Hermann Schäuble)
- VI. Dr. Wolfgang Hornung, Plankstadter Straße 28, 68723 Oftersheim
- VII. Otti Hornung, Kurpfalzring 61, 68723 Schwetzingen

Mit der Berücksichtigung der Stellungnahmen in Form von Änderungen und Ergänzungen im zeichnerischen Teil, in den Satzungstexten und in der Begründung wurden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt.

## Stadt Schwetzingen

Abwägung zum Bebauungsplan 'Oststadt' und den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Oststadt'

OZ	Träger	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
1	Landratsamt RNK -Umweltschutzamt- vom 04.01.2005	A. Allgemeine Angaben Bebauungsplan für das Gebiet "Oststadt"  B. Stellungnahme Keine Anregungen oder Bedenken	Keine Anregungen oder Bedenken.
2	Landratsamt RNK -Wasserrechtsamt- vom 04.01.2005	A. Allgemeine Angaben Gemarkung/Verwaltungsgemeinschaft Bebauungsplan für das Gebiet: Schwetzingen Oststadt Fristablauf für die Stellungnahme: 10.01.2005  B. Stellungnahme - Fachliche Stellungnahme  Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.  Wasserversorgung/Grundwasser  Gegen die getroffenen/vorgeschlagenen Festsetzungen bestehen keine Bedenken.  Allgemeine Hinweise zum Bauleitplan-Verfahren  Die beigefügte Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, - Wasserrechtsamt -, Heidelberg beinhaltet die auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange der Fachbehörde.  Nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.	Keine Anregungen oder Bedenken.

OZ	Träger	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Welchen Belangen dabei von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsvorgangs zum Durchbruch verhelfen wird, ist in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.</p> <p>Soweit Planungen durch zwingende gesetzliche Bestimmungen (z.B. § 24 a NatSchG; Schutzgebietsverordnungen usw.) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ist eine Einbeziehung dieser Bestimmungen in den Abwägungsprozess ausgeschlossen.</p> <p>Im Hinblick auf die §§ 6 und 10 BauGB wird um detaillierte Begründung des Abwägungsergebnisses der Genehmigungsbehörde gebeten.</p>	
3	<b>Landratsamt RNK -Gesundheitsamt- vom 20.12.2004</b>	gegen das Verfahren bestehen unsererseits keine Einwände.	Keine Anregungen oder Bedenken.
4	<b>Stadt Schwetzingen -Baurechtsamt- vom 24.01.2005</b>	im Rahmen der amtsinternen Abstimmung wurden verschiedene Anregungen in die Planung eingebracht.	Die Anregungen wurden Berücksichtigt.
5	<b>Stadt Schwetzingen -Verkehrsbehörde- vom 14.01.2005</b>	wir haben von Ihrer Benachrichtigung Kenntnis genommen. Von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Anregungen oder Bedenken.
6	<b>EBA Eisenbahn- Bundesamt -Außenstelle KA- vom 22.12.2004</b>	zu der beabsichtigten Maßnahme gebe ich folgende Stellungnahme ab: Es sind mir keine Planungen oder Zulassungsverfahren nach § 18 AEG bekannt, die der geplanten Maßnahme entgegenstehen könnten.	Keine Anregungen oder Bedenken.
7	<b>Deutsche Telecom AG vom 04.01.2005</b>	<p>im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung behindert die vorhandenen Leitungen nicht.</p> <p>Ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des Bauleitplanverfahrens.</p>

OZ	Träger	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Unsere Planungen sehen die Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes entsprechend dem jeweiligen Bedarf vor.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
8	<b>Raumordnungsverband Rhein-Neckar</b>	s. OZ 9	s. OZ 9
9	<b>Regionalverband Unterer Neckar vom 17.01.2005</b>	<p>A. Allgemeine Angaben Bebauungsplanverfahren "Oststadt", Schwetzingen</p> <p>B. Stellungnahme Keine Äußerung</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Einvernehmen mit dem Raumordnungsverband Rhein-Neckar.</p>	Keine Anregungen oder Bedenken.
10	<b>Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar vom 21.01.2005</b>	<p>Wie bereits mündlich geäußert, bestehen unsererseits zu den vorliegenden Planungen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des vorrangigen Ziels, den Charakter der Gründerzeit- bzw. Nachkriegsbebauung zu sichern und den diesbezüglichen Festsetzungen im Planentwurf. Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt, wird aber an der Kurfürstenstrasse und an der Richard-Wagner-Strasse Ecke Beethovenstrasse gewerblich genutzt (Dienstleistungen / Büronutzungen).</p> <p>An der Bruchhäuser Strasse Ecke Kurpfalzring befindet sich ein Autohaus mit Tankstelle. Die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar regt an, den für die gewerblichen Nutzungen bestehenden Bestandsschutz im Bebauungsplan in Abstimmung mit den betroffenen Unternehmen ausdrücklich herauszustellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind diese Nutzungen zulässig.</p> <p>Für die Nutzungen besteht Bestandschutz. Im Hinblick auf den vorhandenen und als Planungsziel künftig zu sichernden Wohnschwerpunkt im Umfeld sowie dem angestrebten Rückbau der Bruchhäuser Straße wird als planerisches Ziel auch für diesen Bereich das Wohnen angestrebt.</p>

OZ	Träger	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
11	<b>EnBW Regional AG vom 05.01.2005</b>	<p>die uns mit Ihrem Schreiben vom 30. November 2004 vorgelegten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <p>Stromversorgung: Das Plangebiet ist bereits mit elektrischer Energie versorgt. Eventuell neu hinzukommende Gebäude können aus dem vorhandenen Netz versorgt werden. Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken eine Übersicht unserer 20-kV-Versorgungsanlagen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort setzen Sie sich bitte mit unserem Bezirkszentrum Schwetzingen, Herrn Leischner, Telefon (0 62 02) 27 74-11, rechtzeitig in Verbindung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung behindert die vorhandenen Leitungen nicht. Die Standorte erforderlichen Leitungsrechte werden im Plan ergänzt.</p> <p>Ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des Bauleitplanverfahrens. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
12	<b>Fernwärme Rhein-Neckar GmbH vom 17.01.2005</b>	<p>Die Fernwärme Rhein Neckar GmbH betreibt in Ortsteilen der Stadt Schwetzingen eine umweltfreundliche Fernwärmeversorgung mit noch erheblichen freien Kapazitäten. In dem betreffenden Wohngebiet wurde im wesentlichen zur Wärmeversorgung des Schulzentrums mit dem Schwimmbad „Bellamar“ eine Fernwärmeleitung verlegt.</p> <p>Diese führt von der Kurfürstenstraße, Scheffelstraße, Fritz-Schweiger-Straße durch die Goethestraße bis zur Nikolaus-Lenau-Straße. Damit kann das betreffende Gebiet zwischen der Nadlerstraße / Bruchhäuserstraße und der Scheffelstraße mit Fernwärme versorgt werden.</p> <p>Wir bitten Sie diesen Sachverhalt bei evtl. Vergaben der Wärmeversorgung zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
13	<b>RP Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege vom 27.01.2005</b>	<p>Aus dem Planungsgebiet sind nach Stand unserer Akten keine archäologischen Denkmäler bekannt. Was die Belange der Archäologischen Denkmalpflege angeht, äußern wir daher keine Grundsätzlichen Bedenken zu der oben genannten Planung.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>

OZ	Träger	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Sollten jedoch in Folge der Planung der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist vier Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn wir nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmen (§ 20 DSchG).</p> <p>Die Planunterlagen wurden an die Bau- und Kunstdenkmalpflege weitergereicht. Von dort wird ihnen gegebenenfalls eine Stellungnahme zugehen.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
14	<b>Landratsamt RNK -Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz- vom 10.01.2005</b>	<p>gegen das o.g. Vorhaben bestehen von unserer Seite keine Bedenken, zusätzliche Anregungen oder Hinweise sind von hier aus derzeit nicht erforderlich.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
I	Ralf und Ernst Bolz vom 10.01.2005	<p>Die Herren Bolz haben insbesondere eingewendet, dass die Nutzungskennziffern im Bereich der Schablone K ggf. eine Bebauung zulassen, die dem Gebietscharakter nicht gerecht werden, da möglicherweise eine zu massive Bebauung ermöglicht wird.</p> <p>Die Herren Bolz verweisen in diesem Zusammenhang insbesondere auf das Bauvorhaben Frodl, auf dem Eckgrundstück Hans-Thoma-Straße / Richard-Wagner-Straße, welches als gutes Beispiel für eine massive Bebauung dienen kann, sollte es den Nutzungskennziffern des Gebietes K entsprechen. (gez. Roth, 10.01.2005)</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Reduktion der 'untergeordneten Baukörper' (s. 3. der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie 1. der Örtlichen Bauvorschriften) zurückgenommen.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt (siehe zuvor). Mit dem möglichen höheren Ausnutzungsgrad von Eckgrundstücken wird dem planerisches Ziel, die Blockränder baulich zu fassen und Ecksituationen zu betonen, entsprochen (s. 10.3 der Begründung).</p>
II	Thomas Schwarz vom 07.01.2005	<p>Miteigentümer Gebäude August-Neuhaus-Straße 2 (Flst. 1071)</p> <p>Herr Schwarz regt an, den B-Plan dahingehend zu ändern, dass eine zweite Bebauung auf dem o.g. Grundstück in der August-Neuhaus-Straße ermöglicht werden kann. Derzeit ist eine Bebauung nicht möglich, da das Gebäude gemäß dem Gebietscharakter an die Kurfürstenstraße angegliedert wurde und dementsprechend die freizuhaltende Fläche in der August-Neuhaus-Straße liegt. Somit ist dort kein Baufenster vorhanden. (Roth, aufgestellt am 7.01.2005)</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt bzw. der B-plan wird dahingehend geändert, dass auf dem vergleichbaren Grundstück Beethovenstraße 1 das ausgewiesene Baufenster zugunsten des planerischen Zieles für diesen Bereich, eine Durchgrünung bis zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu sichern, zurückgenommen wird.</p>
III	Angela und Dr. Manfred Bräunig vom 07.01.2005 und 05.01.2005	<p>Die Eheleute Breunig, Eigentümer des Anwesens Uhlandstraße 2 waren am Dienstag 4. Januar im Bauamt anwesend, um sich den Bebauungsplan Oststadt anzuschauen. Dabei ist ihnen aufgefallen, dass das Anwesen Uhlandstraße 2 unter Denkmalschutz steht. Dies war den Eheleuten Breunig bisher nicht bekannt. Die Eheleute Breunig sind zunächst nur bedingt damit einverstanden, dass das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wurde, da sie damit auch eine Wertminderung verbinden. (Roth, 07.01.2005)</p> <p>gerne beziehen wir uns auf unser gestriges Gespräch in Ihrem Amt. Wie Sie wissen, haben wir gestern ohne besondere Absichten, nur aus Interesse und um uns zu informieren, den Bebauungsplan Oststadt eingesehen. Mit</p>	<p>Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. In den Hinweisen zum B-Plan sowie im zeichnerischen Teil wurde lediglich dem Auftrag des Gesetzgebers entsprochen, Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Die Legende des zeichnerischen Teils wurde klarstellend korrigiert.</p> <p>siehe zuvor</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Erstaunen haben wir zur Kenntnis genommen, dass unser Haus dort als denkmalgeschütztes Anwesen ausgewiesen ist, was uns bisher nicht bekannt war.</p> <p>Wir möchten uns bedanken, dass Sie uns schon heute telefonisch darüber informiert haben, dass die Denkmalschutzbehörde im Oktober 2004 mehrere Objekte der Oststadt unter Denkmalschutz gestellt hat - was wohl doch in einem gewissen Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes der Oststadt zu sehen ist. Befremdlich ist für uns, dass wir bisher von keiner Behörde über diese besondere Einstufung unseres Privathauses informiert wurden.</p> <p>Wir wollen im Moment weder um- noch anbauen, haben aber ein - sicher verständliches - Interesse zu erfahren, was es für uns bedeutet, ein denkmalgeschütztes Haus zu besitzen und bitten um eingehende Informationen. Erst danach können wir zum Sachverhalt Stellung beziehen. Gerne stehen wir auch nochmals zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.</p> <p>(Eheleute Bräunig, 05.01.2005)</p>	
IV	<p>Familie Neuhaus (Vertreten durch Rechtsanwälte Bornheim, v. Rosenthal &amp; Kollegen, Heidelberg) vom 30.12.2004</p>	<p>hiermit zeigen wir Ihnen die Vertretung der Familie Neuhaus, Schillerstraße 29 in Schwetzingen an. Vollmachtenkopie liegt anbei. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten bringen wir im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung folgende Anmerkungen/Anregungen vor, die Sie im weiteren Verlauf des im Betreff genannten Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigen mögen:</p> <p>1. Das Grundstück der Familie Neuhaus befindet sich, wie bereits erwähnt, in der Schillerstraße 29 (Gemarkung Schwetzingen, Flurstücks-Nr. 916) und ist aktuell mit einem Einfamilienhaus bebaut. Direkt angrenzend befinden sich, sowohl in nördlicher wie auch in südlicher Richtung, mehrere Flachdachbauten. Diese Flachdachbauten wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „verlängerte Schillerstraße“ auf Grundstücksflächen realisiert, die zuvor ebenfalls im Eigentum der Familie Neuhaus standen. Damals war man nur unter der Bedingung einer 1-geschossigen Nachbarbebauung zu einem Verkauf der entsprechenden Grundstücksflächen bereit. Damit sollte das Grundstück der Familie Neuhaus vor Einsichtnahme von außen geschützt werden.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr für die erwähnten Flachdachbauten folgende Festsetzungen vor:</p>	

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>N: Traufhöhe 3,3 bis 3,9 m; Firsthöhe 6,3 bis 6,9 m; GRZ 0,6; geschlossene Bauweise.</p> <p>Damit sieht der Bebauungsplanentwurf eine Firsthöhe vor, die die jetzige um das Doppelte übersteigt. Bei der Einsichtnahme der Bebauungsplanbegründung wurde der Unterzeichnerin von Herrn Rohr mitgeteilt, dass Zweck der höheren Firsthöhe sei, dass man den jeweiligen Eigentümern die Möglichkeit einer Satteldachbebauung eröffnen wolle. Dem widerspricht jedoch die Aussage sowohl in der Bebauungsplanbegründung wie auch in den örtlichen Bauvorschriften, nach denen in dem mit „N“ gekennzeichneten Bereich nur Flachdächer zulässig sein sollen. Dieser Punkt bedarf daher der Klärung. Unabhängig davon wäre mit der Zulassung eines weiteren Geschosses der Sinn der zuvor mit dem Bebauungsplan „verlängerte Schillerstraße“ getroffenen Festsetzung (1-geschossigen Bauweise) hinfällig. Unsere Mandanten haben aber ein schutzwürdiges Interesse an der Beibehaltung insbesondere dieser Festsetzung des Bebauungsplans (Bundesverwaltungsgericht, NVWZ 1997, 683). Zumindest aber sollte über eine Alternative nachgedacht werden, die die Privatsphäre unserer Mandanten weniger beeinträchtigt. Wir regen daher an, die im Entwurf vorhandene Festsetzung dahingehend zu überprüfen / modifizieren, dass maximal eine Aufstockungsmöglichkeit für ein „blindes Satteldach“, das schon einige Male in dieser Straße (verlängerte Schillerstraße) vorkommt, vorgesehen wird.</p> <p>2. Auch die in dem Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baugrenzen im Bereich N sind unklar. Diese verlaufen, soweit ersichtlich, nur im Bereich des Atriums, und sind nicht auf der übrigen Grundstücksfläche eingezeichnet. Auch dies sollte ggf. überarbeitet werden.</p> <p>3. Unklar ist weiter, ob die Möglichkeit des sog. Lichtraumprofils lediglich für den Bereich „K/K1“ oder auch für die sonstigen Bereiche gelten soll. Die öffentlichen Bauvorschriften drücken sich insoweit nicht ganz klar aus. Insbesondere im Zusammenhang mit der für den Bereich „N“ vorgesehenen Firsthöhe ist unklar, ob die Regelung bezüglich des Lichtraumprofils auch insoweit Anwendung finden soll. Auch dies bedarf der weiteren Erläuterung.</p> <p>4. Bei dem Grundstück unserer Mandantschaft selbst wurden die Baugrenzen an dem vorhandenen Bestand ausgerichtet. Dies gilt auch für die übrigen auf dem Grundstück für eine zukünftige Bebauung</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Im B-Plan erfolgt eine Spezifizierung der zur Aufstockung vorgesehenen Bereiche mit einer gegenüber dem Bestand erhöhten Trauf- und Firsthöhe.</p> <p>Planerisches Ziel für die Oststadt und somit auch für die Teilbereiche 'N' ist es, innerhalb der vorhandenen Baustruktur Entwicklungsspielräume für bauliche Erweiterungen und Neubebauungen festzulegen (s. 9 der Begründung). In Rücksichtnahme auf den Bestand der Villenbebauung mit umgebendem parkähnlichen Garten wurden die Aufstockungszonen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert.</p> <p>Bei der von Herrn Rohr erläuterten 'Möglichkeit einer Satteldachbebauung' handelt es sich um ein Missverständnis. Für die Teilbereiche 'N' sind, entsprechend der Entstehungszeit sowie dem bestehenden Charakter der Haus-Hof-Bauweise, Flachdächer vorgeschrieben.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Festsetzungen werden entsprechend der zuvor erläuterten differenzierten Bebaubarkeit klarstellend korrigiert.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Klarstellung, dass das Lichtraumprofil nur für die Teilbereiche 'K' gilt, erfolgt.</p> <p>Klarstellung zu den Teilbereichen 'N' siehe zuvor.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Das planerische Ziel, innerhalb der vorhandenen Baustruktur Entwicklungsspielräume für bauliche Erweiterungen</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>vorgesehenen Flächen. Diese Vorgehensweise berücksichtigt nicht das Interesse unserer Mandantschaft an einer zukünftigen Bebauung. Eine solche wäre, würden die Baugrenzen wie im aktuellen Bauentwurf vorgesehen festgeschrieben, nur eingeschränkt möglich. Für eine solche, auf den vorhandenen Bestand ausgerichtete und fixierte Bebauung, besteht aber auch angesichts der in dem betroffenen Bereich vorhandenen Bebauung keine Notwendigkeit.</p> <p>Ausweislich der Begründung soll der Bebauungsplan vornehmlich der Sicherung der vorhandenen Bebauung aus der Gründerzeit/Nachkriegszeit in 2 1/2-geschossiger, offener Bauweise im Sattel-/Walmdach dienen. Auch soll die vorherrschende Villenbebauung in der bestehenden Struktur bewahrt werden. Bauten aus der Gründerzeit/Nachkriegszeit sind aber gerade in dem hier fraglichen Bereich (Schillerstraße 29) nur rudimentär vorhanden. Bei genauerer Betrachtung endet der schützenswerte Bereich bereits bei der Straße Kurpfalzring. Die in Frage stehende Wohnsiedlung dagegen zeichnet sich bereits durch eine neuartige, modernere Bebauung aus. Aus diesem Grund würde dem angesprochenen Ziel des Bebauungsplans auch mit der Zulassung weiterer Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 916 Rechnung getragen werden. Vorstellbar wäre dabei etwa eine Bebauung, die sich der vorhandenen Flachdachbebauung von der Lage her anpasste. Anstelle der Flachdächer könnte sich unsere Mandantschaft jedoch eine Bebauung mit Einfamilien-/Doppelhäusern in gehobener Qualität vorstellen. Einen Vorschlag für die sich auf dieser Basis ergebende Aufteilung des Grundstücks legen wir Ihnen in Kopie anbei. Aus dieser Kopie ergibt sich, dass das vorhandene Grundstück in neun kleinere Grundstücke à 300 m<sup>2</sup> aufgeteilt werden könnte. In dem Mittelbereich zwischen den einzelnen Häusern könnte ein weiterer Durchgang und/oder Grünstreifen vorgesehen werden. In dieser Weise könnte der in der Schillerstraße/Ecke Rosenweg bereits vorhandene Bestand sinnvoll fortgeführt und gleichsam abgerundet werden. Zugleich würde die vorhandene Baulücke in diesem Bereich geschlossen.</p> <p>Vorstehendes ist freilich nur als Konzeption zu verstehen. Wesentlich kommt es unserer Mandantschaft darauf an, dass deren Grundstück für eine zukünftige Bebauung grundsätzlich offen, insbesondere nicht an die bereits vorhandenen Baugrenzen gebunden ist. Wir bitten Sie, die oben gemachten Anregungen und Bemerkungen auf deren Umsetzbarkeit in dem laufenden Bebauungsplanverfahren hin zu überprüfen. Bitte halten</p>	<p>und Neubebauungen festzulegen (s. 9 der Begründung), gilt auch für diesen Bereich. Die vorhandene Baustruktur besteht aus der Villa, dem umgebenden parkartigen Garten sowie der dichten Bebauung in Haus-Hof-Bauweise im direkten Anschluss an den Garten.</p> <p>Die Gegebenheiten der parkähnlichen Situation verlangen einen angemessenen Schutz und lassen eine vollflächige Bebauung des Grundstückes nicht zu.</p> <p>Im B-Plan wurde diese Charakteristik sichernd aufgenommen und in Form einer villenartigen Bebaubarkeit, unter Berücksichtigung des schützenswerten Baumbestandes, eine zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes gesichert.</p> <p>Das an die bestehende Villa angepasste Baufenster steht im Falle einer Neubebauung einer angemessenen Ausnutzung nicht entgegen.</p>

<b>OZ</b>	<b>Bürger</b>	<b>vorgebrachte Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		Sie uns über den jeweiligen Stand und die Behandlung unserer Anregungen auf dem Laufenden.	

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Hand-drawn cadastral map showing a grid of plots. The map includes the following details:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Parcel Numbers:</b> 1633/5-11, 916/4-11, 916/12-25, 916/26-34, 1633/12-17.</li> <li><b>Streets:</b> Rosenweg, Schillerstraße.</li> <li><b>Handwritten Annotations:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>'15 x 20 = 300qm' near plot 916/26.</li> <li>'3.50 = Rosenweg' near plot 916/25.</li> <li>'1cm = 5m' at the bottom.</li> <li>A circled 'W.' near plot 916/29.</li> <li>'X' marks on plots 916/26, 916/31, 916/32, and 916/33.</li> </ul> </li> </ul>	

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
V	Sabine Kraft (mit Peter Ickrath und Hermann Schäuble) vom 05.01.2005	<p>Wir freuen uns, dass nunmehr ein Bebauungsplan als Diskussionsvorschlag für die Anwohner der Oststadt vorliegt. Wie Sie wissen, ist unser Interesse groß, den Charme und Charakter dieses Wohngebietes so weit wie möglich zu erhalten und nicht die Türen für Spekulanten zu öffnen.</p> <p>Einige unserer Anliegen sehen wir bereits in dem Entwurf berücksichtigt, wie die Festlegung der Baulinie und der nicht bebaubaren Gartenflächen, sowie die überwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Dennoch enthält der Plan einige wichtige Punkte, die wir hiermit zur Diskussion stellen möchten:</p> <p>Wir lehnen die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,5 ab, damit ist eine Verdichtung klar gegeben. Wir halten eine GFZ von 0,4 für maximal. Auch in den Nachbargemeinden Brühl und Plankstadt wurde die GFZ in Neubaugebieten auf 0,4 festgesetzt.</p> <p>Eine Bebauung über 21m Bautiefe bis Traufhöhe ist definitiv zu viel, die Bebauung über 18 m ist absolut ausreichend, ohne Grundstücksbesitzer unnötig einzuschränken.</p> <p>Im Bezug auf Dachformen halten wir die angestrebte Regelung, per Schablone praktisch jede Art von Dachentwurf bis Firsthöhe zuzulassen, für äußerst problematisch. Im Kurpfalzring sind Negativbeispiele zu besichtigen, die verdeutlichen, wie aus einem Dachgeschoss ein komplettes Vollgeschoss mit Wohnblockcharakter wird. Die Tatsache, dass in Zukunft diese Dächer zurückgesetzt würden, macht unserer Meinung nach keinen erheblichen Unterschied. Aus diesem Grund schlagen wir vor, bei voller Firsthöhe wie auch immer gestaltete Dachneigungen und bei Flachdachentwürfen die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse vorzusehen.</p> <p>Über diese Punkte hinaus sind noch einige Fragen aufgetaucht, die aus dem Plan selbst nicht zu beantworten sind:</p>	<p>Wurde bereits bei den B-Planfestsetzungen berücksichtigt. Die vorgebrachte Anregung ist wesentliche Grundlage der Festsetzung einer GRZ von 0,5 unter Herausnahme der im B-Plan festgesetzten geschützten Gartenflächen aus der Berechnung der GRZ. So ergibt sich zudem in der Regel eine geringere GRZ als die angeregte 0,4.</p> <p>Wird berücksichtigt (siehe zuvor OZ I, Ralf und Ernst Bolz).</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Der Teilbereich, für den das Lichtraumprofil anzuwenden ist und damit unter Einhaltung der Trauf- und Firsthöhe die Wahl der Dachform freigestellt ist, bezieht sich auf die heterogenen Bereiche der Oststadt. Planerisches Ziel ist es, diese vorhandene Vielfalt innerhalb eines definierten Rahmens auch künftig zuzulassen. Der für diesen Bereich angestrebte Eindruck der Zweigeschossigkeit wird durch eben diese Festsetzung, unabhängig, ob das oberste Geschoss ein Vollgeschoss ist oder nicht, planungsrechtlich gesichert. Die Verträglichkeit der möglichen Ausnutzung wird über die Begrenzung der zulässigen Anzahl von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude erreicht.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Warum ist die Firstrichtung nicht bei allen bebauten und unbebauten Grundstücken angegeben?</li>   <li>- Gibt es Regelungen, die es erlauben würden, die Grundstücksgrenze zu bebauen?</li>   <li>- Dürfen Gebäudeteile wie Garagen, Wintergärten, etc. über oder außerhalb der Baugrenzen errichtet werden?</li>   <li>- Wie erklärt sich die Grundflächenzahl von 0,25 im Bereich L?</li> </ul> <p>Wir möchten Sie bitten, unsere Kritik als verantwortungsvoll und konstruktiv zu betrachten und in der nun folgenden Diskussion um den Planungsentwurf zu berücksichtigen.</p>	<p>Für die Teilbereiche 'K' und 'L' sowie 'J' wurde auf eine grundstücksbezogene Darstellung und Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen zugunsten der vorhandenen Heterogenität verzichtet. Lediglich für die Teilbereiche, in denen eine abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau festgesetzt wurde gelten die textlichen Festsetzungen, dass die Firstrichtung der Hauptbaukörper senkrecht zu der anzubauenden Grundstücksgrenze zu orientieren ist. Im übrigen wurden die Festsetzungen auf ihre Vollständigkeit überprüft und klärend korrigiert.</p> <p>Ja. Bei der festgesetzten geschlossenen Bauweise ist an beide seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen; bei der mit einseitigem Grenzanbau definierten abweichende Bauweise ist an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.</p> <p>Ja, teilweise. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den gesetzlichen Vorschriften. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen wird vom Gesetzgeber zugestanden.</p> <p>Mit dieser Festsetzung werden getroffene Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Verlängerte Schillerstrasse' in den neuen B-Plan übernommen, so dass der bestehende B-Plan aufgehoben werden kann.</p>
VI	Dr. Wolfgang Hornung vom 16.01.2005	aus meiner Sicht sollten in allen Teilbereichen mehr als zwei Wohnungen pro Gebäudeeinheit erlaubt sein.	Wird nicht berücksichtigt. Die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten in bestimmten Teilbereichen ist planerisches Ziel und dient der gegenüber dem vorherrschenden Bestand der Oststadt verträglichen Ausnutzung der Grundstücke sowie der angemessenen Begrenzung des

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Eine einheitliche Baulinie halte ich nicht für sinnvoll. Weiter zurückstehende Gebäude müssten erlaubt sein.</p> <p>Den Bauherren sollte bei der Gestaltung der Fassaden, Dächer und Außenanlagen mehr Freiheit zugestanden werden.</p>	<p>Verkehrsaufkommens.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die vorgegebenen Baulinien sind Ausdruck des planerischen Ziels die bestehenden straßenraumprägenden Strukturen aufzugreifen und damit den Charakter der Oststadt auch künftig zu sichern (siehe 9 und 10 der Begründung). Die bestehende Typik von in die Vorgärten hineinreichenden untergeordneten Anbauten und/oder Fassadenvor- und Rücksprüngen ist auch künftig im Rahmen der Regelungen zulässig.</p> <p>Wurde bereits bei den B-Planfestsetzungen berücksichtigt. Die vorgebrachte Anregung war Abwägungsgrundlage bei der Wahl der Festsetzungen zum Erhalt des Erscheinungsbildes der Oststadt. Das Wechselspiel von gestalterischer Freiheit und Bindung ist im Gesamtzusammenhang zu betrachten.</p>
VII	Otti Hornung vom 16.01.2005	<p>aus meiner Sicht sollten in allen Teilbereichen mehr als zwei Wohnungen pro Gebäudeeinheit erlaubt sein.</p> <p>Eine einheitliche Baulinie halte ich nicht für sinnvoll. Weiter zurückstehende Gebäude müssten erlaubt werden.</p> <p>Den Bauherren sollte bei der Gestaltung der Fassade, Dächer und Außenanlagen mehr Freiheit zugestanden werden.</p>	s. OZ VI