

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzingener Höfe“ mit örtlichen Bauvorschriften

Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden – Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schwetzingener Höfe“ wird veröffentlicht.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 17.04.2024 in öffentlicher Sitzung für den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzingener Höfe“ eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, eine Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke, Flst.-Nr. 750, 750/1, 750/2, 750/3, 750/4, 750/5, 750/6, 750/7, 750/8, 750/9, 750/10, 750/11, 750/12, 750/13, 750/14, 1044, 1045, 1046, 1046/2, 1046/3, 1046/4, 1046/5, 1046/6 und 1046/7.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzingener Höfe“ umfasst den im nachfolgenden Lageplan dargestellten Bereich. Er befindet sich im innerstädtischen Bereich Schwetzingen. Nach Süden und Südosten begrenzt die „Südtangente“ das Baugebiet. Östlich grenzt die „Scheffelstraße“ an. Westlich befindet sich die Bundesbahntrasse mit der Einfahrt zum Schwetzingener Bahnhof. Im Norden schließen Mehrfamilienwohnhäuser sowie gewerbliche Lagernutzung an den Geltungsbereich an.

Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses und der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzingener Höfe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Konversionsfläche geschaffen werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Stadt Schwetzingen strebt die nachhaltige Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Flächen des zentral gelegenen „Pfaudler-Areals“ an. Das Konversionsgelände wird seit 2017 nicht mehr genutzt und soll als urbanes Stadtquartier entwickelt werden. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Schwetzingen zur Innenentwicklung.
- Das Plangebiet eignet sich für die kernstadtnahe Unterbringung von Wohnen sowie von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- Die Epple Projekt Kurpfalz GmbH hat das ca. 6,9 ha große Grundstück erworben und plant auf der Grundlage eines 2019 erarbeiteten und seitdem fortgeschriebenen Masterplans die Neuentwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers unter dem Titel „Schwetzingener Höfe“.
- Leitlinien für die städtebaulich-architektonische Gestaltung und Anmutung im zukünftigen Quartier enthält auch das zum Bebauungsplan im Hinweisteil zugehörige Quartiershandbuch.
- Der Entwurf greift die städtebauliche Konzeption des Masterplans auf und gliedert das Plangebiet in mehrere Baufelder sowie weitere in den Blockinnenbereichen positionierte Grün- und Freiflächen. Notwendige Stellplätze sollen in Tiefgaragen und einer Quartiersgarage untergebracht werden.
- Auch ist eine interne verkehrliche Erschließung konzipiert, die nach Osten hin an die Scheffelstraße anbindet und nach Westen hin die Möglichkeit einer bahnerquerenden Fuß- und Radwegverbindung vorbereitet.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde die schwierige schalltechnische Situation durch eine intensive Untersuchung begutachtet. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Planung durch geeignete Maßnahmen umsetzbar ist. Die entsprechenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Vorbereitende Bauleitplanung

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim von 2006, Gesamtfortschreibung 2020 ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzingener-Höfe“ ist demzufolge nicht aus dem FNP entwickelt. Daher wird parallel zum Bebauungsplan in räumlich entsprechender Größe die Teiländerung des Flächennutzungsplans beim zuständigen Planungsträger angestoßen und durchgeführt werden.

Umweltbezogene Informationen

Es liegen Informationen zu Lärmimmissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm vor, die in Folge der Planung zu erwarten sind: Das Quartier liegt im Einwirkungsbereich der Schienenstrecke der Deutschen Bahn im Westen, der Südtangente im Süden sowie verschiedener gewerblich genutzter Flächen südlich, östlich und nördlich des Plangebiets.

Im Umweltbericht stehen folgende umweltbezogene Informationen zu nachstehenden Schutzgütern (inkl. Bewertung der Betroffenen durch die Planung) zur Verfügung:

- Schutzgut Pflanzen – Tiere – biologische Vielfalt:** vorhandener Vegetationsbestand und Biotoptypen, Bewertung der Vegetationsstrukturen und der planungsbedingten Auswirkungen, erforderliche Baumfällungen und vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen; Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von Biotopflächen (durch die Entwicklung neuer Biotopflächen im Geltungsbereich) zu der Gehölzrodung, der Bauzeitenbeschränkung, der Vermeidung Fallenwirkung und ökologischer Baubegleitung;
- Schutzgut Landschaftsbild:** Angaben zu Naturraum und Landschaftsbild;
- Schutzgut Flächen – Boden:** vorhandene Bodenverhältnisse; vorhandene und künftige Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich (z. B. Umgang mit Oberboden, Aus- und Einbau von Böden, Wiederherstellung von Flächen);
- Schutzgut Wasser:** Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswässern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen;
- Schutzgut Klima/Luft:** Angaben zur allgemeinen Klimalage, zu Wind und Durchlüftung sowie zum Lokalklima inkl. der lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens;
- Schutzgut Mensch und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter:** Flächennutzungen, keine Kulturgüter im Geltungsbereich bekannt;
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die vorgenannten Schutzgüter als Grundlage für die Abwägung sowie für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan;

Umweltbezogene Stellungnahmen

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis | Wasserrechtsamt (05.11.2021)/Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 53.1 (15.11.2021): Grundwasserschutz; Wasserversorgung; Entwässerung; Niederschlagswasserbeseitigung; Altlasten; Bodenschutz;
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis | Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (02.11.2021/12.11.2021): Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; Artenschutz

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund der Beschlussfassung des Gemeinderates in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.04.2024 wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzingener Höfe“ zusammen mit den aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 17.04.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Bestandteil der Veröffentlichung sind neben dem Entwurf des Bebauungsplans zusammen mit den aufgestellten örtlichen Bauvorschriften folgende Anlagen:

- Hinweise in der Fassung vom 17.04.2024
- Begründung in der Fassung vom 17.04.2024
- Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Bioplan, Heidelberg, in der Fassung vom 01.03.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Bioplan, Heidelberg, in der Fassung vom 13.11.2018
- Aktualisiertes artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept
- Verkehrsuntersuchung, BS-Ingenieure, Ludwigsburg, in der Fassung vom Juni 2023
- Schallimmissionsprognose, Kurz + Fischer, Winnenden in der Fassung vom 01.03.2024
- Prognose der zu erwartenden Erschütterungen und des Sekundärluftschalls in den geplanten Mehrfamilienhäusern, Kurz + Fischer, Winnenden, in der Fassung vom 15.08.2019
- Abschlussbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Beweissicherung BA1 – Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 05.11.2021
- Gutachterliche Stellungnahme 01 – Beweissicherung BA1 – hier: Baugrubensohle Labor- und TB-Gebäude, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
- Gutachterliche Stellungnahme 02 – Beweissicherung BA1 – hier: Untersuchungen am Brandschutt, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
- Bescheinigung „Baugrund frei von Belastungen“, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.04.2022
- Gutachten Altstandort Pfaudler-Areal – Detailuntersuchung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.09.2021
- Untersuchungskonzept aktualisiert Altstandort Pfaudler-Areal – Detailuntersuchung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
- Gutachten Altstandort Pfaudler-Areal; BV Kindermuseum – Bodenluftuntersuchung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 14.06.2021
- Gutachterliche Stellungnahme – Orientierende Untersuchung abgesiebtes Material – Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 24.08.2021
- Gutachterliche Stellungnahme Tank – Orientierende Untersuchung abgesiebtes Material – Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 25.08.2021
- Gutachterliche Stellungnahme – Fachtechnische Begleitung eines Tankausbaus mit Beweissicherung und abfalltechnischer Untersuchung am kontaminierten Aushubmaterial – Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 28.10.2021
- Gutachterliche Stellungnahme – Nachbeprobungen diverser Hufwerke – Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 30.06.2020
- Vermerk/Schacht mit Heizöl-/Diesel, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 26.05.2021
- Schurfbeprobung/Aushub- und Entsorgungskonzept – Rückbau der Bodenplatte und der Kranbahndamente – Ölschaden und Produktionsrückstände, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.04.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 01 – Aushubbereich im Bauabschnitt 7 (BA7) – Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.03.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 02 – Aushubbereich im Bauabschnitt 3 (BA3) – Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.03.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 03 – Aushubbereich im Bauabschnitt 2 (BA2) – Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.03.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 04 – Aushubbereich im Bauabschnitt 5 (BA5) – Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.03.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 05 – Produktionsrückstände/BA2 – Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 09.03.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 06 – MKW-Schaden im Aushubbereich von BA2 – Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 09.03.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 07 – MKW-Schaden im Aushubbereich von BA2 – Abfalltechnische Untersuchungen am Bodenaushub –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 19.04.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 08-01 – Tank Ost im Aushubbereich von BA7 – Beweissicherung nach Tankausbau –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 18.11.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 08 – Heizöl-Schaden im Aushubbereich von BA7 – Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 30.09.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 09 – Baumreihe entlang der Südtangente – Umwelttechnische Untersuchung mit Schürfräusen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 17.11.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 10 – BA 2/Beweissicherung Alte Rohbauhalle – Umwelttechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 17.11.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 11 – BA 2/Platz zwischen „Alte Rohbauhalle“ und „Farb- und Lösemittelager“ – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.12.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 12 – BA 2/Platz südlich „Farb- und Lösemittelager“ – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 21.12.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 13 – KVF 7/Schlamm aus dem Absetzbecken – Abfalltechnische Untersuchung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 20.03.2023
- Gutachterliche Stellungnahme 14 – Zufahrt zu BA1 mit Teilfläche BA2/KVF 7 – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 27.03.2023
- Gutachterliche Stellungnahme 15 – Kontaminationsverdachtsfläche KVF 6: Heizöltank – Beweissicherung nach Rückbau des Tankbeckens –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 27.03.2023
- Gutachterliche Stellungnahme 16 – BA3 – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 12.07.2023
- Gutachterliche Stellungnahme 17 – BA5 – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 12.07.2023
- Gutachterliche Stellungnahme 18 – BA2 Ost – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 31.07.2023
- Zwischenbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Monitoring 01/2022 –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2022
- Zwischenbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Monitoring 02/2022 –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 06.12.2022
- Zwischenbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Monitoring 01/2023 –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 27.03.2023
- Risikobewertung für Areal Pfaudler Werke, Re2area GmbH, Heidelberg, in der Fassung vom 26.08.2016
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 17.08.2020
- lokalklimatische Stellungnahme, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, in der Fassung vom 08.08.2022
- Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, Ingenieurbüro für Tiefbau, Manfred Dzenzel, Lustadt, in der Fassung vom 03.11.2023
- Freiflächenplan, Stadtlandschaft, Göttingen, in der Fassung vom 15.02.2024

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften ist mit den o.g. Anlagen in der Zeit vom

13.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024

auf der Homepage der Stadt Schwetzingen unter <https://www.schwetzingen.de/offenlagen> und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abrufbar.

Ergänzend hierzu können alle Bebauungsplanunterlagen einschließlich o.g. Anlagen innerhalb des oben genannten Zeitraums auch im Bürgermeisteramt Schwetzingen, Hebelstraße 1, EG (Eingangsbereich), 68723 Schwetzingen, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Diese Öffnungszeiten sind:

| | |
|------------|---|
| Montag | 08:00 – 12:00 Uhr |
| Dienstag | 08:00 – 12:00 Uhr |
| Mittwoch | geschlossen |
| Donnerstag | 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr |
| Freitag | 08:00 – 12:00 Uhr |

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift, per E-Mail oder schriftlich bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen, Amt für Stadtentwicklung, Hebelstraße 7, 1. OG (Offenlagen), 68723 Schwetzingen vorgebracht werden. Gleichzeitig besteht dort innerhalb der Auslegungsfrist Gelegenheit zur Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Die Ergebnismitteilungen werden erst nach dem durch den Gemeinderat erfolgten Satzungsbeschluss versandt.

Schwetzingen, den 06.05.2024

Dr. René Pöttl, Oberbürgermeister