

## **Stadt Schwetzingen**

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

hier: eingeholte Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie abgegebene Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.04.2005 bis 27.05.2005.

Folgende 27 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 Wirtschaftsförderung-, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg
- Stadt Schwetzingen -Baurechtsamt-, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen
- Stadt Schwetzingen -Verkehrsbehörde-, Zeyherstraße 1, 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
- PR Karlsruhe -Abteilung 2- Referat 25, Moltkestraße 74 76133 Karlsruhe
- 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 Service -Immobilien GmbH-, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar, B 1, 3-5, 68159 Mannheim
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistraße, 68159 Mannheim
- Raumordnungsverband Rhein-Neckar, Postfach 10 26 36, 68026 Mannheim
- Regionalverband Unterer Neckar, Postfach 10 26 36, 68026 Mannheim
- I H K 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
- Regierungspräsidium Stuttgart -Kampfmittelbeseitigung Baden-Württemberg-, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart

Von den zur Stellungnahme aufgeforderten 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gingen von folgenden 11 eine Stellungnahme ein:

1. Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Hans-Böckler-Str. 4, 69115 Heidelberg
2. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Postfach 104680, 69036 Heidelberg
3. Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Postfach 104680, 69036 Heidelberg
4. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Strassenbau, 76247 Karlsruhe
5. EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen
6. Deutsche Telecom AG, T-Com PTI 13, Seckenheimer Landstr. 210, 68163 Mannheim
7. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Naturschutzbehörde - , Postfach 104680, 69036 Heidelberg
8. DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe
9. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Postfach 104680, 69036 Heidelberg
10. Stadt Schwetzingen, Ordnungsamt - Verkehrsbehörde -, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen
11. Stadt Schwetzingen - Baurechtsamt -, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen

Folgende Bürger haben Anregungen vorgebracht:

- I. Annegret und Josef Hrycaj, Mozartstrasse 1, 68723 Schwetzingen
- II. Hermann Schäuble, Umlandstrasse 15, 68723 Schwetzingen (mit Sabine Kraft und Peter Ickrath)
- III. Fam. Wirtz, Kohlberg 23, 59229 Bonn des Hausanwesens Schillerstr. 29 a, 68723 Schwetzingen, Herrn Karl-Heinz Schnappauf des Anwesens Schillerstraße 29 b, 68723 Schwetzingen, Frau Friedel Gärtner, des Anwesens Schillerstraße 29 c, 68723 Schwetzingen, Ehel. Erika und Karl Dörsam, des Anwesens Schillerstraße 29 d, 68723 Schwetzingen, Herrn Jürgen Schwab, des Anwesens Schillerstraße 31, 68723 Schwetzingen, Herrn Dr. h. c. Klaus Vorderwühlbecke, des Anwesens Rosenweg 2, 68723 Schwetzingen, Herrn Karl Breitenbücher, des Anwesens Rosenweg 6, 68723 Schwetzingen, Herrn Dr. Dieter Icking-Konert, des Anwesens Rosenweg 8, 68723 Schwetzingen, Frau Annemarie und die Herren Jochen und Klaus Dieter Wadsack (Vertreten durch Rechtsanwälte Schlesinger, Mannheimer Straße 9, 68723 Schwetzingen)
- IV. Dr. Karl-Heinz Wendland, Rosenweg 4, 68723 Schwetzingen
- V. Familie Neuhaus, Schillerstraße 29, 68723 Schwetzingen (Vertreten durch Rechtsanwälte Bornheim, v. Rosenthal & Kollegen, Vangerowstraße 20, 69115 Heidelberg)
- VI. Dr. Friedrich Eigenbrod, Schillerstrasse 38, 68723 Schwetzingen (Vertreten durch Rechtsanwälte GABER / VON ALBEDYLL, Gaisbergstraße 4, 69115 Heidelberg)

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

## Stadt Schwetzingen

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

OZ	Träger	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
1	<b>Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar vom 30.05.2005</b>	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung am Planungsverfahren und die Zusendung der Planunterlagen sowie die freundlichen Erläuterungen von Herrn Rohr hierzu. Wie bereits telefonisch geäußert, bestehen unsererseits zu den vorliegenden Planungen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 21. Januar 2005, regt die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar jedoch an, den für die gewerblichen Nutzungen bestehenden Bestandschutz im Bebauungsplan in Abstimmung mit den betroffenen Unternehmen ausdrücklich herauszustellen.</p> <p>Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Für den Groß- und Einzelhandel (Bekleidung) an der Ecke Goethestraße / Fritz-Schweiger-Straße und für das Autohaus mit Werkstatt und Tankstelle in der Bruchhäuser Straße wird der derzeitige Bestand nach § 9 (2) BauGB bis zu der Nutzungsaufgabe gesichert. Danach gelten für diese Bereiche die der Umgebung angepassten Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>
2	<b>Landratsamt RNK Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz vom 12.05.2005</b>	<p>entsprechend dem mit Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums und anderen Ministerien vom 21.12.1995 (GABI. 1996 S.54) eingeführten Formulars äußern wir uns wie folgt:</p> <p>A. Allgemeine Angaben</p> <p>X Stadt: Schwetzingen</p> <p>-- Flächennutzungsplan:</p> <p>X Bebauungsplan für das Gebiet „Oststadt“</p>	<p>Keine zu berücksichtigende Stellungnahme.</p>



<b>OZ</b>	<b>Träger</b>	<b>vorgebrachte Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		aufgenommen werden. Wir bitten - wie mit Frau Mohr besprochen - die Stellungnahme an die Stadt weiterzuleiten.	Textteil sowie die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt. In der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 4 des Bebauungsplans) wurde ein klarstellender Halbsatz über die Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen der planfestgestellten B 535 (Neubau) aufgenommen.
<b>5</b>	<b>EnBW Regional AG vom 09.05.2005</b>	in dem im Rathaus ausgelegten Bebauungsplan sind unsere Belange berücksichtigt. Wir verzichten deshalb auf eine Stellungnahme.  Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.	Keine zu berücksichtigende Stellungnahme.
<b>6</b>	<b>Deutsche Telecom AG vom 12.05.2005</b>	zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 13/PM-16/51481/Bernd Kittlaus vom 4. Januar 2005 Stellung genommen.  Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingeholte Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen oder berücksichtigt bzw. war nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens (s. OZ 7 der Abwägung TA 24.02.2005 bzw. GR 17.03.2005).
<b>7</b>	<b>Landratsamt RNK Amt für Landwirtschaft und Naturschutz vom 02.05.2005</b>	naturschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.	Keine zu berücksichtigende Stellungnahme.
<b>8</b>	<b>DB Services Immobilien GmbH</b>	gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

OZ	Träger	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	vom 02.05.2005	<p>werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegen der Nähe zur Bahnlinie bitten wir jedoch alle notwendigen Schutzmaßnahmen entsprechend § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB im Textteil der weiterführenden Planung festzuschreiben. Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.</li>   <li>• Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</li> </ul> <p>Hinweis: durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.a.) verursacht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind Blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.</li>   <li>• Die Abstandsflächen laut der Landesbauordnung (LBO) sowie die baurechtliche die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.</li>   <li>• Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbar-Rechts-Gesetz einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht</li> </ul>	<p>Der Hinweis wurde bereits im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Da keine Flächen verfügbar sind werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen, sondern nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorgesehen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des Bauleitplanverfahrens.</p>

<b>OZ</b>	<b>Träger</b>	<b>vorgebrachte Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<p>beeinträchtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.</li> </ul> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt.</p>
<b>9</b>	<b>Landratsamt RNK Vermessungsamt vom 27.04.2005</b>	vom o.a. Bebauungsplan werden Planungen des Vermessungsamtes des Rhein- Neckar-Kreises nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Keine zu berücksichtigende Stellungnahme..
<b>10</b>	<b>Stadtverwaltung Schwetzingen Ordnungsamt - Verkehrsbehörde - vom 28.04.2005</b>	wir haben von Ihrer Benachrichtigung Kenntnis genommen. Von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Keine zu berücksichtigende Stellungnahme.
<b>11</b>	<b>Stadtverwaltung Schwetzingen - Baurechtsamt - vom 20.05.2005</b>	im Rahmen der amtsinternen Abstimmung wurden verschiedene Anregungen in die Planung eingebracht.	Keine zu berücksichtigende Stellungnahme.

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
I	<p><b>Annegret und Josef Hrycaj</b> vom 27.05.2005</p>	<p>wir sind Eigentümer des Anwesens Mozartstrasse 1, Flurstück 1154/4.</p> <p>Wir haben in den letzten Tagen den Entwurf des Bebauungsplanes eingesehen und festgestellt, dass demnach eine Bebauung nicht möglich sein soll.</p> <p>Hiermit möchten wir anregen, dieses Grundstück zusätzlich bebauen zu können und zwar dergestalt, dass an das bisherige Gebäude ein weiteres Gebäude angebaut wird. Im Ergebnis würde ein sog. Doppelhaus entstehen.</p> <p>Begründet wird diese Anregung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schaffung von Wohnraum in stadtnaher Umgebung.</li> <li>2. Schließung einer Lücke in der ansonsten regelmäßigen Strassenbebauung. Dies würde dem planerischen Ziel, den Charakter der Nachkriegsbebauung, nicht widersprechen.</li> <li>3. Berücksichtigung der besonderen Situation eines Eckgrundstückes</li> <li>4. In den letzten Jahren wurden auf dem Grundstück im Vergleich zum Erwerbszeitpunkt Grün- und Gartenflächen neu geschaffen.</li> </ol> <p>Wir bitten unsere Ausführungen zu prüfen und im Rahmen Ihres Ermessens, positiv zu entscheiden.</p>	<p>Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Eine Bebauung ist innerhalb des ausgewiesenen Baufensters von ca. 9.7 m x 18.0 m möglich.</p> <p>Innerhalb des ausgewiesenen Baufensters ist, neben der Möglichkeit einer Neubebauung, die Erweiterung des Bestands in Form eines Anbaus möglich. Eine Bebauung des Grundstückes mit einem zweiten Wohngebäude stünde, vergleichbar der Situation an der August-Neuhaus-Straße 2 (siehe OZ II der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Anregungen), im Konflikt zum städtebaulichen Ziel, rückseitig zur Bebauung an der August-Neuhaus-Straße eine Durchgrünung bis zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu sichern.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Planaufstellung für die Oststadt fand am 8.10.2004 ein Beratungstermin mit Herrn Hrycaj statt, in dem ihm diese städtebauliche Zielsetzung erläutert worden war. Als Gründe wurden insbesondere genannt dass sein Eckgrundstück keinen zweiseitigen Vorgarten hat und sein Wunsch im Widerspruch zum Konzept einer durchgängigen Gartenzone als Auftakt der von der August-Neuhaus-Strasse abzweigenden Nebenstrassen Mozartstraße und Richard-Wagner-Straße steht.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
II	<b>Hermann Schäuble (mit Sabine Kraft und Peter Ickrath) vom 26.05.2005</b>	<p>wir bedanken uns für die Überlassung der Planunterlagen und der Satzung über den Bebauungsplan Oststadt.</p> <p>Wir freuen uns, dass eine Menge unserer eingebrachten Vorschläge berücksichtigt wurden.</p> <p>Jedoch fielen uns einige Punkte auf, die wir nach wie vor so nicht akzeptieren wollen.</p> <p>Unter anderem bleibt weiterhin unverständlich, dass in bestimmten Bereichen ein Lichtraumprofil vorgesehen ist, während in anderen Abschnitten bestimmte Dachformen festgelegt sind. Die lobenswerte Bestrebung der Stadt, bauliche Extreme einzuschränken, wird durch das vorgesehene Lichtraumprofil ad absurdum geführt. Was spricht dagegen, das Konzept des Lichtraumprofils in der Oststadt einfach fallen zu lassen.</p> <p>Wir bitten Sie um einen weiteren Gesprächstermin und verbleiben bis dahin</p>	<p>Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Anwendung des sogenannten Lichtraumprofils ausführlich in seinen Sitzungen diskutiert. Die nachgewiesene Unterschiedlichkeit des Bestandes in den definierten Teilbereichen 'K' (belegt durch die Bestandsdokumentation sowie die von einem beauftragten Vermesser erfassten Trauf- und Firsthöhen) lässt sich nicht mit einer einheitlichen Dachform und -neigung einfangen. Die Ausnutzung des durch das Lichtraumprofil definierten möglichen baulichen Volumens wurde im Hinblick auf 'bauliche Extreme' durch weitere Begrenzungen eingeschränkt (Reduktion der Firsthöhe von 13.0 m auf 12.0 m und des Dachraumbegrenzenden Neigungswinkel von 60° auf 50°).</p>
III	<b>Familie Wirtz, Herr Karl-Heinz Schnappauf, Frau Friedel Gärtner, Eheleute Erika und Karl Dörsam, Herrn Jürgen Schwab, Herrn Dr. h. c. Klaus</b>	<p>In deren Namen rüge Ich zum Planfeststellungsverfahren</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fehler bei der Zusammenstellung der Abwägungskriterien,</li> <li>2. die Verletzung des Gebots der Planungseinheit zusammen mit der Rüge mangelnder Begründung der Änderung und</li> <li>3. die Verletzung des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Es handelt sich um ein Bebauungsplanverfahren und nicht um ein Planfeststellungsverfahren. Das Verfahren kann im Rahmen der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB (einmonatige öffentliche Auslegung) nicht gerügt werden. Es können Anregungen während der Auslegungsfrist</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Vorderwühlbecke, Herrn Karl Breitenbücher, Herrn Dr. Dieter Icking-Konert (Vertreten durch Rechtsanwälte Schlesinger, Schwetzingen) vom 18.05.2005</b></p> <p><b>und</b></p> <p><b>Frau Annemarie und die Herren Jochen und Klaus Dieter Wadsack (Vertreten durch Rechtsanwälte Schlesinger, Schwetzingen) vom 25.05.2005</b></p>	<p>Ich ersuche um ein klärendes Gespräch in Anwesenheit des Planverfassers Vögele.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Grundstücke der Mandanten liegen sämtlich im Plangebiet des Bebauungsplanes „Rosenhof“, der aufgrund öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der inzwischen erloschenen Gesellschaft in Firma DÖBA-Baugesellschaft GmbH von der Stadt Schwetzingen im Jahre 1972/1973 aufgelegt wurde. Der Bebauungsplan hat seinerzeit keine Bestandskraft erlangt, weil die Begründung zur Aufstellung fehlte. Dieser Fehler führte jedoch nicht zur Nichtigkeit des Bebauungsplans überhaupt sondern war nach § 214 BauGB unbeachtlich. Dies gilt um so mehr, als die Stadt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge ihr gemeindliches Einvernehmen zur Bebauung im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erklärt hat und überhaupt das Plangebiet vollständig nach diesen Festsetzungen bebaut wurde.</p> <p>Die Existenz dieses Planvorhabens und ihrer Wirkung nach § 214 BauGB wird in der Darstellung der Abwägungskriterien zur Errichtung des Bebauungsplans „Oststadt“ überhaupt nicht erwähnt.</p> <p>In dem Bebauungsplan „Rosenhof“ hat die Stadt Schwetzingen ihre Ziele zur städtebaulichen Entwicklung des dortigen Plangebiets in beachtlicher Form - wie dargelegt - festgelegt. Der Planentwurf „Oststadt“ lässt jede Begründung zur Änderung der darin festgelegten Bebauung vermissen. Der neue Plan „Oststadt“ verletzt damit das Gebot der Planungseinheit und ist überdies insoweit fehlerhaft, als die Änderungen zur Festsetzung nicht begründet werden. Ein öffentliches Interesse zur Begründung solcher gravierender Änderungen ist zudem überhaupt nicht ersichtlich.</p>	<p>vorgebracht werden. Diese sind von der Gemeinde untereinander und gegen die öffentlichen Belange gerecht abzuwägen.</p> <p>Beim genannten Bebauungsplan 'Rosenhof' handelt es sich um den 'Ergänzungsplan zum Bebauungsplan Verlängerte Schillerstraße' (mit handschriftlichem Vermerk Rosenhof), der am 25.10.1973 öffentlich bekannt gemacht wurde. (Die erste Fassung des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstraße' wurde am 20.12.1963 vom Regierungspräsidium Nordbaden genehmigt.)</p> <p>Der 'Ergänzungsplan zum Bebauungsplan Verlängerte Schillerstraße' ist auf Seite 4 (Stand Offenlage) im Satzungstext über den B-Plan Oststadt enthalten.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf Seite 40 (Stand Offenlage) auf eben diesen Umstand eingegangen:  <i>'Mit den Festsetzungen des Bauplanungsrechts werden insbesondere folgende übergeordneten Ziele verfolgt:</i>  - <i>Sicherung der weitgehend von Bebauung freien</i></p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Der Bebauungsplan „Rosenhof“ ist geprägt von dem Verkaufsdiktat des vormaligen Grundstückseigentümers Peter Neuhaus. Dieser hat die Gestaltung der Bauvorhaben in Form einstöckiger Atriumbauten (Flachdächer) auf den angrenzenden Grundstücken bis zur Gestaltung der Einfriedungsmauer und der Bepflanzung vertraglich vorgegeben. Die Vorgaben waren allein aus seinem Interesse gerechtfertigt, dass das eigene Grundstück von keiner Seite eingesehen werden kann.</p> <p>Der Planentwurf weicht von dieser Bebauung erheblich ab, soweit er dort bis zu zweigeschossige Bauten mit Firsthöhe von 12,90 m gestattet. Diese Abweichungen sind gravierend. Ein öffentliches Interesse an der Änderung ist nicht gegeben.</p> <p>Der Planentwurf verstößt zudem gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Dieser Konflikt ist vorprogrammiert in der Absicht auf</p>	<p><i>Hausgartenzonen als Grün- und Freiflächen ohne bzw. mit nur untergeordneter Bebauung.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Sicherung der vorhandenen Vorgartenzonen</i></li> <li>- <i>Sicherung und Weiterentwicklung der alleeartigen Bepflanzung an den Erschließungsstraßen</i></li> <li>- <i>Sicherung der bestehenden Gebäudesubstanz bzw. Ersatz in vergleichbarer Kubatur durch Neubebauung. Die Festsetzungen umfassen dabei auf die jeweilige Typik bezogene Regelungen, welche die Bebauung einschließlich der Dachform definieren. In Teilbereichen wird die Kubatur durch ein Lichtraumprofil vorgegeben, so dass eine angemessene Ausnutzung aber auch neue Dachausbildungen möglich werden.</i></li> <li>- <b><i>Modifizierte Übernahme der im Geltungsbereich des B-Plans "Verlängerte Schillerstraße" bisher gültigen Vorgaben.'</i></b></li> </ul> <p>Die zivilrechtlichen Bindungen der Grundstückseigentümer sind nicht Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Vorgaben durch eine Bebauungsplansatzung, die die Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungen schafft.</p> <p>Der Planentwurf soll unter teilweiser Berücksichtigung der Stellungnahme geändert werden.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>dem restlichen Grundstück Neuhaus drei Baufenster vorzugeben, die die Bebauung mit zweigeschossigen Baukörpern gestatten. Dieser Konflikt ist konkret schon allein aus der Erwartung, dass eine Bebauungsänderung nach den Planzielen des Planentwurfs „Oststadt“ in absehbarer Zeit auf den Grundstücken der Mandanten nicht aber eine Bebauung auf dem Restgrundstück Neuhaus kurzfristig zu erwarten ist.</p> <p>Durch diese vorgesehene Art der Gestaltung würden sämtliche atriumartig zu dem Grundstück Neuhaus geöffneten bestehenden Häuser voll eingesehen werden können. Da im übrigen der Erschließungsweg zum Grundstück Wadsack als Privatweg nicht zur Verfügung steht müssten die neuen Baukörper auf dem rückwärtigen Gelände Neuhaus zudem vom Rosenweg durch Erschließungsstraßen jeweils an der Grenze zu den Atriumbauten erschlossen werden. Damit wäre eine unzumutbare Lärmbelästigung der Mandanten vorprogrammiert.</p> <p>Ganz unabhängig davon, ist die gewachsene Struktur des Plangebiets Oststadt durch den Bebauungsplan „Rosenhof“ „gestört“. Nirgendwo in dem Plangebiet „neu“ findet sich eine ähnliche Struktur wieder. Dies bedingt dass die durch den Bebauungsplan „Rosenhof“ vorgegebene „Sonderstruktur“ auf das eingeschlossene Restgrundstück Neuhaus übertragen werden muss. Zumindest ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Rosenhof“ ein Harmonisierungszwang für die städtebauliche Entwicklung auf dem Restgrundstück Neuhaus. Dies gebietet, dass auf dem Restgrundstück allenfalls nur die umliegende eingeschossige Flachdachbebauung fortgesetzt werden dürfte, wenn überhaupt eine zumutbare Erschließung zu den neuen Baukörpern überhaupt gewährleistet werden könnte.</p> <p>Eine solche Vorgabe erscheint zur Vermeidung eines kompletten Strukturbruchs notwendig und geboten. Diese lässt sich auch mit den Belangen des Grundstückseigentümers Neuhaus vereinbaren. Denn schließlich war es der Eigentümer Neuhaus, der die umliegende Art der</p>	<p>Stellungnahme wie zuvor.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Frau Annemarie und die Herren Jochen und Klaus Dieter Wadsack (Vertreten durch Rechtsanwälte Schlesinger, Schwetzingen) vom 25.05.2005</b></p>	<p>Bebauung „diktiert“ hat.</p> <p>Der Planentwurf muss nachgebessert werden.</p> <p>haben mich nunmehr auch Frau Annemarie und die Herren Jochen und Klaus Dieter Wadsack beauftragt. Ich übergebe die mich legitimierende Vollmacht der Erbengemeinschaft. Die genannten Eigentümer schließen sich meinen Rügen nach dem Schreiben vom 18.05.2005 an.</p>	
IV	<p><b>Dr. Karl-Heinz Wendland vom 10.05.2005</b></p>	<p>als Eigentümer des Anwesens Rosenweg 4, Schwetzingen, Flurst. 916/27 - Nachbargrundstück des Anwesens Flurst.Nr. 916 - lege ich gegen den Bebauungsplan Oststadt Einspruch ein, soweit es um die vorgesehene Bebauung des Grundstücks Flurst.Nr. 916 (Villa Neuhaus) geht.</p> <p>Gründe:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In den 70er Jahren, wurde der so genannte Rosenhof von der Familie Neuhaus teilweise verkauft und die Möglichkeit, der Bebauung nördlich und südlich der Villa Neuhaus mit je vier Bungalows geschaffen (Grundstück Rosenweg Flurst.Nr. 916/26 bis 916/29, Schillerstraße</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan kann, solange das Verfahren nicht abgeschlossen ist, und insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB (einmonatige öffentliche Auslegung) nicht Einspruch erhoben werden. Es können Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden. Diese sind von der Gemeinde untereinander und gegen die öffentlichen Belange gerecht abzuwägen.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>916/31 bis 916/34). Geplant, vereinbart und durchgeführt wurde die Bauweise der Bungalows als eingeschossige Häuser mit Flachdach. Die neu geschaffenen Grundstücke wurden mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flurst.Nr. 916 des Inhalts belastet, dass die jeweiligen Eigentümer der "belasteten Grundstücke auf die Einhaltung von Grenzabständen bei der Bepflanzung des Grundstücks Flurst.Nr. 916 verzichten. Außerdem war eine zwei Meter hohe Grenzmauer zu errichten. Alle Maßnahmen der damaligen Bebauung waren ein vereinbartes Gesamtpaket und damit deren Geschäftsgrundlage: der Rosenpark bleibt in seinem Innenbereich bestehen und umgibt sich jetzt mit neu geschaffenen, genau definierten Häusern, die nach hinten eine Ruhezone zum Anwesen Neuhaus haben.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung auf dem Flurst.Nr. 916 (vgl. die Baufenster) stellt sich als nachträglicher Eingriff in diese privatrechtliche Geschäftsgrundlage und damit in das jahrzehntelange, gegenseitige nachbarrechtliche Vertrauensverhältnis dar. Am Klarsten folgt dies daraus, dass alle Nachbarn des Flurst.Nr. 916 nach wie vor mit der genannten Grunddienstbarkeit belastet wären; außerdem wäre die eingeschossige Bauweise im Grundsatz beizubehalten. Die Zone der Ruhe aber würde entfallen.</p> <p>2. Ein anderer Aspekt, ist zu beachten. Der jetzt noch vorhandene Rosenpark um die Villa Neuhaus mit seinen herrlichen Bäumen ist nach wie vor eine grüne Insel in der Oststadt mit einer Vielzahl von Vögeln der verschiedensten Art sowie mit Eichhörnchen. Im Falle der weiteren Bebauung, insbesondere bei der Schaffung von Zufahrten, müsste ihr ein großer Teil der Bäume zum Opfer fallen; beispielsweise: wenn eine Zufahrt unmittelbar hinter meinem Anwesen gebaut würde, müssten allein hier sieben Bäume, darunter zwei sehr hohe Weißbuchen, gefällt werden. Das Beseitigen eines solchen Baumbestands auf dem</p>	<p>Die zivilrechtlichen Bindungen der Grundstückseigentümer sind nicht Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Vorgaben durch eine Bebauungsplansatzung, die die Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungen schafft.</p> <p>Der Planentwurf soll unter teilweiser Berücksichtigung der Stellungnahme geändert werden.</p> <p>Erklärtes Entwicklungsziel ist es, die bestehenden Eigenarten und Besonderheiten durch eine maßvolle Nachverdichtung bei der angestrebten Sicherung der künftigen Entwicklung zu erhalten.</p> <p>Der parkartige Charakter des Grundstücks Flst. 916 wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und dem Erhaltungsgebot für Bäume auch bei einer künftigen Bebauung mit Einzelhäusern gesichert.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gesamtem Grundstück Neuhaus ist mit dem Naturschutz nur schwer zu vereinbaren.</p>	<p>Von Seiten der beteiligten Naturschutzbehörden wurden keine Bedenken zur beabsichtigten künftigen Entwicklung des Flst. 916 geäußert.</p>
V	<p><b>Familie Neuhaus (Vertreten durch Rechtsanwälte Bornheim, v. Rosenthal &amp; Kollegen, Heidelberg) vom 12.05.2005</b></p>	<p>hiermit zeigen wir Ihnen nochmals die Vertretung der Familie Neuhaus, Schillerstraße 29 in Schwetzingen an. Kopie der Vollmacht hatten wir Ihnen bereits mit Schreiben, vom 30.12.2004 übersandt. Auf diese nehmen wir hiermit nochmals ausdrücklich Bezug.</p> <p>Bereits mit besagtem Schreiben vom Dezember letzten Jahres hatten wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung einige Anmerkungen/Anregungen vorgebracht. Einen Auszug der vorgenommenen Abwägungen unserer Anregungen haben Sie uns mit Schreiben vom 15.04.2005 zukommen lassen. Dabei wurden unsere Anregungen in Ziffer 1 bis 3 (teilweise) berücksichtigt. Soweit diese unberücksichtigt blieben, beziehen wir uns nochmals ausdrücklich auf unser Anregungsschreiben vom 30.12.2004, dessen Ausführungen wir hiermit nochmals zum Gegenstand auch dieses Schreibens machen. Leider haben Sie gerade den für unsere Mandanten besonders wichtigen Punkt 4 (Interesse an einer zukünftigen Bebauung) nicht berücksichtigt. Trotz unserer Anregungen haben sich die Baufenster nicht geändert und schränken die Nutzung weiter stark ein. Die Firsthöhe wurde von 13 m auf 12 m reduziert. Der Winkel des Dachaufsatzes wurde von 60 Grad auf 50 Grad reduziert. Pro Haus werden in den Nutzungsfenstern K nur noch maximal zwei Wohneinheiten zugelassen, was bei dem Haus unserer Mandanten mit einer schätzungsweisen Wohnfläche (nach Umbau) von über 1.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche geradezu absurd anmutet. Im Einzelnen:</p> <p>1. Mit der Ausweisung von Baufenstern, die im Wesentlichen dem</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>(vergleiche OZ IV der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen)</p> <p>Der Planentwurf soll unter teilweiser Berücksichtigung der Stellungnahme geändert werden.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>vorhandenen Gebäudebestand entsprechen, wird auch unter Berücksichtigung der von der Stadt Schwetzingen baulich verfolgten Ziele gegen das Gebot gerechter Abwägung verstoßen. Letzteres deshalb, weil der Bebauungsplan an dieser Stelle eine bauliche Änderung ausschließt, ohne dass öffentliche Belange für eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche gerade an dieser Stelle sprechen (zu diesem Aspekt vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 24.04.1969, BRS 22 Nr. 6). Es wurde bereits vorgetragen, dass gerade in dem hier in Rede stehenden Bereich (Schillerstraße 29) Bauten aus der Gründerzeit/Nachkriegszeit nur rudimentär vorhanden und dass der von der Stadt Schwetzingen zu schützende Bereich bei genauerer Betrachtung bereits bei der Straße Kurpfalzring endet. Besteht das erklärte Ziel der Stadt Schwetzingen daher in einem Schutz der vorhandenen villenartigen Bebauung sowie des Charakters der Nachkriegszeit, so kann sich dieses Schutzziel doch nur auf die Bereiche beziehen, die von einer solchen Bebauung geprägt sind. Dies ist für den hier in Rede stehenden Bereich gerade nicht der Fall. Aus diesem Grund gebührt den betroffenen Belangen der Eigentümer im vorliegenden Fall der Vorrang gegenüber den sonstigen von der Stadt Schwetzingen eingestellten Belangen.</p> <p>2. Vorstehendes muss um so mehr gelten, wenn man sich folgendes vor Augen führt: Das Grundstück unserer Mandanten ist mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> das größte Grundstück im Plangebiet. Im Durchschnitt liegen die Grundstücksgrößen in der Oststadt bei ca. 500 m<sup>2</sup>, in direkter Nachbarschaft zum Haus unserer Mandanten sogar nur bei ca. 300 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist außerdem ungeteilt, was die Bebauungsmöglichkeiten weiter einschränkt. Aufgrund seiner Größe ist dieses Grundstück gesondert zu würdigen, was das Interesse der Eigentümer an einer künftigen Bebauung betrifft.</p> <p>Unabhängig davon wäre das nunmehr festgeschriebene Baufenster für</p>	<p>Der Planentwurf soll unter teilweiser Berücksichtigung der Stellungnahme geändert werden.</p> <p>Der Planentwurf soll unter teilweiser Berücksichtigung der Stellungnahme geändert werden.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>eine zukünftige Bebauung auch nicht geeignet. Dies, weil eine Erschließung insbesondere im hinteren Bereich praktisch nicht durchführbar wäre.</p> <p>3. Ein weiterer Aspekt, der in diesem Fall bei der Abwägung zu berücksichtigen ist, ist die Festschreibung auf zwei Wohneinheiten. Auch hier ist die Großflächigkeit des Grundstücks zu berücksichtigen. Zwar würde nach einem Umbau des heutigen Hauses (Baufenster K 5) auch nach den jetzigen Festsetzungen eine Wohnfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> möglich sein. Allein diese Größe zeigt auf, dass eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten den Eigentümerinteressen bei weitem nicht gerecht wird. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude spiegelt in dem fraglichen Bereich auch nicht den Charakter des villenartigen Bestandes wieder bzw. widerspräche dem Charakter des villenartigen Bestandes. Letzteres gerade ob der Größe des in Frage stehenden Grundstücks/Wohnhauses. Der villenartige Bestand wäre auch gewahrt, wenn man beispielsweise sieben Baufenster auf diesem Grundstück zuließe. Allein letzteres würde dem besonderen Charakter des Grundstücks gerecht werden.</p> <p>4. Die Interessen unserer Mandanten werden aber auch durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf den Nachbargrundstücken (Bungalows) erheblich beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauung dieser Nachbargrundstücke mit den Bungaloweinheiten allein auf Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen der damaligen Döba Bau GmbH und unseren Mandanten als Verkäufern zustande kam. Damals war man zu einem Verkauf nur bereit, um die Liquidität der Zigarrenfabrik Neuhaus und letztendlich das Überleben dieses Unternehmens zu sichern. Um dabei gleichzeitig die Interessen unserer Mandanten als Eigentümer zu wahren, nahm man jedoch in den notariellen Kaufvertrag (Notar Dr.</p>	<p>Das Grundstück ist über die Schillerstrasse erschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen eine Erschließung der ausgewiesenen Baufenster über Flst. 916 nicht aus.</p> <p>Der Planentwurf soll unter teilweiser Berücksichtigung der Stellungnahme geändert werden.</p> <p>Die Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten ist planerischer Wille der Gemeinde und dient einer verträglichen Ausnutzung im Gebiet (siehe Seite 43, 10.6 der Begründung (Stand Offenlage)).</p> <p>Beim genannten Bebauungsplan 'Rosenhof' handelt es sich um den 'Ergänzungsplan zum Bebauungsplan Verlängerte Schillerstraße' (mit handschriftlichem Vermerk Rosenhof), der am 25.10.1973 öffentlich bekannt gemacht wurde. Das 1973 gültige Bundesbaugesetz sah das</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Noack, Az. 7 H 3328/72, Amtsgericht Mannheim Notariat VII) zahlreiche Beschränkungen etwa hinsichtlich der Grenzmauern und der Höhe der vorzunehmenden Bebauung auf. All dies erfolgte insbesondere in Absprache mit dem damaligen Schwetzingen Bürgermeister Waibel. Allein hieraus haben unsere Mandanten eine schützenswerte Rechtsposition dahingehend, dass auch durch einen neuen Bebauungsplan nicht die ihnen durch den damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewährten Rechte willkürlich eingeschränkt werden. Dies ist jedoch bezüglich der jetzigen Festsetzungen der Fall. Die Festsetzung im Baufenster N2 und N3 sieht die Möglichkeit vor, den Wohnbereich mit Atriumhof bis zu einer GRZ von 0,6 zu überbauen (zur Zeit GRZ ca. 0,4). In N4 kann das Erdgeschoss voll bebaut werden. Zusätzlich kann ein erstes Obergeschoss im Bereich der schraffierten Flächen mit ca. 0,60 GRZ bis zur Baugrenze angebaut werden. Damit besteht die Möglichkeit einer Aufstockung mit Flachdach, was, unterstellt, sämtliche anstehenden Bungalows würden von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, zu einer „Einmauerung“ des Grundstückes unserer Mandantschaft führen würde. Was eine solche Aufstockung für die zukünftige Veräußerung/Bebauung dieses Grundstückes bedeuten würde, wäre nicht auszudenken. Eine solche Aufstockung würde das Grundstück letztlich entwerten. Auch dies ist in die Abwägung mit einzustellen.</p> <p>5. Mit einzustellen ist weiter der Gesichtspunkt, der sich letztlich aus Ziffer 3.1 der Bebauungsplanbegründung ergibt. Dort heißt es, dass über die maximal zulässige Gebäudelänge hinaus innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen auch untergeordnete Anbauten zulässig sein sollen (Seite 13, Mitte). Zulässig sollen dabei Anbauten sein, wenn sie nicht länger als 2 m sind und zugleich entweder eine Trauf- und Firsthöhe von 4,5 m nicht überschreiten oder mindestens um 1,2 m von der Außenkante der dazugehörigen Fassadenwand des Hauptbaukörpers zurückweichen und zugleich eine Länge von maximal 2/3 der</p>	<p>Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht vor.</p> <p>Die zivilrechtlichen Bindungen der Grundstückseigentümer sind nicht Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Vorgaben durch eine Bebauungsplansatzung, die die Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungen schafft.</p> <p>Erklärtes Entwicklungsziel ist es, die bestehenden Eigenarten und Besonderheiten durch eine maßvolle Nachverdichtung bei der angestrebten Sicherung der künftigen Entwicklung zu erhalten. Dieses Ziel gilt für die Bebaubarkeit des Flst. 916 wie für die bauliche Erweiterung des angrenzenden Flurstücke gleichermaßen.</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>dazugehörigen Fassadenwand des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.</p> <p>Dies birgt aus hiesiger Sicht die Gefahr, dass – im vorliegenden Fall – im ersten Obergeschoss der Bungalows an die Baulinie zusätzlich eine 2 m lange Terrasse auf dem Flachdach in Richtung des Grundstücks unserer Mandanten angesetzt werden könnte. Dies würde einen direkten Einblick in das Grundstück unserer Mandanten erlauben, was gerade damals durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verhindert werden sollte. Auch dies ist daher ein Aspekt, der innerhalb der Abwägung zugunsten unserer Mandantschaft berücksichtigt werden muss.</p>	<p>Die nachbarschützenden Belange werden, soweit sie das Bauplanungsrecht betreffen, entsprechend berücksichtigt. Im Übrigen ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der nachbarschützenden Abstandsflächen zu prüfen.</p>
VI	<p><b>Dr. Friedrich Eigenbrod</b>  <b>(Vertreten durch Rechtsanwältin Gaber/von Albedyll, Heidelberg)</b>  <b>vom 06.05.2005</b></p>	<p>wir vertreten Herrn Dr. Friedrich Eigenbrod, Schillerstrasse 38 in Schwetzingen. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks F1St. 6175. Das Grundstück unseres Mandanten befindet sich im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Oststadt", der sich derzeit in der Offenlage befindet.</p> <p>Namens und in Vollmacht unseres Mandanten dürfen wir folgende Anregungen geben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist eine Bewertung der von dem bestehenden Tankstellenbetrieb ausgehenden Emissionen vorgenommen worden. Auf Seite 9 der Untersuchung beschäftigt sich der Sachverständige u.a. mit den zu erwartenden Emissionen der "Dienstleistungs-Werkstatt". In diesem Zusammenhang werden Aussagen über die zu erwartenden Schall-Emissionen gemacht. Der Gutachter hat bei seiner Berechnung jedoch die von dem Entlüftungsgebläse auf dem Dach des Werkstattgebäudes ausgehenden Geräusch-Emissionen nicht in seine Berechnung einbezogen. Diese</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Am 16.06.2005 erfolgte vor Ort eine Nachuntersuchung durch Büro BS Ingenieure.</p> <p>Das Untersuchungsergebnis, das für die betroffenen Grundstücke zu keiner Änderung gegenüber den schalltechnischen Anforderungen führt, wurde in die Schalltechnische Untersuchung (Anlage 4 des Bebauungsplans) aufgenommen.</p> <p>Durch die Tankstelle und das Autohaus werden die</p>

OZ	Bürger	vorgebrachte Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Geräusch sind sehr störend; dies begründet sich nicht nur im absoluten Wert dieser Geräusche, sondern auch dadurch, dass diese Geräusche nicht gleichmäßig abgegeben werden, sondern stoßweise. Vergleichbar mit zuschlagenden Türen haben diese Geräusche Impulscharakter und werden daher als besonders störend empfunden.</p> <p>Das derzeit der Gemeinde vorliegende Abwägungsmaterial ist auf Grund dieser Lücke in der gutachterlichen Bearbeitung unvollständig und muss ergänzt werden. Die Schallauswirkungen für die im rückwärtigen Bereich angrenzende Wohnbebauung, wozu auch das Grundstück meines Mandanten gehört, sind neu zu bewerten. Ggf. ist eine erneute Offenlage geboten.</p> <p>2. Es ist auf Seite 14 in den Festsetzungen vorgesehen, dass Gebäudeteile Erker, Umbauten, Balkone und Treppen u.a. eine Überschreitung der Baulinie bis zu 1,20 m mit einer Breite von max. 4 m zulässig ist.</p> <p>Unser Mandant regt an, diese Festsetzung zumindest für die Vorgartenbereiche in der Schillerstrasse nicht zu treffen. Diese bestehende Bebauung zeichnet sich durch eine konsequente und geradlinige Ausrichtung aus. Wenn diese Vorgärten nun erlaubterweise durch untergeordnete Bauteile, wie vorstehend beschrieben, unterbrochen wird, lässt sich eine städtebauliche klare Linie, insbesondere wie sie durch den Charakter von Doppelhäusern geprägt wird, nicht mehr aufrecht erhalten. Das in der Begründung zum Satzungsentwurf beschriebene Ziel der weitgehenden Wahrung des vorhandenen Erscheinungsbildes, würde dadurch empfindlich gestört. Da die Baugrundstücke und die vorgesehenen Überbaumöglichkeiten ausreichend dimensioniert sind, besteht auch kein Bedarf für eine solche Festsetzung; eine solche Planung ist nicht erforderlich.</p>	<p>schalltechnischen Anforderungen eingehalten.</p> <p>Bei den angesprochenen untergeordneten Bauteilen handelt es sich um ein für das Erscheinungsbild des östlichen Teils der Oststadt gestaltprägendes Element.</p> <p>Die planerische Konzeption sieht dieses Element als Wiedererkennungsmerkmal für die künftige Entwicklung der östlichen Oststadt vor. Daher wurde auch für den angesprochenen südöstlichen Teil der Schillerstraße die künftige Anwendung diese Stilmittels eröffnet.</p>

<b>OZ</b>	<b>Bürger</b>	<b>vorgebrachte Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>