



Stadt  
**Schwetzingen**

**Bebauungsplan Nr. 98  
„Schwetzinger Höfe“  
und örtliche Bauvorschriften**

Entwurf

- A Planzeichnung
- B Textliche Festsetzungen
- C Hinweise zum Bebauungsplan
- D Begründung

**SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten**  
Weinbrennerstraße 13  
76136 Karlsruhe  
Tel. 0721 – 831030, Fax. – 8310399  
mail@planer-ka.de  
[www.schoeffler-stadtplaner-architekten.de](http://www.schoeffler-stadtplaner-architekten.de)

# STADT SCHWETZINGEN

## SATZUNGEN

### ÜBER

**1. DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98  
„SCHWETZINGER HÖFE“**

**2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 98  
„SCHWETZINGER HÖFE“**

Entwurf

Stand 17.04.2024

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

## VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Planvorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	am
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Schwetzingen, den .....

Schwetzingen, den .....

.

.....

.....

Oberbürgermeister

Amtsleitung des Amts  
für Stadtentwicklung  
Wolfgang Leberecht

Dr. René Pörtl

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten  
gemäß § 10 (3) BauGB

am

# 1. SATZUNG

## über den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“

### Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

#### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

#### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

#### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am ..... aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ als Satzung beschlossen.

### § 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom ..... maßgebend.

### § 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

#### Bestandteile der Satzung:

<b>A</b>	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom .....
<b>B</b>	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom .....

#### Anlagen:

<b>C</b>	Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom .....
<b>D</b>	Begründung	in der Fassung vom .....

#### Weitere gesonderte Anlagen:

Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom 01.03.2024
Schallimmissionsprognose	in der Fassung vom 01.03.2024

### § 3 - Ordnungswidrigkeiten

Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

### § 4 - Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

**Hinweis zur Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung:**

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Gleiches gilt, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt darzulegen, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung können schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen -Bürgermeisteramt-, unter folgender Adresse, Postfach 19 20, 68721 Schwetzingen, geltend gemacht werden.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Schwetzingen, den .....

.....  
Dr. René Pörtl  
Oberbürgermeister

**A**

**Zeichnerischer Teil**

in der Fassung vom 17.04.2024





**Füllschema:**

Teilbereich	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Mindestwandhöhe max. zulässige Gebäudehöhe	

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB mit Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB am .....

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am .....

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB am .....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB am .....

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom ..... und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB, in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Stellungnahme der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich .....

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB am .....

Ausfertigung:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den ..... Schwetzingen, den .....

Oberbürgermeister Dr. René Pöhl | Leitung des Amts für Stadtentwicklung Wolfgang Leberecht

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gemäß § 10 (3) BauGB am .....

**PLANZEICHENLEGENDE**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO**
  - ① TEILBEREICH
  - URBANES GEBIET gemäß § 6a BauNVO
  - A/B/C BEREICHE MIT EINSCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSNUTZUNG GEMÄß § 9(3) BAUGB I.V.M. § 6A(4) BAUNVO (S. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**
  - 0.6 GRZ, MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
  - III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
  - GH MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
  - MWH MINDESTWANDHÖHE
- BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
  - o/a OFFENE BAUWEISE; ABWEICHENDE BAUWEISE, ENTSPR. DEFINITION IN DEN BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
  - BAUGRENZE
  - MINDESTFASSADENLÄNGE IN M GEMÄß PLANEINSCHRIEB (S. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)
  - TIEFE GEBÄUDETIEFE ZUR FESTSETZUNG MAX. BAUTIEFE (S. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)
  - BREITE GEBÄUDEBREITE ZUR FESTSETZUNG MAX. BAUBREITE (S. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (MIT NACHRICHTLICHER VERKEHRSFLÄCHENAUFTEILUNG)
- GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TEILBEREICHE
  - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (SCHALLSCHUTZ)
  - BESTEHENDE GEBÄUDE
  - ENTFALLENDE GEBÄUDE
  - FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
  - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

**STADT SCHWETZINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "SCHWETZINGER HÖFE"**

M. 1: 2.000 in A3  
M. 1: 1.000 in A1

ENTWURF  
17.04.2024

**SCHÖFFLER**  
 STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
 WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 17.04.2024

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98 „SCHWETZINGER HÖFE“**

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Es werden entsprechend dem Planeintrag folgende Nutzungen festgesetzt:

#### **Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO**

##### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (Hauptsortiment); zugleich zentrenrelevant gemäß Schwetzinger Liste bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm.

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß Schwetzinger Liste bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm,
- Einzelhandelsbetriebe für medizinisch-orthopädische Artikel, Augenoptik und Hörgeräte bis zu einer Verkaufsfläche von 75 qm,
- Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden oder Anlagen für kulturelle Zwecke, in deren Betrieb künstlerische Erzeugnisse entstehen, wobei diese Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und die Verkaufsfläche auf 200 qm beschränkt ist.

##### **Nicht zulässig sind:**

- Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe (Hauptsortiment) gemäß Schwetzinger Liste,
- Vergnügungsstätten aller Art, Wettvermittlungsstellen, Casinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows,
- Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Erotikartikeln.

##### **„Schwetzinger Liste“**

*Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant*

- Lebensmittel / Getränke (ohne große Gebinde)
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel

- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

*Innenstadtrelevante (= sonstige zentrenrelevante) Sortimente / Warengruppen*

- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staub-sauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Bild- und Tonträger
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör

*Nicht zentrenrelevante Sortimente*

- Warengruppen Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Pflanzen / Gartenbedarf (z.B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzgefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Möbel (z.B. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, antiquarische Möbel, Betten)
- Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Bau- und Heimwerkerbedarf (z.B. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), Holz / Holzmaterialien, Naturhölzer
- Großteilige Sportartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer)
- Campingartikel (z.B. Campingausrüstung, Kocher, Schlafsäcke, Zelte, Tische, Stühle)
- Farben, Lacke, Malereibedarf

- Großteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
- Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäsche-trockner, Geschirrspülmaschinen)
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Großteilige Getränke (meint Getränke als Hauptsortiment in großen Gebinden, also bspw. reine Getränkemärkte)
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Fenster, Gitter
- Markisen, Rollläden
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Mineralölerzeugnisse
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Bad- / Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Türen, Zäune
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsmaterial
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)

### **Steuerung des Wohnanteils**

#### **(§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB)**

Es wird nach § 6a, Abs. 4, Nr. 1 BauGB festgelegt, dass für **Gebäude** im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung

a) nicht zulässig ist:

- In den im zeichnerischen Teil mit A gekennzeichneten Bereichen

b) nur ausnahmsweise zulässig ist:

- In den im zeichnerischen Teil mit B gekennzeichneten Bereichen

In den im zeichnerischen Teil mit C gekennzeichneten Bereichen ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), die Mindestwandhöhe (MWH) sowie maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die jeweils zulässige Grundfläche mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO darf bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

In den Teilbereichen 2 und 8 darf die zulässige Grundfläche mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO darüber hinaus bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist nachfolgend in m ü. NN festgesetzt.



- Teilbereich 1 – 4: BZH = 101,50 m ü. NN
- Teilbereich 5: BZH = 102,00 m ü. NN
- Teilbereich 6 + 7: BZH = 102,50 m ü. NN
- Teilbereich 8: BZH = 101,75 m ü. NN

Die Wandhöhe ist bei Pultdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die Mindestwandhöhe (MWH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Mindestwandhöhe muss nur mit der zur öffentlichen Verkehrsfläche (hierzu zählen auch Bahnflächen) zugewandten Außenwand eingehalten werden. Überschreitungen bis zur festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe sind zulässig.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bei Pultdächern bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,00 m überschritten werden.

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **3.1 Bauweise**

Es wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise a1 (Teilbereich 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7)

In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit einer zusammenhängenden Mindestfassadenlänge zu errichten. Diese Mindestlänge bezieht sich auf die Gebäudedefassade, die an eine öffentliche Verkehrsfläche (hierzu zählen auch Bahnflächen) angrenzt. Die Mindestfassadenlänge wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Abweichende Bauweise a2 (Teilbereich 2a):

In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Je Einzelhaus darf eine Breite von 21 m und eine Tiefe von 24 m nicht überschritten werden.

Abweichende Bauweise a3 (Teilbereich 6a und 7a):

In der abweichenden Bauweise a3 sind Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Je Einzelhaus darf eine Breite von 50 m und eine Tiefe von 20 m nicht überschritten werden.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

#### **4. Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 und 23 BauNVO)**

Tiefgaragen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind in Tiefgaragen und Parkhäusern (Quartiersgaragen) zulässig. Sonstige Garagen/ Carports sind nicht zulässig.

Nebenanlagen für Fahrräder, Wege und Einfriedigungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese weiteren Nebenanlagen dürfen zusammen eine maximale Flächengröße von insgesamt 5 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Trafostationen zur Versorgung des Gebiets können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

#### **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Flächenaufteilungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich auch Bäume und öffentliche Stellplätze befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

#### **6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark“**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark“ dient der Unterbringung einer Parkanlage sowie von Spielanlagen - und Sportanlagen. Sie ist als Vegetationsfläche parkartig zu gestalten.

Zu den hier zulässigen baulichen Anlagen zählen insbesondere Wege, Befestigungen, Kioske, WC-Anlagen, Pavillons sowie weitere Zubehöranlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### Wasserdurchlässige Oberflächengestaltung

Wege und Hofflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Pflasterbelägen in ungebundener Bauweise zu herzustellen.

##### Begrünung von Nebenanlagen

Die Dächer von Nebenanlagen, wie z.B. Mülleinhausungen oder Fahrradabstellanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten. Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 8 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht auszuführen, zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**9. Nutzung erneuerbarer Energien  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Im Teilbereich 3 sind bei der Errichtung von Nicht-Wohngebäuden technische Maßnahmen zur Erzeugung von solarer Energie auf der obersten Geschossebene oder oberhalb der obersten Geschossebene auf 100 % der Fläche zu treffen. Von der Pflicht ausgenommen sind nur jene Flächen, welche zur Solarnutzung ungeeignet sind. Unberührt bleibt die Verpflichtung zur Dachbegrünung gem. Ziffer 12.

**10. Schutz vor Lärmeinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Verkehrslärm:**

**Riegelbebauung:**

Innerhalb den in der Anlage 1 mit „A“ gekennzeichneten Bereichen sind geschlossene Riegelbebauungen, bestehend aus Gebäuden oder ggf. Wänden als Lückenschluss, zu errichten. Die erforderliche Mindesthöhe der Riegelbebauung wird durch die Höhenfestsetzung zu den baulichen Anlagen bzw. Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

**Grundrissorientierung Gebäuderiegel:**

An den in der Anlage 1 mit „B“ gekennzeichneten Fassaden sind keine offenbare Fenster von Schlafräumen zulässig. Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen ohne nächtlichen Schutzanspruch sind nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 70 dB(A) tags vorliegen.

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

**Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen:**

An den in der Anlage 1 mit „C“ gekennzeichneten Bereichen sind Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder der Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

**Außenwohnbereiche:**

In dem in der Anlage 2 mit „D“ gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegel von  $L_r > 65 \text{ dB(A)}$  dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem  $65 \text{ dB(A)}$  tags eingehalten sind.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von  $L_r = 65 \text{ dB(A)}$  eingehalten ist.

**Belüftung von Schlafräumen:**

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

**Anlagenlärm****Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen**

An den in der Anlage 3 mit „E“ gekennzeichnetem Bereich sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster der Aufenthaltsräume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind.

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern im Zuge der Genehmigung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums eingehalten sind (z. B. durch Eigenabschirmung der Gebäude, vorgelagerte Gebäude oder veränderter Genehmigungsgrundlagen für umliegenden Betriebe).

**Verkehrslärm und Anlagenlärm**

Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB [23] wurde in Baden-Württemberg die DIN 4109-1 [18] und die DIN 4109-2 [19], jeweils Ausgabe Januar 2018 baurechtlich eingeführt.

Diese sollen nachfolgend für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden.

**Passive Schallschutzmaßnahmen:**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 4 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 nachzuweisen.



Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Anlage 4 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am konkret geplanten Gebäude ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, in der nachfolgenden Anlage 4 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Januar 2024 (Gutachten 11598-09).

#### **11. Sicherung des Schallschutzkonzeptes (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)**

##### **Bauabfolge:**

In den Teilbereichen 2a bis 8 sowie in dem östlichen Bereich des Teilbereichs 1 ist die Wohnnutzung nur zulässig, wenn in den Teilbereichen 1 und 2 die Gebäude gemäß Festsetzung Ziffer 10 errichtet ist.

Wird die Lärmschutzeinrichtung ganz oder teilweise als Teil baulicher Anlagen der Nutzungen in den Teilbereichen 1 und 2 ausgeführt, muss diese mindestens als geschlossener Rohbau (Fertigstellung Rohbau) errichtet sein.

Hinweis: Die Nutzung in den Teilbereichen 2a bis 8 kann vorher zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt ist, dass die Aufnahme der Nutzung (Nutzungsaufnahme) erst nach Errichtung der Lärmschutzeinrichtung erfolgt.

#### **12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Die Pflanzung ist herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

##### **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bürgerpark“**

##### **Bürgerpark**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Vegetationsfläche parkartig zu gestalten. Des Weiteren gelten die Pflanzgebote A2 und A3 (siehe nachfolgende Punkte). Zu den hier zulässigen baulichen Anlagen zählen insbesondere Wege, Befestigungen, Kioske, WC-Anlagen, Pavillons sowie weitere Zubehöranlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.

##### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzpflicht)**

##### **Allgemeines**

Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Maßnahmenplanes (Anlage 5) umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

##### **Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen**

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind die Baumscheiben bzw. Baumgruben gemäß den Empfehlungen der FLL14 anzulegen. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

### **Anfahrerschutz**

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

### **Pflanzgebot A 1: Straßen- und Parkplatzbäume**

Gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage 5) sind im öffentlichen Straßenraum und auf Verkehrsgrünflächen hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Bäume können aus erschließungstechnischen Gründen um 5 m abweichen. Die Standorte entlang der Scheffelstraße können unter Beachtung der Anzahl beliebig verschoben werden. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen.

### **Pflanzgebot A 2: Baumreihen**

Entlang der östlichen und südlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bürgerpark“ ist gemäß der Darstellung im Maßnahmenplan (Anlage 5) je eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen (Mindeststammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume kann aus technischen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden.

### **Pflanzgebot A 3:**

In der öffentlichen Grünfläche ist je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ein hochstämmiger Baum (Mindeststammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil von Nadelbäumen ist auf max. 10 % beschränkt. Die Lage der Gehölze ist nicht festgesetzt. Die Bäume gemäß dem Pflanzgebot A 2 können nicht angerechnet werden.

### **Pflanzgebot A 4: Einzelbaum auf privater Grundstücksfläche**

Je angefangene 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Ausgenommen hiervon ist aufgrund der Platzverhältnisse der Teilbereich 3.

### **Dachbegrünung: Extensivbegrünung von Flachdächern**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15% Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Terrassen, betriebsbedingte technische Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, etc./ mit Ausnahme von Solaranlagen) und Glaskuppeln. Die Summe dieser Flächen darf insgesamt nur bis zu maximal 20 % der Summe der gebäudebezogenen Dachfläche einnehmen. In Kombination mit der Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig.

### **Tiefgaragenbegrünung**

Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen sofern diese nicht für Zuwegungen, Fahrradstellplätze etc. verwendet werden. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 80 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Substratstärke auf mindestens 1,00 m zu erhöhen. Für die Bäume ist eine automatische Bewässerung vorzusehen.

## **Pflanzbindungen**

### **Allgemeines**

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

### **Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe (B 1)**

Die Lindenreihe entlang der Südtangente ist gemäß der Darstellung im Maßnahmenplan (Anlage 5) dauerhaft zu erhalten und im östlichen Drittel mit 4 hochstämmigen Linden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm zu ergänzen.

**ANLAGEN ZU DEN BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98  
„SCHWETZINGER HÖFE“**



## **Anlage 1:**

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen Verkehrslärm | Bereiche mit geschlossenem Gebäuderiegel / Grundrissorientierung**

**Maßstab 1:2.500 in DIN A4**

(Quelle: KURZ UND FISCHER, Winnenden 2024)

# Bebauungsplan Nr. 98 "Schwetzinger Höfe" Schwetzungen

## Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen Verkehrslärm

Festsetzungen:

Gebäuderiegel/Grundrissorientierung Schlafräume

Entwurf zum Bebauungsplan, Stand Januar 2024

Datum: 01.03.2024

## Bereiche mit Festsetzungen aufgrund Einwirkungen Verkehrslärm

Bereich mit geschlossenem Gebäuderiegel

1. BA / 2. BA

Errichtung vor weiteren Bauabschnitten

Mindesthöhe gemäß B-Plan

Bereiche mit mit Festsetzung zur Grundrissorientierung (Verkehrslärm):

Keine öffentbaren Fenster von Schlafräumen

Bereiche mit  $L_r > 60$  dB(A) nachts:

Grundrissorientierung oder spezielle bauliche

Maßnahmen für Schlafräume (Verkehr)

Maßstab (A4) 1:2500



**KURZUNDFISCHER**  
Beratende Ingenieure + Bauphysik  
Brückenstraße 9 + 73364 Wimmendingen

Projekt-Nr.: 11598 - 09  
Anlage 6.1.1



## **Anlage 2:**

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen Verkehrslärm | keine ungeschützten Freibereiche**

**Maßstab 1:2.500 in DIN A4**



(Quelle: KURZ UND FISCHER, Winnenden 2024)

# Bebauungsplan Nr. 98 "Schwetzinger Höfe" Schwetzungen

## Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen Verkehrslärm

Festsetzungen:  
Außenwohnbereiche/passive Schallschutzmaßnahmen  
Entwurf zum Bebauungsplan, Stand Januar 2024  
Datum: 01.03.2024

## Bereiche mit Festsetzungen aufgrund Einwirkungen Verkehrslärm

-  Bereich mit geschlossenem Gebäuderiegel
-  1. BA / 2. BA
-  Errichtung vor weiteren Bauabschnitten
-  Mindesthöhe gemäß B-Plan
-  Bereiche mit  $L_r > 65$  dB(A) tags
-  Keine ungeschützten Freibereiche oder ein weiterer Freibereich ist vorhanden
-  Bereich mit Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (gesamter Geltungsbereich Bebauungsplan)

Maßstab (A4) 1:2500



**KURZUNDFISCHER**  
Beratende Ingenieure + Bauphysik  
Brückenstraße 9 • 73564 Wimmernien

Projekt-Nr.: 11598 - 09  
Anlage 6.1.2



Wandhöhe  
gemäß  
Genehmigung  
Keine Festsetzung  
da außerhalb  
Bebauungsplan

Wandhöhe: 6,5 m  
Keine Festsetzung  
da außerhalb  
Bebauungsplan



### **Anlage 3:**

## **Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen | Anlagenlärm**

**Maßstab 1:2.500 in DIN A4**

(Quelle: KURZ UND FISCHER, Winnenden 2024)

# Bebauungsplan Nr. 98 "Schwetzinger Höfe" Schwetzungen

Bereiche mit Festsetzungen zum  
Schallschutz aufgrund von Einwirkungen  
Anlagenlärm

Entwurf Bebauungsplan, Stand Januar 2024

Datum: 20.01.2024

## Bereiche mit Festsetzungen aufgrund Einwirkungen Anlagenlärm

Bereiche mit Festsetzungen zur  
Grundrissorientierung (Anlagenlärm):  
Öffentliche Fenster von Aufenthaltsräumen  
von Wohnnutzungen nur möglich, wenn  
bauliche Maßnahmen (Prallscheiben, belüftete  
aber nicht öffentbare Loggien oder  
vergleichbare Maßnahmen)  
vorgesehen werden

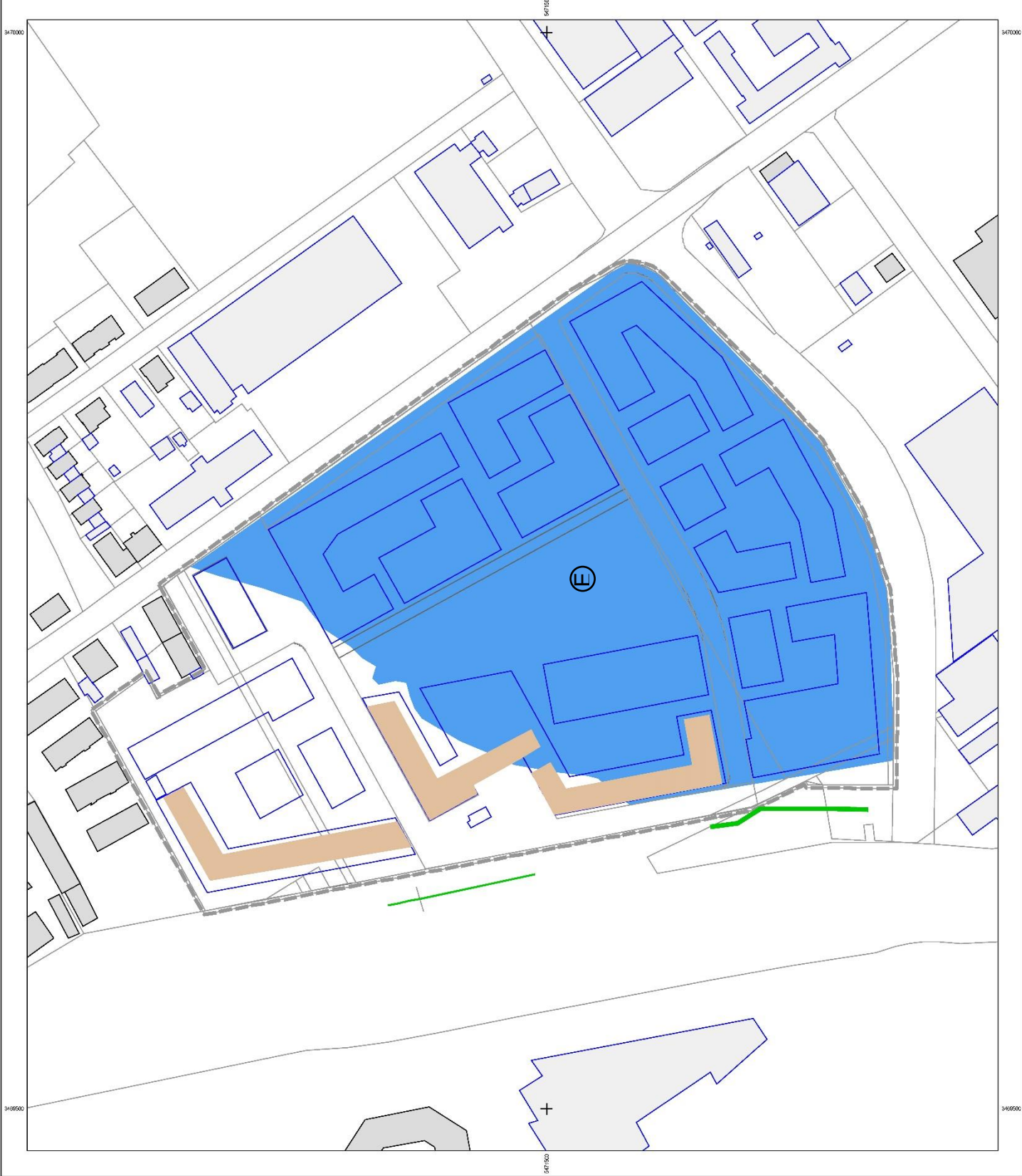


Maßstab (A4) 1:2500



**KURZUNDFISCHER**  
Beratende Ingenieure • Bauphysik  
Hindenburgstr. 9 • 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 11598 - 09  
Anlage 6.2



**Anlage 4:**

**Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109**

**Maßstab 1:2.500 in DIN A4**

(Quelle: KURZ UND FISCHER, Winnenden 2024)

**Bebauungsplan Nr. 98  
"Schwetzinger Höfe"  
Schwetzungen**

**Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109  
Überlagerung Verkehrs- und Anlagenlärm**

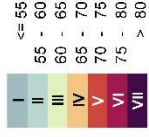
Kritischste Situation:  
Räume mit erhöhtem nächtlichen Schutzanspruch  
(Schlafräume)

Außenlärmpegel Anlagenlärm:  
IRW TA Lärm (Tagzeitraum) für MU: La = 63 dB(A)



Isophonendarstellung  
Aufpunkthöhe: 23,4 m (7. OG)

Datum: 29.01.2024

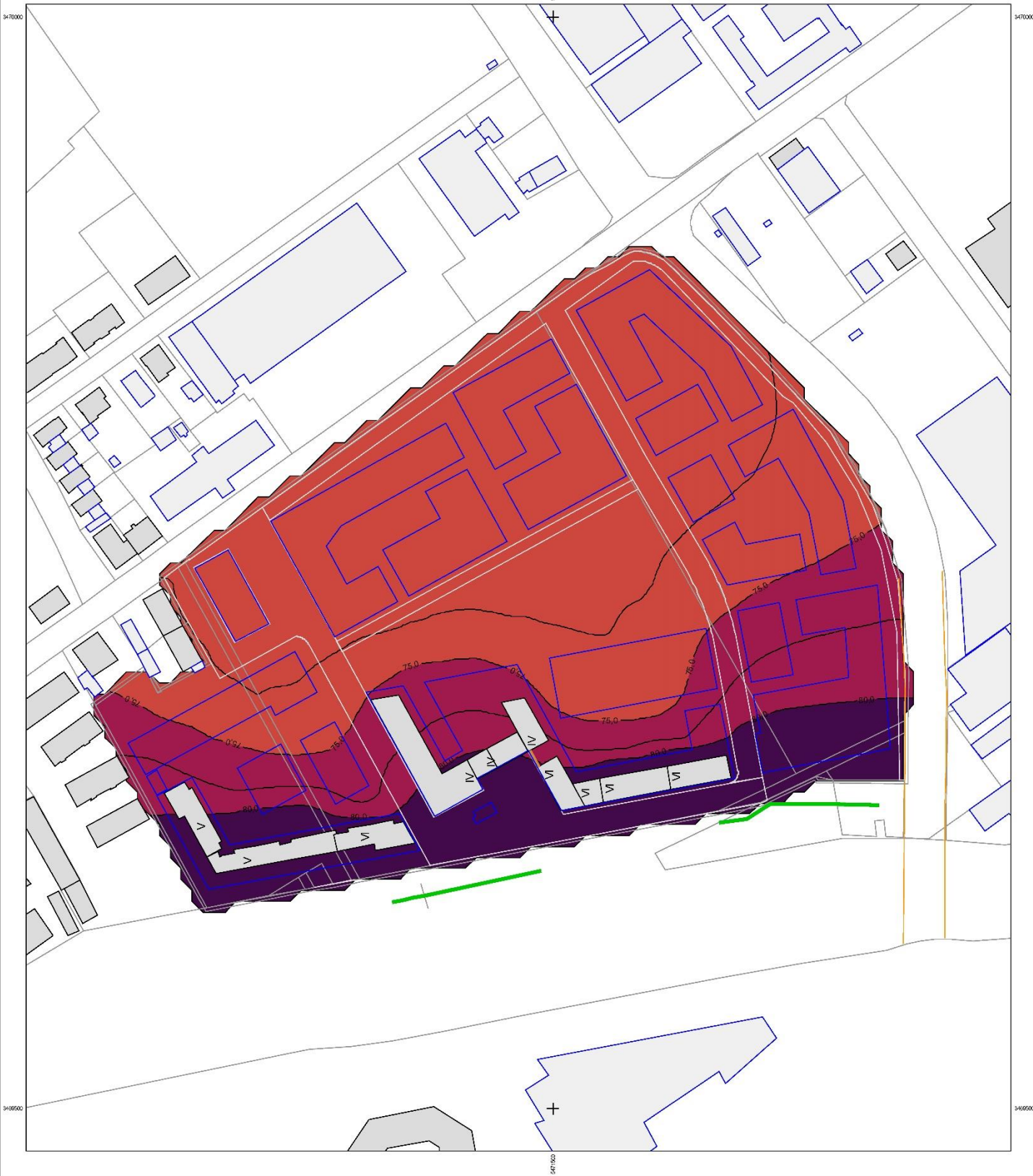
**Maßgeblicher  
Außenlärmpegel  
nach DIN 4109  
in dB(A)**



**Zeichenerklärung**

-  Hauptgebäude
-  Lärmschutzwand

Maßstab (A4) 1:2500



**Anlage 5:**

**Maßnahmenplan (UB / GOP)**








**Maßstab 1:2.000 in DIN A4**

(Quelle: Bioplan, Heidelberg, 2024)












**Planung  
Grünordnung**

-  sonstige Grundstücksfläche
-  Straße, Gehweg, Platz
-  öffentliche Grünfläche "Bürgerpark"
-  Maßnahmennummer und Beschreibung (vgl. auch GOP Text)
-  hochstämmigen Einzelbaum pflanzen, Standort kann bis zu 5 m verschoben werden (Pflanzgebot)
-  hochstämmigen Einzelbaum pflanzen, Standort ist frei wählbar (Pflanzgebot)
-  Erhalt eines Einzelbaums (Pflanzbindung)

**Städtebau**

-  Baufenster Urbanes Gebiet
-  Flächen für Nebenanlagen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche
-  Teilbereich
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstiges**
-  Gehrecht oder Leitungsrecht
-  Planungsgebietsgrenze



Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung  
 Bärbel Schlosser und Corinna Graus GBR  
 St.-Peter-Str. 2 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221 4160730  
 info@bioplan-landschaft.de, www.bioplan-landschaft.de

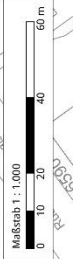
PROJEKT:  
**UB/GOP zum Bebauungsplan  
 "Schwetzingen Höfe"  
 in Schwetzingen**

AUFTRAGGEBER:  
**Stadt  
 Schwetzingen**

**Maßnahmenplan**

ANLAGE 2:

Änderungen:	Datum:	Maßstab:	1 : 1.000
		Plangröße:	594 x 420 mm
Bearbeitet: Graus	Gezeichnet: Graus	Datum:	07.02.2024



**A 1 Straßen- und Stellplatzbäume**  
 - hochstämmige Laubbäume  
 - STU mind. 18-20 cm

**A 2 Baumreihen Grünfläche**  
 - hochstämmige Laubbäume  
 - STU mind. 18-20 cm

**A 3 Öffentliche Grünanlage "Bürgerpark"**  
 - je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ein hochstämmiger Baum  
 - Nadelgehölze max. 10 %  
 - Bäume gem. A 2 können nicht angerechnet werden

**A 1 Straßen- und Stellplatzbäume**  
 - hochstämmige Laubbäume  
 - STU mind. 18-20 cm

**B 1 Lindenreihe entlang Südtangente**  
 - Erhalt der Lindenreihe  
 - Ergänzungspflanzung von 4 Tilia cordata



## **Hinweise zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 17.04.2024



## HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 98 „SCHWETZINGER HÖFE“

### 1 Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

#### 1.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Untersuchung des Büros Bioplan, Heidelberg erfasst. Eine endgültige Auswertung der Erhebungen hat noch nicht stattgefunden.

Um die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### **Vögel**

Vermeidungsmaßnahme:

Die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Entfallende Gehölzstrukturen sind im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe wiederherzustellen (vgl. Maßnahmen A 1, A 2, A 3).

CEF-Maßnahmen:

Für das Vorhaben sind die folgenden Nistkästen in räumlicher Nähe aufzuhängen:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| – Star                  | 6x Nisthöhle 45 mm 3SV                              |
| – Hausrotschwanz        | 8x Nischenbrüterhöhle 1N                            |
| – Sonstige Höhlenbrüter | 12x Nisthöhle 2GR oval oder Dreiloch oder 45 mm 3SV |

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marder-schutz obligatorisch.

Pflege und Monitoring:

Für alle aufgehängten Nistkästen erfolgt in den ersten drei Jahren nach Maßnahmenumsetzung ein alljährliches Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr/Winter.

#### **Fledermäuse**

Vermeidungsmaßnahme:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur während der Winterschlafzeit vom 20. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

CEF-Maßnahmen:

Folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind zu treffen:

Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss der Gebäude ist durch das Aufhängen von 10 Fledermausflachkasten (z.B. Schwegler 1FF) und 2 Fledermaushöhlen (z.B. Schwegler 1FTH) im näheren Bereich auszugleichen.

## Reptilien

FCS-Maßnahme Bahnstreifen Flst. 355/17 und 661/4

Die Maßnahmenfläche auf den Flurstücken 355/17 und 661/4 liegt direkt angrenzend an das Eingriffsgebiet. Die Stadt Schwetzingen sieht hier die Errichtung einer Fahrradbrücke und einer Lärmschutzmaßnahme vor. Von dieser Fläche stehen nach Abschluss der Modellier- und Bauarbeiten ca. 4.500 m<sup>2</sup> für die Mauereidechsen zur Verfügung, so dass lediglich die für das Brückenbauwerk benötigte Fläche (Fundamente usw.) als Lebensraum entfällt. Die Fläche ist wie folgt aufzuwerten:

- Anlage von Gabionenstrukturen an der Süd-, West- und Ostseite
- Ansaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung
- Gehölzpflanzung mit überwiegend heimischen Straucharten.

Die Details zur Ausführung der Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept zu entnehmen.

FCS-Maßnahmen Gewann Hirschacker Flst. 8525:

Die Maßnahmenfläche liegt im nördlichen Gemarkungsbereich im Gewann Hirschacker und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Maßnahmenfläche umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 8525 und gehört der Stadt Schwetzingen. Die Fläche ist durch folgende Maßnahmen für Reptilien und weitere Artengruppen wie Bienen, Schmetterlinge, Heuschrecken und Vögel aufzuwerten:

- Anpflanzung von Heckenstrukturen aus heimischen Sträuchern (mind. 1/3 Dornensträucher)
- Die Restfläche ist wie folgt zu begrünen:
  - Ansaat und Entwicklung von trockenwarmer Säume entlang der Gehölzpflanzungen (ca. 20 % der Fläche)
  - Ansaat mit Blumenwiesenmischung (50 % der Fläche)
  - Selbstbegrünung (30 % der Fläche) mit Offenbodenstellen
- Habitatelemente für Reptilien
  - 14 Eidechsenrefugien aus Holz
  - 20 Reisighaufen
  - 20 Stammhölzer/Wurzelstubben.

Die Details zur Ausführung der Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept zu entnehmen.

## Hinweis

Die durch die artenschutzrechtlichen Aufwertungsmaßnahmen generierten Ökopunkte werden dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Schwetzingen gutgeschrieben und stehen für andere städtebauliche Maßnahmen zur Verfügung.

### 1.2 Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen in Form von LED-Leuchten einzusetzen. Dabei sind warm-weiße oder neutral-weiße LED-Leuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe und primär nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass sie gezielt nur Verkehrsflächen und Wege, nicht jedoch angrenzende Gehölze oder Grünflächen ausleuchten. Leuchten-Gehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen, die Oberflächentemperatur der Leuchten Gehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

### 1.3 **Vogelschutz**

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z.B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

## 2 **Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags**

Im Bauantragsverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung von Pflanzgeboten und Bestimmungen aus dem „Freianlagengestaltungsplan“ zum städtebaulichen Vertrag für den privaten Bereich darstellt und nachweist.

## 3 **Quartiershandbuch - Masterplan**

Es wird auf das Quartiershandbuch mit seinen Aussagen unter anderem zum Städtebaulichen Konzept, Freianlagenkonzept, Gestaltungsleitfaden (u.a. Fassadengestaltung), Energiekonzept und Klimaschutz verwiesen. Das Quartiershandbuch basiert auf dem Masterplan, Gestaltungsleitfaden und der Freiflächenplanung, welche über den städtebaulichen Vertrag verpflichtend geregelt sind.

## 4 **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 5 **Abwasserbeseitigung**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Ausbau des örtlichen Kanalsystems.

### **Abwasser:**

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Schwetzingen ist zu beachten.

### **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Um einen langfristigen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, wird empfohlen, nicht nur auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung, sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren zu verzichten. Wenn

bei den Dachinstallationen (Abdeckungen, Regenrinnen, Regenfallleitungen etc.) vollständig auf unbeschichtetes Metall verzichtet wird oder es sich um den Ablauf eines Gründaches handelt, so kann eine Versickerung von Niederschlagswasser auch unterirdisch in einer Rigole ohne Bodenpassage erfolgen.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser orts- nah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser- rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszüge, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorhergehende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

## **6 Grundwasserschutz**

1. In unmittelbarer Nähe zu dem Vorhaben befindet sich die Grundwassermessstelle 1050/306-0 (Unterflur-Gütemessstelle der LUBW) (siehe Lageplan im Anhang). Diese darf im Rahmen des Vorhabens nicht beschädigt werden und ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2 und der LUBW Referat 42 unverzüglich zu melden.
2. Die vom Regierungspräsidium Karlsruhe bzw. der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg betriebenen Grundwassermessstellen im Untersuchungsgebiet dürfen durch das Vorhaben bzw. die Untersuchungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden.  
Eine Beprobung der Messstelle im Auftrag der LUBW ist für 2022 und die kommenden Jahre vorgesehen. Für den durch die LUBW beauftragten Probennehmer muss

der Zugang zur Messstelle und die Durchführung der Probennahme gewährleistet bleiben, ggf. ist LUBW Referat 42 zu kontaktieren. Der Messtellenbetreiber wird durch die LUBW informiert.

Eine Beteiligung der Messtellenbetreiber ist im konkreten Bedarfsfall im Rahmen des Genehmigungsprozesses über die zuständige Behörde sicherzustellen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Ein Antrag zur Einleitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser ins Grundwasser ist erforderlich. 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.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.

Die Notwendigkeit des Erhalts, der Sicherung oder des Ersatzes von Brunnen und Grundwassermessstellen im Vorhabenbereich ist mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abzustimmen. Rückfragen zu Brunnen und Grundwassermessstellen können an das Wasserrechtsamt gestellt werden. Zu erhaltende Brunnen und Grundwassermessstellen sind während der Bautätigkeit durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung und Zerstörung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben. Bei endgültiger Einstellung der Nutzung der Brunnen und Grundwassermessstellen müssen diese verfüllt werden. Die Stilllegung ist dem Wasserrechtsamt schriftlich anzuzeigen. Für die technische Ausführung der Verfüllung ist dem Wasserrechtsamt ein Vorschlag zu unterbreiten. Dieser Verfüllvorschlag ist als wasserrechtliche Anzeige (Anschreiben mit Beschreibung des Vorhabens) dem Wasserrechtsamt zuzusenden. Mit der Verfüllung darf nicht vor Ablauf von einem Monat nach Eingang der Anzeige begonnen werden, wenn das Wasserrechtsamt nicht einem früheren Beginn zustimmt.

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem

Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

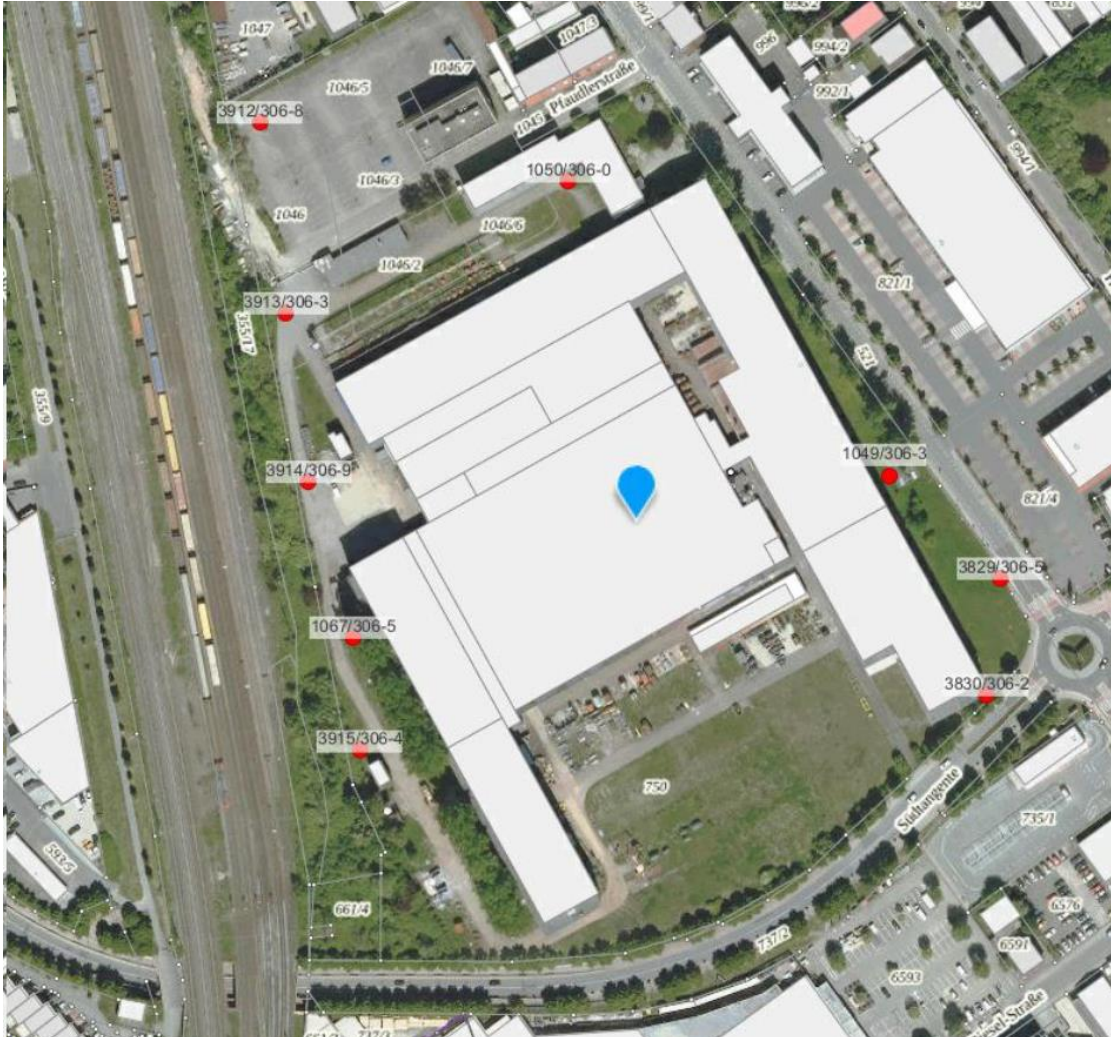


Abb.: Lage von Entnahmebrunnen und Grundwassermessstellen (Quelle: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis | Wasserrechtsamt, 2021)

## 7 Altlasten, Geologie, Kampfmittel

Sollten Bodenmassen angetroffen werden, die das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung vermuten lassen, ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

Die Abbruch- und Baumaßnahmen des neuen Wohnquartiers sind fachgutachterlich zu begleiten.

Die Vorsorgewerte für Oberböden der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind jeweils für Urbanes Gebiet und Park- und Freizeitanlagen einzuhalten und ggf. durch Auftrag von unbelasteten Böden sicherzustellen. Es ist sicherzustellen, dass

keine Gefährdung des Schutzgutes Mensch, durch Schadstoffe in Boden und Luft, gegeben ist.

Während der Bauarbeiten sind im halbjährigen Takt die vier neu errichtete Grundwassermessstellen auf die branchenspezifischen Schadstoffe untersuchen zu lassen. Nach Ende der Bauarbeiten und nach Absprache mit dem Wasserrechtsamt, kann das Schutzgut Grundwasser neu bewertet werden.

Nach Durchführung aller den Bodenschutz betreffenden Maßnahmen, kann es zu einer Neubewertung und Umstufung des Standortes im Bodenschutz- und Altlastenkataster kommen.

## **8 Richtfunktrassen**

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

## **9 Deutsche Bahn**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden Bestimmungen. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121\*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten. Baumaschinen, die im 4 m - Bereich der Oberleitung arbeiten oder in diesen hineinreichen können, sind mit einer Bahnerdung zu versehen. Wird beim Bauvorhaben ein Kran eingesetzt, so ist dieser so aufzustellen, dass die Gleise mit dem Ausleger und den Transportteilen nicht überschwenkt werden können. Ggf. sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig an folgende Anschrift zu richten:

DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Produktionsstandort, Mittelbruchstraße 4, 76137 Karlsruhe.

Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

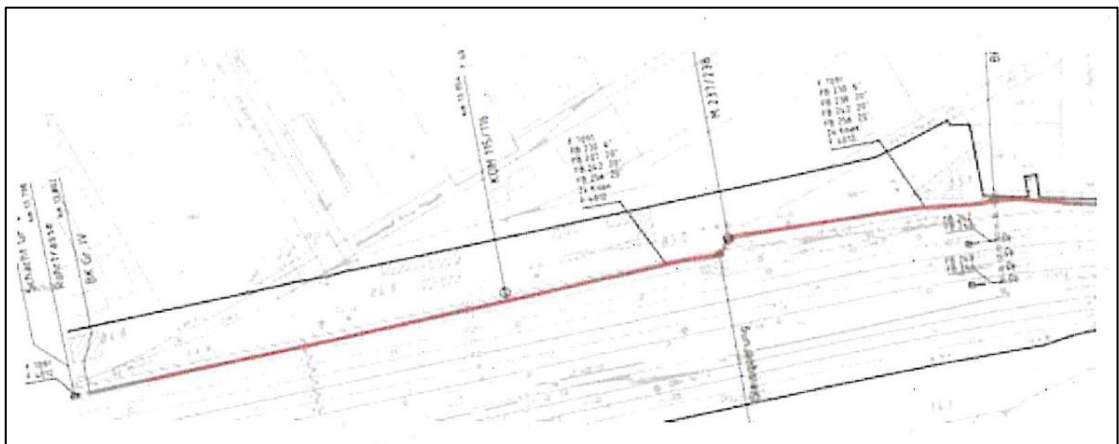


Bei Erdarbeiten darf die Standsicherheit der Oberleitungsmasten nicht beeinträchtigt werden. Im Zweifel ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen. Beim Errichten einer Lärmschutzwand muss der Abstand zur Mastfundamentaußenkante mind. 2,50 m betragen und die Masten müssen von den Gleisen aus frei zugänglich sein. Die Lärmschutzwand muss, wenn sie im Oberleitungsbereich steht, an die Bahnerdung angeschlossen werden. Dies wäre dann im Einzelfall noch einmal zu klären.

Die Schallschutzmauer darf nicht auf dem Grundstück der DB Netz AG errichtet werden. Bei der Errichtung der Lärmschutzwand bzw. der Lärmschutzwälle ist darauf zu achten, dass in regelmäßigen Abständen (gemäß Vorgaben des aktuellen Regelwerkes der DB AG) Flucht und Rettungstüren bzw. Zugänge geschaffen werden und dass diese Zugänge auch während der Bauzeit jederzeit zugänglich sind. Dies dient der Sicherstellung des Notfallmanagements gemäß der Ländervereinbarung. Für die Durchführung des Notfallmanagements können, vorübergehend, fremde Grundstücke durch die Rettungs- und Einsatzkräfte entschädigungslos in Anspruch genommen werden.

Durch die Bebauung darf kein negativer Einfluss für den Bahnbetrieb entstehen, hier Blendwirkung von Lokführern.

Der angefragte Bereich enthält angrenzend an der Bahnstrecke eine Rohrtrasse mit Streckenfernmeldekanal der DB Netz AG. Grenzabstand von  $> 2$  m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein! Fernmeldekanal der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Einzelheiten sind dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Bei Bedarf wird in die örtliche Lage der Kabeltrasse eingewiesen (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG).

Es wird darum gebeten schriftlich rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2021029927 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mitzuteilen:

DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservice Süd; Lammstraße 19, 76133 Karlsruhe

E-Mail: [DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com](mailto:DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeit zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Unge-



nauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Sollte bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen gestoßen werden, wird um unverzügliche Information gebeten.

#### **10 DIN-Normen/Richtlinien**

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.

#### **11 Netze BW**

Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.

Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet sind zur Errichtung von sechs Trafostationen jeweils ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Die Gebäude müssen so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Weiter sollen die Stationsgebäude nicht über bzw. auf einer eventuellen Tiefgaragen errichtet werden. Für die rechtliche Sicherung der Stationen ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Neubaugebiets wird um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

#### **12 Telekom**

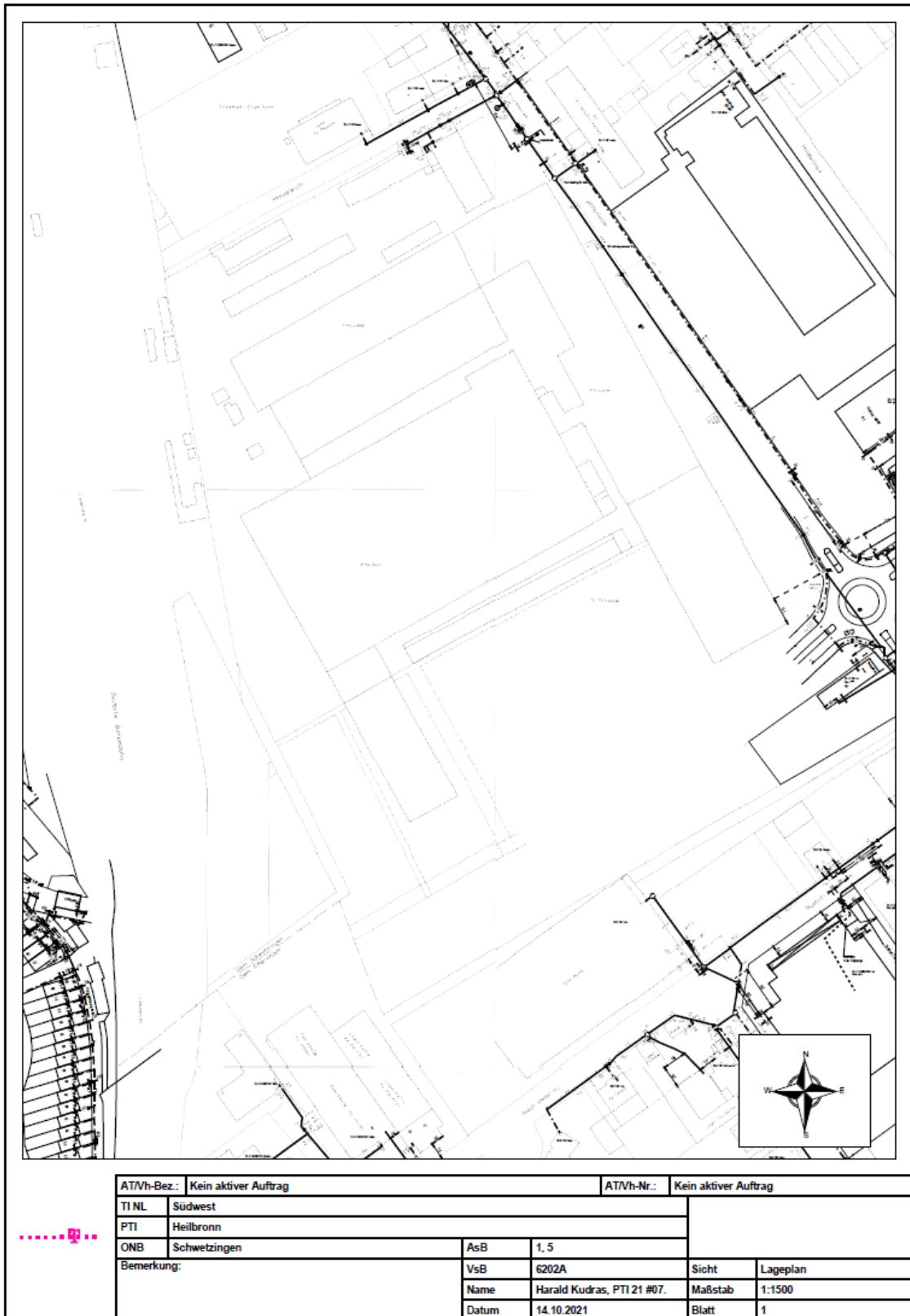
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom derzeit lediglich im Bereich der Pfaudlerstraße (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und gegebenenfalls außerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit rechtzeitig vor der Ausschreibung die Planung und das Leistungsverzeichnis erstellen werden kann und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vorgenommen werden können, wird spätestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit dem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne gebeten (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).

E-Mail: [T\\_NL\\_SW\\_PTI\\_21\\_Breitband\\_Neubaugebiete@telekom.de](mailto:T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de)

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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der

zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.  
 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.



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Heilbronn		
ONB	Schwetzingen	AsB	1, 5
Bemerkung:		VsB	6202A
		Name	Harald Kudras, PTI 21 #07.
		Datum	14.10.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1500
		Blatt	1

## 12 Löschwasserversorgung

1. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist überwiegend eine maximale Anzahl von  $N > 3$  Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsache gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

2. Entnahmestellen mit  $400 \text{ l}/\text{min}$  ( $24 \text{ m}^3/\text{h}$ ) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgabe der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.

7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.

# D

## **Begründung zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 17.04.2024

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98 „SCHWETZINGER HÖFE“****Inhaltsverzeichnis**

- 1 Planungsziele und Planerfordernis**
- 2 Planungsverfahren**
  - 2.1 Verfahren
  - 2.2 Umweltbericht
- 3 Abgrenzung des Plangebiets**
- 4 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5 Örtliche Gegebenheiten**
  - 5.1 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung
  - 5.2 Belastungen
  - 5.3 Artenschutz
  - 5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 6 Städtebauliches Konzept**
  - 6.1 Anzahl der Wohneinheiten
  - 6.2 Freiflächenkonzept
  - 6.3 Energiekonzept und CO<sub>2</sub>-Bilanz
- 7 Verkehrliche Konfliktvermeidung**
- 8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - 8.1 Art der baulichen Nutzung
  - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 8.4 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 8.5 Verkehrsflächen
  - 8.6 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Bürgerpark“
  - 8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 8.9 Nutzung erneuerbarer Energien
  - 8.10 Schutz vor Lärmeinwirkungen
  - 8.11 Sicherung des Schallschutzkonzeptes
  - 8.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9 Städtebaulicher Vertrag**

## 1 Planungsziele und Planerfordernis

Die Epple Projekt Kurpfalz GmbH hat das ca. 6,9 ha große, ehemals industriell genutzte Grundstück „Pfaudler“ in Schwetzingen erworben und plant zusammen mit der Stadt Schwetzingen die Neuentwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit überwiegender Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung sowie Kindertagesstätte und Museum im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“.

Ein vom Investor eingesetzter Gestaltungsbeirat bewertete zunächst nach Abschluss eines Workshop-Verfahrens die Ergebnisse der vorgestellten Bebauungskonzepte und wählte dann aus den drei vorgelegten Bebauungsvorschlägen mehrheitlich den Planungsansatz des Architekturbüros Krieger, Darmstadt, als Vorzugsvariante einer Bebauung aus. Diesen städtebaulichen Entwicklungsvorschlag hat der Investor im technischen Ausschuss am 03.05.2018 vorgestellt. Im November 2018 fand eine Bürgerinformation statt.

Der daraufhin Anfang 2019 erarbeitete Masterplan wurde am 02.05.2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates zur Kenntnis genommen. Zudem wurde entschieden, dass der nördliche Bereich des Plangebiets vorab in einem 1. Bauabschnitt nach § 34 BauGB realisiert werden soll; ein Bauantrag wurde bereits eingereicht und genehmigt. Der 1. Bauabschnitt ist mittlerweile nahezu fertiggestellt. Zur Sicherung der städtebaulichen Absichten für das gesamte Quartier, wird dieser Bereich nun ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Der während des Planungsprozesses fortgeschriebene Masterplan liegt nun in der Fassung vom 27.02.2023 vor und bildet die städtebauliche Grundlage für den Bebauungsplan.



Abb.: Masterplan inkl. Darstellung der Bauabschnitte (Quelle: CONCEPTPLAN; EPPLE, 2023)

Durch eine Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbeflächen soll im Sinne der Innenentwicklung der Nachfrage insbesondere nach Wohnraum in der Kernstadt Rechnung getragen werden. Gleichzeitig werden zusammenhängende, kleinklimatisch wirksame Grün- und Freiflächen im Binnenbereich des Quartiers geschaffen. Die Stellplätze sollen nahezu vollständig in Tiefgaragen und in einer Quartiersgarage untergebracht werden.

Das neu entstehende Quartier wird über die Scheffelstraße verkehrlich an das bestehende Straßennetz angebunden. Intern soll der motorisierte Verkehr im Plangebiet auf das Notwendige reduziert werden. Beabsichtigt sind zwei Stich-

straßen, die über einen verkehrsberuhigten Bereich für Fußgänger- und Radverkehr miteinander verbunden werden. Zur Entlastung der Kreisverkehrsanlage wird der Radverkehr ins Quartier verlegt und über eine neu geplante Fuß- und Radwegeverbindung an die Schwetzinger Innenstadt und den Hauptbahnhof angebunden. Alternative Mobilitätsangebote sollen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs beitragen.

Vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen soll ein möglichst klimaneutrales Quartier entstehen. Zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird eine möglichst emissionsarme Energieversorgung angestrebt; klimaangepasstes Bauen soll die Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels schützen.

Zur Umsetzung der dargestellten Entwicklung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung bedarf es der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

## **2 Planungsverfahren**

### **2.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt und unterliegt damit einer förmlichen Umweltprüfung.

### **2.2 Umweltbericht**

Im Umweltbericht hat die plangebende Stadt gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Auf den Umweltbericht (Bioplan, Heidelberg, 2024), der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, wird verwiesen. Wesentliche Punkte aus dem Umweltbericht werden wie folgt zusammengefasst:

#### Planung:

*Die Stadt Schwetzingen beabsichtigt auf dem ehemaligen Betriebsareal der Firma Pfaudler die Neuentwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit überwiegender Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung sowie Kindertagesstätte und Museum im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wurde der Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ erarbeitet.*

#### Bestandsbewertung:

*Die Planungsgebietsfläche ist bereits zu etwa 70 % versiegelt und weist dort für alle Schutzgüter eine sehr geringe Bewertung auf. Die noch unversiegelten Böden sind stark mit Schadstoffen belastet. Durch die hohe Vorbelastung durch die ehemalige gewerbliche Nutzung sind auch die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Grundwasser und Mensch als gering zu bewerten. Lediglich die Ruderalfluren und Gehölzstrukturen weisen eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf.*

#### Auswirkungen:

*Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:*



#### *Schutzgut Pflanzen und Tiere*

*Durch die geplante Bebauung geht ein brachgefallenes Gewerbeareal mit Ruderalfluren und Gehölzbeständen verloren, Lebensraumbeziehungen werden gebzw. zerstört.*

#### *Artenschutz*

*Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.*

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

*Aufgrund einer entsprechend gestalteten Ein- und Durchgrünung sind keine weit hin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.*

#### *Schutzgut Fläche/Boden*

*Durch die Deponierung der schadstoffbelasteten Böden und Rekultivierung im Bereich der Gartenflächen, Tiefgaragenüberdeckung und Parkanlagen findet eine Aufwertung für das Schutzgut Boden statt.*

#### *Schutzgut Wasser*

*Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.*

#### *Schutzgut Luft*

*Solarenergie und Nahwärmeversorgung tragen zur Minimierung von CO<sub>2</sub> und weiteren Treibhausgasemissionen bei. Durch das Bauvorhaben ist am Normalwerkttag (Montag bis Freitag) mit einem projektbezogenen Gesamtverkehrsaufkommen von rd. 3.600 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) zu rechnen.*

#### *Schutzgut Klima*

*Durch die Umsetzung der Planung sind kleinklimatische Veränderungen aber keine für das Siedlungsklima von Schwetzingen erhebliche Auswirkungen zu erwarten.*

#### *Schutzgut Mensch*

*Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungseignung zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält Regelungen zum Lärmschutz.*

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

*Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht direkt betroffen*

#### *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:*

*Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.*

**Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Bestandsbewertung:

Aus der nachfolgenden Zusammenstellung in der Tabelle kann die Einstufung der Schutzgüter im Planungsgebiet ersehen werden. Daraus geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer Bedeutung sind. Lediglich die vorhandenen Gehölzbestände und Ruderaffluren besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Erheblichkeit:

Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität die potentielle Beeinträchtigung eines Schutzgutes. Diese gibt Auskunft darüber, ob ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne erheblich ist.

Tabelle 4: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs				
Schutzgut	Bestandsbewertung	Empfindlichkeit gegenüber potentieller Wirkfaktoren (siehe Tabelle 2)	pot. Beeinträchtigung durch das Vorhaben	Erheblichkeit des Eingriffs i. S. d. Eingriffsregelung
Pflanzen und Tiere	○ - ●	●	⊙	erheblich
Landschaftsbild / Erholung	○	○	○	nicht erheblich
Boden / Fläche versiegelt, bebaut	○	○	○	nicht erheblich
Wasser Grundwasser	○	○	○	nicht erheblich
Oberflächenwasser	○	○	○	nicht erheblich
Klima / Luft	○	○	○	erheblich

Zeichenerklärung zu Tabelle 4:  
 ○ = gering  
 ⊙ = mittel  
 ● = hoch

Abb.: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet (Quelle: Bioplan, Heidelberg, 2023)

**3 Abgrenzung des Plangebiets**

Der maßgebliche räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 69.350 qm. Nach Süden und Südosten begrenzt die "Südtangente" das Baugebiet. Östlich grenzt die "Scheffelstraße" an. Westlich befindet sich die Bundesbahntrasse mit der Einfahrt zum Schwetzinger Bahnhof. Im Norden schließen Mehrfamilienwohnhäuser sowie gewerbliche Lagernutzung an den Geltungsbereich an.

**4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich bestehen nicht. Die Bebaubarkeit der Flächen beurteilt sich bisher nach § 34 BauGB.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) dar. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem FNP entwickelt. Deshalb wird parallel zum BP-Verfahren die 43. Teiländerung des FNP durchgeführt.

## 5 Örtliche Gegebenheiten

### 5.1 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet wurde bislang industriell genutzt. Angrenzende Bereiche zeichnen sich entsprechend der Randlage zur Innenstadt durch eine Mischung aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen im Norden aus. Die übrige Umgebung ist vorrangig gewerblich geprägt mit Tendenzen hin zum Einzelhandel.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Nachdem die Firma Pfaudler den Standort Schwetzingen aufgegeben hat, soll das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die neue Nutzung, welche überwiegend „Wohnen“ sein wird, induziert Verkehre, welche in der Überlagerung mit dem Wegfall des Verkehrs aus der Produktionsnutzung eine veränderte Verkehrssituation erzeugen. Eine erste Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen hat nahegelegt, dass der angrenzende Kreisverkehr an der Kreuzung Scheffelstraße/ Südtangente bzw. Odenwaldring an seine Kapazitätsgrenzen geführt wird.

In den vorliegenden Verkehrsgutachten (Hupfer Ingenieure, Niederrohrbach, 31.07.2020) sind weitere Maßnahmen aufgeführt, die geeignet sind, die Verkehrssituation am Kreisel weiter zu optimieren und die, je nach Bedarf, auch zu einem späteren Zeitpunkt noch umgesetzt werden können.

Im Rahmen der Entwicklung des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ werden Maßnahmen zur Verlagerung und Optimierung der Radverkehrsströme umgesetzt. Auf der Westseite der Scheffelstraße wird entlang des Quartiers, am Kreisel vorbei bis zur Südtangente ein neuer Radweg im Zweirichtungsverkehr angelegt. Zusätzlich wird durch das Quartier eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung von der Südtangente bis zum Entreeplatz im Norden des Quartiers geschaffen. Am Startpunkt dieser neuen Verkehrswege an der Südtangente soll eine neue Straßenquerung vorgesehen werden, um die Radverkehrsströme aus dem Schälzig in Richtung Schulzentrum und wieder zurück auf diese neuen Radwegeverbindungen und am Kreisel vorbeizuleiten.

Auf der Basis der Planungsüberlegungen wurde daher genauer untersucht, wie sich das geplante Quartier auf das Verkehrsnetz bzw. die Entwicklungsabsichten der Stadt Schwetzingen und die benachbarte Gemeinde Oftersheim auswirkt. Zu diesem Zweck wurde die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans 2004 der Stadt Schwetzingen in Abstimmung mit der verkehrlichen Entwicklung in Oftersheim in Auftrag gegeben.

Die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros BS Ingenieure, Ludwigsburg (Juni 2023) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Das ehemalige Betriebsgelände der Firma Pfaudler in Schwetzingen soll städtebaulich neu eingegliedert und mit neuen Nutzungen bebaut werden. Unter dem*

*Titel „Schwetzinger Höfe“ soll ein neues Urbanes Gebiet entstehen. Für die Verwirklichung dieser Planungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das ca. 6,7 ha große Plangebiet liegt in der Innenstadt von Schwetzingen zwischen der Bahnstrecke, der Südtangente und der Scheffelstraße. In der Umgebung des Areals befinden sich Einzelhandelsmärkte und gewerbliche Nutzungen sowie nördlich daran angrenzende Wohngebiete.*

*Das Untersuchungsgebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Pfaudler sowie das betroffene Verkehrsnetz mit den maßgebenden Knotenpunkten im Umfeld des Bauvorhabens (verkehrlicher Einflussbereich). Der Anschluss des Plangebietes „Schwetzinger Höfe“ an das öffentliche Straßennetz soll nach den vorliegenden Angaben über zwei Erschließungsstraßen an die Scheffelstraße erfolgen. Die Scheffelstraße ist mit der Südtangente und den Odenwaldring über einen Kreisverkehr verknüpft.*

*Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ auf das bestehende Straßennetz untersucht.*

*In einem ersten Schritt wurde das projektbezogene Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ ermittelt. Durch das Bauvorhaben ist am Normalwerktag (Montag bis Freitag) mit einem projektbezogenen Gesamtverkehrsaufkommen von rd. 3.600 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. Zur Ermittlung der verkehrlichen Machbarkeit des Bauvorhabens wurde in einem zweiten Schritt für das projektbezogene Verkehrsaufkommen und das geplante Erschließungskonzept die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet ermittelt.*

*Die Leistungsfähigkeitsberechnungen kommen für die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planungsfalls 2035 zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte:*

- KP 01: Südtangente/Odenwaldring/Scheffelstraße*
- KP 04: Heidelberger Straße/Bruchhäuser Straße (L 630)*
- KP 05: Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)*
- KP 06: Bruchhäuser Straße (L 630)/Lessingstraße*
- KP 07: Scheffelstraße/Lessingstraße*
- KP 08: Karlsruher Straße/Zähringer Straße/Friedrichstraße*

*auch zukünftig mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ leistungsfähig betrieben werden können. An diesen Knotenpunkten wird mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D erreicht. Die Knotenpunkte können somit in ihrem heutigen Ausbauzustand verbleiben. Ausbaumaßnahmen an diesen Knotenpunkten sind nicht erforderlich.*

*Auch für die Anschlussknotenpunkte 11 bis 14 konnte der Nachweis der Leistungsfähigkeit geführt werden. Alle vier Knotenpunkte erreichen mindestens eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.*

*Der Knotenpunkt 03 (Heidelberger Straße/Scheffelstraße) kann künftig in seinem heutigen Ausbauzustand nicht mehr leistungsfähig betrieben werden. Der Knotenpunkt ist daher künftig mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.*

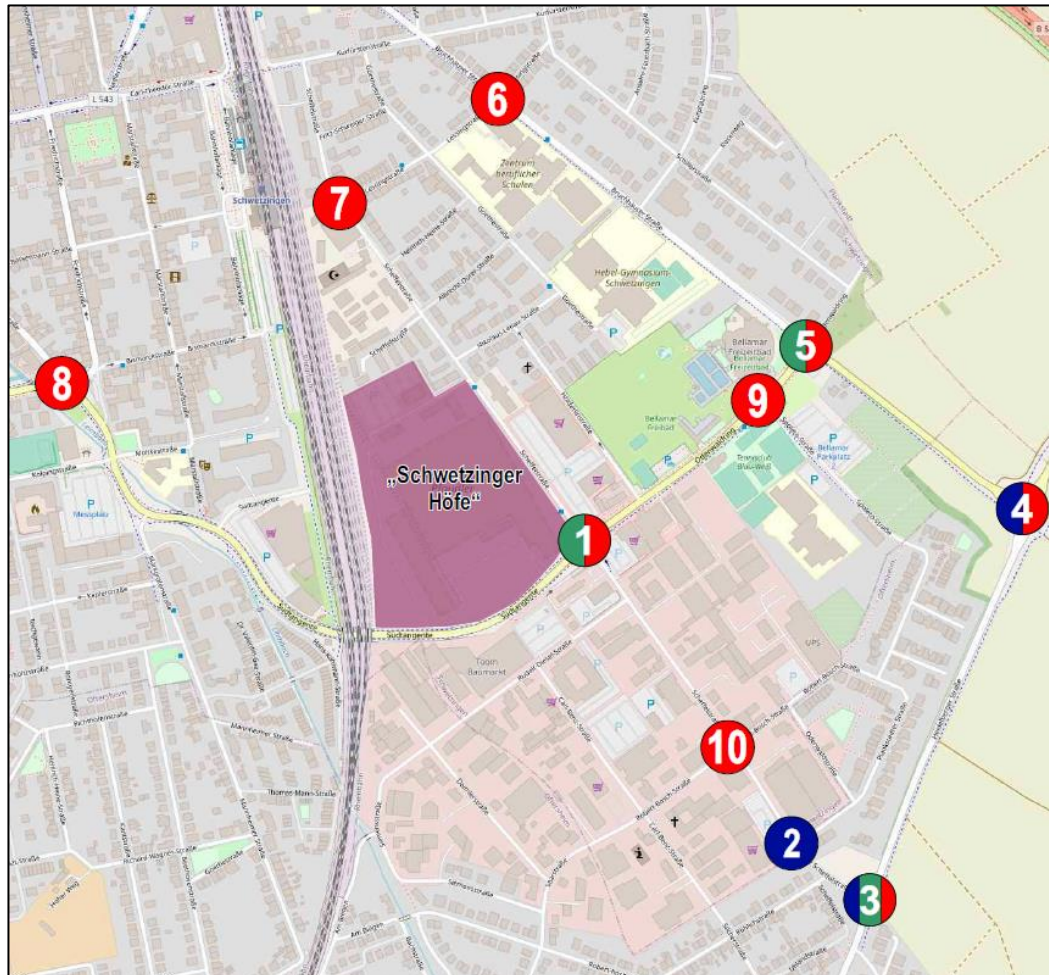


Abb.: Zählstellenplan und Untersuchungsbereich (Quelle: BS Ingenieure, Ludwigsburg, 2023)

*Im Zuge der Entwicklung des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ soll eine neue Fuß- und Radverkehrsbrücke über die Bahntrasse errichtet werden. Mit dem Neubau der geplanten Fuß- und Radverkehrsbrücke ist eine räumliche Verlagerung der gegenwärtig hohen Fußgänger- und Radverkehrsströme zwischen der Kern- und der Oststadt zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl an Fußgänger- und Radfahrerquerungen am Kreisverkehr künftig verringert. Dies bedingt eine Verbesserung der Verkehrssituation am Kreisverkehr in Bezug auf die Beeinflussung des Verkehrsablaufs durch die Querungen in den Kreisverkehrszu- und -ausfahrten.*

## 5.2 Belastungen

### Altlasten Kampfmittel

Aufgrund der Vornutzung sind auf den Grundstücken Belastungen des Bodens vorhanden.

**Altlasten** (Sachstandsbericht; Töniges GmbH, 05.06.2023)

#### 1. Einteilung der Kontaminationsverdachtsflächen (2021)

*Die im Zuge der Erkundung durch Re2area GmbH (2016) festgestellten Kontaminationen von Boden und Grundwasser wurden durch unser Büro (Töniges GmbH) ausgewertet, bewertet und in 7 Kontaminationsverdachtsflächen zusammengefasst. Künftige Maßnahmen wurden in Abstimmung mit dem LRA wie folgt festgelegt (s. Pkt. 2 bis Pkt. 5).*

## 2. Voruntersuchungen und Erkundung der Bodenluft (2021)

*Im Bereich des ehemaligen Lösemittel- und Farbenlagers wurden Bodenluftmessungen und wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzungen, insbesondere hinsichtlich der geplanten sensiblen Nutzung als Kindermuseum durchgeführt. Es werden alle nutzungsrelevanten und wirkungspfadbezogenen Prüfwerte der BBodSchV unterschritten.*

## 3. Detailerkundung (DU) am Grundwasser (2021)

*Mit dem Neubau von vier Grundwassermessstellen, dem Einbeziehen der vorhandenen Grundwassermessstellen des LRA im Anstrom an der Scheffelstraße und an der Südtangente sowie von zwei ehemaligen Werksbrunnen der Pfaudler Werke wurde ein erstes Messnetz geschaffen. Die vier Grundwassermessstellen werden als 5-Zoll und der Nennweite DN 125 bis in eine Tiefe von 12 m ausgeführt. Wie im Aktenvermerk vom 12.05.2021 des LRA festgelegt, diente die DU an den sechs Grundwassermessstellen und zwei Werksbrunnen der Beurteilung von erhöhten Messwerten aus der Erkundung (Re2area GmbH, 2016): Für die Parameter MKW und PAK waren im Bereich eines 1964 sanierten Heizölschadens (nahe dem ehem. Verwaltungsgebäude) erhöhte Messwerte festgestellt worden. Die DU ergab, dass alle standortspezifischen Schadensverdachtsparameter unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Grundwasser lagen. Somit konnte auf einen Pumpversuch verzichtet werden.*

## 4. Grundwassermonitoring (ab 2022)

*Gemäß dem Vermerk des LRA vom 12.05.2021 und in Anpassung an die Befunde ist als behördliche Auflage während den laufenden Baumaßnahmen (bis ca. Oktober 2027) ein halbjährliches Monitoring an den vier neu errichteten Grundwassermessstellen, bis auf Widerruf durch das LRA, durchzuführen. Die beiden Werksbrunnen wurden zwischenzeitlich rückgebaut. Zwei der im Anstrom befindlichen Grundwassermessstellen des Landratsamts werden vorsorglich mit untersucht. Die Untersuchungsparameter umfassen die sensorischen Befunde Aussehen und Geruch, die Basisparameter pH-Wert und Leitfähigkeit sowie die branchenüblichen Schadstoffe von metallverarbeitenden Betrieben, insbes. von Emaillierwerken, wie Schwermetalle mit Arsen, Antimon und Wismut, Kobalt und Zinn, Phenole, Cyanide, MKW, PAK, PCB, BTEX-Aromaten und LHKW mit FCKW. Die Befunde der Untersuchungen werden in Zwischenberichten fortgeschrieben und dem LRA zur Prüfung vorgelegt. Die Messergebnisse der Monitorings belegen, dass der im Anstrom, südöstlich des ehem. Pfaudler Areals befindliche Grundwasserschaden mit LHKW sich auch im Grundwasser der 2021 errichteten Grundwassermessstellen zeigt. Die Geringfügigkeitsschwellenwerte werden aktuell für alle untersuchten Parameter unterschritten (= keine gesundheitsgefährdenden Belastungen). Das Grundwasser gilt somit als unbelastet (s. Zwischenbericht vom 27. März 2023, wird aktuell vom LRA geprüft). Das nächste Monitoring soll turnusgemäß im September 2023 stattfinden. Die Grundwassermessstellen werden erst nach Freigabe durch das LRA zurückgebaut.*

## 5. Baubegleitende gutachterliche Betreuung der Aushubarbeiten mit Beweissicherung

*BA1 (2021): Rückbau des Gebäudebestands an der Pfaudler Straße und Entsiegelung der alten Schwarzdecken, beim Parkplatz des ehemaligen Sägewerks. Lagerung der Auffüllungen in den alten Werkshallen, deren abfalltechnischer Untersuchung und Einstufung (Fa. Orth) sowie parzellenweise Beprobung mit Untersuchung auf standortspezifische Parameter der anstehenden Böden in der*



*künftigen Baugrubensohle im Sinne einer Beweissicherung (Tönige GmbH). Der flächige Rückbau der Auffüllungen resultiert aus den Anforderungen des Kampfmittelräumdienstes. Die in der Baugrubensohle verbleibenden Böden bestehen i.W. aus Neckarsanden und -kiesen. Diese sind hinsichtlich der alllastrelevanten Schadstoffe (Schwermetalle mit Arsen, Antimon und Kobalt, Cyanide, MKW, PAK, PCB sowie zusätzlich PCP, Lindan, Fluorid und Chlorid im Bereich des ehem. Sägewerks) als „unbelastet“ einzustufen (kleiner Vorsorgewerte = kleiner Z0). BA2 Nord und West, BA6 und BA7 (2022, 2023): Rückbau des Gebäudebestands und Beweissicherung in der Baugrubensohle wie in BA1. Aushub von Tanks und sensorisch auffälligen Böden mit fachgutachterlicher Begleitung und Beweissicherung. Die Baugrubensohlen in BA2 Nord und West, BA6 und BA7 sind als „unbelastet“ einzustufen (kleiner Vorsorgewerte = kleiner Z0). BA2 Ost und BA 5: Beweissicherung in der Baugrubensohle ist für Ende Juni/Anfang Juli 2023 geplant. BA3, BA4, Park und Straße: Die Bereiche des BA 3 und BA 4 (auf ihnen lagern noch Haufwerke, welche zur Entsorgung bereitstehen, s. Anlage ARGE Orth/Kolb), die Anbindung an die Scheffelstraße sowie der künftige Park (aktuell BE- und Materiallagerflächen) sind bisher noch nicht ausgehoben und noch nicht untersucht. Hier ist nach erfolgtem Aushub ebenfalls eine Beweissicherung geplant.*

#### *6. Erkundung des Alleestreifens an der Südtangente (2022)*

*Im November 2022 erfolgte die Erkundung des Alleestreifens entlang der Südtangente mit Schürfgruben. Die Untersuchungen ergab Einstufungen zwischen Z0 und Z2 (PCB) mit Verwertungseinschränkungen wegen Beimengungen aus blauem Kobalt. Der Streifen ist bereits weitestgehend im Besitz der Stadt Schwetzingen. Das Flurstück 750 soll an die Stadt umgewidmet werden.*

#### **Kampfmittel** (Aktenzeichen 16-1115.8/ HD-3591 vom 17.07.2020)

*Die Luftbilddauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.*

*Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. In Flächen die als "Freigabe Luftbild" ausgewiesen worden sind, sind nach Einschätzung bzw. Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Ba.-Wü. keine Vorortüberprüfungen erforderlich. Untersucht wurde das in der nachfolgenden Abbildung umrandete Gebiet! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden!*





Abb.: Kampfmittel / Luftbildauswertung (Quelle: RP Stuttgart, Stuttgart, 2020)

### Immissionen

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Baugebiet „Pfaudler-Areal“ in Schwetzingen wurde eine Schallimmissionsprognose zur Ermittlung, Beurteilung und Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts durch das IB Kurz + Fischer, Winnenden 01.03.2024 erstellt. Bewertet wurden Schienen-, Straßen- und Anlagenlärm.

Das Baugebiet ist danach von drei Seiten starkem Umgebungslärm ausgesetzt. Die Gesamtlärmsituation insbesondere im westlichen Teil des Plangebiets ist vom Schienenverkehrslärm bestimmt, der Scheffelstraße zugewandt ist prägend der Straßenverkehrslärm. Von Süden ist das Baugebiet dem Lärm gewerblicher Anlagen ausgesetzt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass aufgrund der sehr hohen Einwirkungen, durch Verkehrslärm in Teilbereichen des Plangebiets, sogar die von der Rechtsprechung genannten Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum von 70 dB(A) tags und insbesondere 60 dB(A) nachts überschritten werden. Eine Wohnnutzung ist nur unter Einhaltung umfangreicher Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz möglich. Auch bei Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich im Außenbereich an vielen Stellen im Plangebiet ruhige, für uneingeschränktes Wohnen geeignete Flächen nicht flächendeckend darstellen.

Deshalb setzt der Bebauungsplan umfangreiche bauliche Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben zur Grundrissanordnung bzw. Nutzungsmöglichkeit fest, um

die Lärmeinwirkungen durch Verkehr und der gewerblichen Anlagen so weit abzuschirmen, dass eine rechtskonforme Lärmsituation im Bebauungsplangebiet entsteht. Die Einzelheiten des Lärmeintrages und der dadurch bedingten Maßnahmen zum passiven und aktiven Schallschutz sind der Schallimmissionsprognose zu entnehmen. Dort sind auch die Lärmwerte nach Durchführung der Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Immissionsorten dargestellt.

Zusammenfassend formuliert das Gutachten dies wie folgt:

*Die Epple Projekt Kurpfalz GmbH hat das 6,7 ha große Gewerbegrundstück „Pfaudler“ in Schwetzingen erworben und plant zusammen mit der Stadt Schwetzingen die Umnutzung der Flächen in vorwiegend Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieses Vorhabens soll nun der Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) ausgewiesen werden.*

*[...] Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die einwirkenden Verkehrsgeräusche wird für das Plangebiet ein umfangreiches Schallschutzkonzept vorgeschlagen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 10 und 12).*

*Auch die Einwirkungen der umliegenden gewerblich genutzten Flächen auf das Plangebiet führen zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Das hierfür vorgeschlagene Schallschutzkonzept ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 und 11 dargestellt.*

*Des Weiteren werden Hinweise gegeben zu den schalltechnischen Auswirkungen aufgrund der geplanten Quartiersgarage und den geplanten Tiefgarageeinfahrten.*

### **Erschütterungseinwirkung durch Zugverkehr**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Untersuchung der zu erwartenden Erschütterungsimmissionen durchgeführt, um ggf. rechtzeitig reagieren und entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Dem entsprechend wurde eine Erschütterungsprognose erstellt, in der die Erschütterungs- und Sekundärluftschalleinwirkungen auf die geplante Bebauung durch das IB Kurz + Fischer, Winnenden untersucht wurden. Die Untersuchungen vom 15.10.2019 kamen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Fa. Pfaudler in Schwetzingen sollen Wohngebäuden und sozialen Einrichtungen wie einer Kindertagesstätte errichtet werden. Das Baugrundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an die Gleisanlage der Deutschen Bahn AG. Auf der Zugstrecke verkehren Regional- und Güterzüge. Die örtliche Situation ist in der nachfolgenden Abbildung in einem Lageplan dargestellt.

*Die Anforderungen der DIN 4150-2 in Bezug auf Erschütterungseinwirkungen werden auch für ein Allgemeines Wohngebiet (WA)- ohne erschütterungsschutztechnische Maßnahmen eingehalten.*

*In Bezug auf Sekundärluftschalleinwirkungen bestehen keine baurechtlich eingeführten Anforderungen. Die hilfsweise für eine Beurteilung herangezogenen Anforderungen der TA Lärm werden tags eingehalten. Nachts werden infolge der Vorbeifahrtpegel LsekA von bis zu 34 dB(A) bei einzelnen Zügen die gemäß TA Lärm zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen um mindestens 1 dB unterschritten. Der Immissionsrichtwert von 25 dB(A) wird durch den Beurteilungspegel Lr*

ebenfalls unterschritten.

Aufgrund der Höhe der prognostizierten Sekundärluftschalleinwirkungen werden für das geplante Bauvorhaben empfohlen, die Deckeneigenfrequenzen möglichst auf einen Bereich  $< 40$  Hz abzustimmen.



Abb.: Lageplan mit Darstellung der Messpunkte und der Bahnlinie (Quelle: IB Kurz + Fischer, Winnenden, 2019)

## Klima

Zur Klärung der klimatischen Auswirkungen der vorgesehenen Planung wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das IB Lohmeyer GmbH, Karlsruhe erarbeitet. Diese Stellungnahme vom 08.08.2022 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

### Lokalklimatische Auswirkungen der Planung

Insgesamt ist aus der Beschreibung der Reichweite der bodennahen Windfeldbeeinflussungen für die bisherige Bebauung und die geplante Bebauung abzuleiten, dass für den überwiegenden Bereich des Betrachtungsgebietes keine we-



sentlich intensivere Einschränkung der Durchlüftungsverhältnisse in umliegenden Siedlungsnutzungen zu erwarten ist. Nur im nördlichen Bereich rückt die geplante Bebauung auf der ehemaligen Stellplatzanlage näher an die bestehende Bebauung heran und führt dort zu einer Intensivierung der Einschränkungen der bodennahen Durchlüftungsverhältnisse, wobei die bodennahen Windgeschwindigkeiten denen der umliegenden Siedlungsnutzung entsprechen. Die ebenerdigen Vegetationsflächen im südlichen Bebauungsplangebiet, d. h. entlang der Südtangente sowie Richtung Gleisanlagen und Richtung Scheffelstraße, fördern die nächtliche Abkühlung der bodennahen Luftmassen und dämpfen die Wärmeabstrahlung der geplanten Baukörper. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan vorgegebene Begrünung der geplanten Flachdächer, Tiefgaragen und Nebengebäude auch in diesen Höhen die nächtliche Abkühlung der Luftmassen ermöglicht. Die geplante Ausstattung der nicht mit Gebäuden überdeckten Bereiche im Bebauungsplangebiet mit Vegetationsanpflanzungen und Bäumen mildert die solar bedingte Erwärmung im Sommerhalbjahr und fördert die nächtliche Abkühlung. Auch an Tagen mit intensiver Wärmebelastung sind im Bebauungsplangebiet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien gegeben, indem die Nutzer zwischen besonnten und durch Baumstandorte oder Gebäude verschatteten Aufenthaltsbereichen wählen können.

#### Verkehrsbezogene CO<sub>2</sub> Bilanz

Das Klimaschutzgesetz (KSG) benennt unter anderem nationale Klimaschutzziele für den Sektor Verkehr. Darin werden Minderungen der Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 benannt und in Listen zusammengestellt. Gegenüber dem Jahr 1990 mit 160.4 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr sollen bis 2030 für den Verkehrssektor die CO<sub>2</sub>-Freisetzungen auf 85 Millionen Tonnen pro Jahr reduziert werden, das entspricht einer verbindlichen Reduktion um ca. 47 %. Aus den jahresbezogenen Zielen im KSG für den Verkehrssektor kann abgeleitet werden, dass von 2017 bis 2030 eine Minderung um ca. 48.8% erforderlich wird und einer mittleren jährlichen Minderung um 3.5% entspricht, um in kontinuierlichen Schritten das vorgegebenen Klimaziel für der Verkehrssektor zu erreichen. Übertragen auf das lokale Straßennetz der Umgebung des Bebauungsplangebietes „Schwetzinger Höfe“ in Schwetzingen und dessen Auswirkungen auf das Aufkommen des Kfz-Verkehrs, kann die planungsbedingte Zunahme des verkehrsbedingten lokalen CO<sub>2</sub>-Aufkommens als Verzögerung des Erreichens des Minderungsziels des KSG um ca. 3 Jahre aufgefasst werden. Mit erfolgreicher Umsetzung der verkehrlichen „Klimaziele“ kann auch auf dem lokalen Straßennetz mit der geplanten Quartiersentwicklung das Minderungsziel des KSG zu 80% erreicht werden.

Die Messwerte der Luftschadstoffe der Landesmessnetze Baden-Württemberg (LUBW) und Rheinland-Pfalz (ZIMEN) sind in den letzten Jahren deutlich rückgängig, insbesondere an den verkehrsbeeinflussten Messstandorten. Die Beurteilungswerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden an den Messstandorten in der Umgebung von Schwetzingen deutlich unterschritten. Für NO<sub>2</sub>- und PM10-Jahresmittelwerte beträgt der Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit 40 µg/m<sup>3</sup>. An den verkehrsnahen Standorten mit den relativ höchsten gemessenen NO<sub>2</sub>-Konzentrationen von 32 µg/m<sup>3</sup> in Mannheim bei einer Verkehrsbelastung von über 30.000 Kfz/24h und von 31 µg/m<sup>3</sup> in Ludwigshafen bei einer Verkehrsbelastung von über 20 000 Kfz/24h wird der Grenzwert in den letzten beiden Jahren deutlich unterschritten.

Daraus ist zu folgern, dass bei den Verkehrsbelastungen von weniger als 20 000 Kfz/24h und den geringen Schwerverkehrsanteilen (unter 2%) an den betrachteten Straßen in Schwetzingen auch im Planfall Konzentrationen deutlich unterhalb der Grenzwerte vorherrschen. Damit sind auch für geplante Wohnnutzungen

*keine Konflikte mit den Beurteilungswerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten.*

### **5.3 Artenschutz**

Aufgrund der Planungen wurden zwischen März und November 2018 mehrere Begehungen für spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Insekten, Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien durchgeführt. Ziel der Untersuchungen war es festzustellen, ob von der Planung artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (Bioplan, Heidelberg) vom 13.11.2018 kommt zum Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst werden.

Im darauf aufbauenden artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept vom 01.03.2024 wurden die geplanten Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet lebenden Arten erarbeitet. Unter Ziffer 1 der Hinweise zu diesem Bebauungsplan werden die einzelnen Maßnahmen beschrieben.

Obwohl die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung mittlerweile älter als vier Jahre ist, behält diese weiterhin ihre Gültigkeit, da die entsprechenden Maßnahmen bereits stattgefunden haben.

### **5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den bedarfsgerechten Ausbau und Anschluss an die bestehenden Netze.

#### Entwässerungskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept durch das IB für Tiefbau, Manfred Dzengel, Lustadt erarbeitet (November 2023). Nachfolgend wird dieses beschrieben:

*Gemäß den gesetzlichen Richtlinien und Vorgaben für die Erschließung von Neubauflächen ist Schmutzwasser vom Niederschlagswasser zu trennen. Weiterhin sind für die Bewirtschaftung des Regenwassers Konzepte auszuarbeiten, die den vollständigen Verbleib des Regenwassers, das auf privaten Grundstücksflächen anfällt, durch geeignete Maßnahmen an Ort und Stelle sicherstellen.*

*Da auch eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers aus den Privatgrundstücken an die öffentliche Kanalisation nicht zulässig ist, muss das Regenwasser an der Anfallstelle zur Versickerung gebracht werden.*

*Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat in Anlehnung an DWA A 138 und DWA M 153 zu erfolgen.*

*Hierbei sind die Versickerungsanlagen nicht nur für den Bemessungsregen ausulegen, sondern es ist auch der Nachweis zu führen, dass ausreichend Speichervolumen zu Verfügung gestellt wird, damit auch ein 30-jährliches Regenereignis schadlos zwischengespeichert und zur Versickerung gebracht werden kann.*

*In den jeweiligen Bauabschnitten können die Flächen wie folgt zusammengefasst werden:*

- *Dachflächen (begrünte Dächer)*
- *Tiefgaragen, die mit mind. 80 cm Oberboden überdeckt und durch geeignete Begrünung dauerhaft gegen Erosionseinwirkungen geschützt werden*
- *Grünflächen, die in direktem Kontakt zum Grundwasser stehen und somit als „abflusslos“ (Abflussbeiwert 0) einzustufen sind.*

*Da die geplanten Bauabschnitte genauso bewirtschaftet werden sollen, wie dies im Bauabschnitt 01 genehmigt wurde, sind folgende Randbedingungen in Ansatz zu bringen.*

- *Vor der Versickerung ist das Niederschlagswasser zu reinigen. Hierzu sind entsprechende Reinigungsschächte einzuplanen.*
- *Für die begrünten Dächer ist ein Abflussbeiwert von 0,5 in Ansatz zu bringen.*
- *Obwohl die Tiefgaragen mit min. 80 cm Boden abgedeckt und entsprechend begrünt sind, werden diese Flächen mit einem Abflussbeiwert von 0,5, also genauso wie die begrünten Dachflächen, beaufschlagt. Da Oberboden in der Regel ein Porenvolumen von rund 20% aufweist, könnte für die Zwischenspeicherung in der Bodenschicht, also für den Zustand, bevor das Regenwasser bis auf die Abdichtung der Tiefgaragendecke abgesickert ist ein Speicherkoeffizient von 5% des vorh. Porenvolumens in Ansatz gebracht werden. Diese „stille“ Reserve fließt nicht in die Berechnungen ein, erhöht aber letztendlich die Jährlichkeit der Niederschlagsereignisse, die vor Ort zur Versickerung gebracht werden können.*

*Als Bemessungsgrundlage wird ein 10 Minuten Regen, der statistisch einmal in 10 Jahren auftritt ( $r_{10}, n = 0,1$ ) in Ansatz gebracht. Um Einflüsse aus dem zu erwartenden Klimawandel zu berücksichtigen, wird die Niederschlagsintensität aus den Kostra Daten jeweils um + 10% erhöht.*

*Für den Überflutungsnachweis kommt ein 10 Minuten Regen, der alle 30 Jahre einmal auftritt, zur Anwendung.*

*Ergänzend zu beiden Lastfällen wird in der entsprechenden Jährlichkeit durch Variation der Regendauern der Niederschlag ermittelt, der das größte erforderliche Versickerungsvolumen generiert.*



Abb.: Masterplan mit Flächeneinteilung mit Versickerung (Quelle: Manfred Dzengel, IB für Tiefbau, 2023)

## 6 Städtebauliches Konzept

Auf den Flächen des früher industriell genutzten Betriebsgrundstücks der Pfaudler Werke GmbH (Pfaudler Areal) soll ein qualitativ hochwertiges und lebendiges Stadtquartier mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen nebst einer Kindertagesstätte und einem Bürgerpark in Verbindung mit dem Thema Kunst sowie in untergeordnetem Umfang nicht störendem Gewerbe entstehen. Dabei wird die Ausbildung einer ausgewogenen Sozialstruktur durch die Bereitstellung eines vielfältigen Wohnungsangebots für breite Bevölkerungsschichten angestrebt.

Es soll sich ein sozial gemischtes, generationenübergreifendes Quartier für alle Bevölkerungsgruppen entwickeln, das bezahlbaren Wohnraum sowie ein familien-, kinder-, jugend-, senioren- und behindertengerechtes Umfeld sowie für alle Bewohnerinnen und Bewohner nutzbare Freizeitflächen bereitstellt.

Angestrebt wird die Realisierung einer möglichst emissionsarmen Energieversorgung des Gebiets. Das neue Stadtquartier soll darüber hinaus ein Quartier sein,



für ein auto- und verkehrsreduziertes Wohnen. Zentrale Bestandteile des Mobilitätskonzeptes sind Mobilitätsangebote, die Alternativen zum eigenen Auto fördern. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten dient ebenfalls der Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

Zur Bewältigung der Herausforderungen soll die Entwicklung im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses erfolgen, um ausreichenden Raum für Steuerungsmöglichkeiten zu schaffen und immobilienwirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigen zu können. In einem mehrstufigen Workshop-Verfahren wurde in Kooperation mit drei Architekturbüros und einem Landschaftsplaner sowie mit Beteiligung von Bürgerschaft, Politik und Stadtverwaltung ein Masterplan erarbeitet, der die Grundlage für den Bebauungsplan ist.

Da Baurecht nach § 34 BauGB auf Teilflächen des Vertragsgebiets bereits besteht, wurde zur Beschleunigung der Wohnraumschaffung in einem 1. Bauabschnitt Baurecht durch eine Baugenehmigung konkretisiert. Es handelt sich um ca. 11.200 m<sup>2</sup> Fläche, welche im nördlichen Bereich des Geländes liegt, im Osten durch die Scheffelstraße abgegrenzt wird, sowie im Süden durch die Bestandsmauer eines bislang industriell genutzten Grundstücksbereiches, abgegrenzt wird. Im Westen bilden die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG einschließlich der sie umrandenden Grünflächen die Grenze.

In einem zweiten Schritt soll in Umsetzung des Masterplans der weit größere Teil des Geländes auf Grundlage eines Bebauungsplanes abschnittsweise (Bauabschnitte BA2 – BA8; s. Ziffer 1 der Begründung) entwickelt werden. Dieser Bebauungsplan soll jedoch zur Sicherung der Planungseinheit des Gebiets auch die Flächen des 1. Bauabschnitts mitumfassen.

### **6.1 Anzahl der Wohneinheiten**

Das Verkehrsgutachten BS Ingenieure vom Juni 2023 hat die Verkehrsbelastung auf der Grundlage planerischer Annahmen zur zukünftigen Nutzung im geplanten Baugebiet untersucht. Ausgehend von rund 825 geplanten Wohneinheiten, davon ca. 160 Seniorenwohnungen und einem Mindestmaß an gewerblicher Nutzung von ca. 6.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ist mit dem daraus resultierenden projektbezogenen Verkehrsaufkommen das vorhandene Verkehrsnetz als ausreichend leistungsfähig anzusehen. Diese Annahme zum Nutzungsmix ist realitätsnah, da urbane Gebiete festgesetzt werden, in denen nicht ausschließlich Wohnnutzungen verwirklicht werden können. Zudem sind Grün- und Verkehrsflächen vorgesehen.

Von einer Begrenzung der Wohnungszahl auf 825 Wohnungen im Plangebiet sieht die Stadt im Rahmen der Abwägung nach Prüfung aller Regelungsoptionen ab. Eine schlichte Begrenzung auf insgesamt 825 Wohnungen im Plangebiet ist nicht möglich, da nur die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude festgesetzt werden kann und weil ein „Windhund-rennen“ entstände. Für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB müsste die Wohnungszahl pro Gebäude bzw. Baufeld oder Baugrundstück festgesetzt werden. Dafür müsste festgelegt werden, wie viele Wohnungen in welchem Bauabschnitt entstehen dürfen. Da in einzelnen Bauabschnitten Seniorenwohnungen, in anderen größere Gewerbeeinheiten und im Übrigen ein unterschiedlicher Wohnungsmix entstehen können, ist dies nicht sachgerecht. Die Festsetzung würde sich nicht mit der flexiblen Nutzungsmischung der urbanen Gebiete vertragen und angesichts der schwierigen Lage am

Immobilienmarkt eine Realisierung der Bebauung auf absehbare Zeit erschweren.

Hinzu kommt, dass die Verkehrsbelastung im näheren Umfeld des Plangebiets vor allem durch eine hohe Belastung des Kreisverkehrs durch Radfahrende verursacht wird. Der Bebauungsplan sieht jedoch verschiedene Maßnahmen zur Verlagerung von Radverkehren vor (siehe Nr. 5.1). Dadurch ist eine deutliche Entschärfung der Verkehrsproblematik an dieser Stelle zu erwarten. Soweit an anderen Stellen die Leitungsfähigkeit von Knotenpunkten sinkt und diese innerhalb Schwetzingens liegen, bewertet die Stadt den Belang von Schaffung des Wohnraums als höher als denjenigen des ungestörten Verkehrsflusses. Dabei spielt auch eine Rolle, dass gewisse Verkehrsbeeinträchtigungen eine klimagünstige Verlagerung von Verkehren auf den Rad- oder Fußgängerverkehr begünstigen können. Soweit die betroffenen Verkehrsknotenpunkte außerhalb Schwetzingens liegen, ist der durch das Plangebiet ausgelöste Mehrverkehr so gering, dass er allenfalls dann zu einer deutlichen Verschlechterung der Verkehrsqualität führen kann, wenn ein Knotenpunkt ohnehin bereits an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit ist. Ein Ausbau wäre dann ohnehin in absehbarer Zeit erforderlich. Die Möglichkeit zum Ausbau des in der Verkehrsuntersuchung als neuartig eingestuften Knotenpunktes auf Gemarkung Oftersheim besteht.

Eine vertragliche Regelung erscheint aufgrund der höheren Flexibilität sowie der ausreichenden Steuerungswirkung gegenüber einer planungsrechtlichen Festsetzung ausreichend und angemessener. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich die derzeitige Grundstückseigentümerin verpflichtet, den planerisch und der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten Nutzungsmix von Gewerbe und nicht mehr als 825 Wohnungen zu einzuhalten. Stellt sich heraus, dass die Auf siedlung in Abweichung von der planerischen Prognose erfolgt, und verändern sich dadurch prognostisch die im Verkehrsgutachten der BS Ingenieure/Ludwigsburg vom Juni 2023 gefundenen Ergebnisse zur Leistungsfähigkeit der dort benannten Anschlussknotenpunkte negativ im Vergleich zu den Berechnungsergebnissen vom Juni 2023, wird die Stadt ggf. eine Änderung des Bebauungsplanes durchführen und dazu Plansicherungsinstrumente einsetzen. Für diesen Fall verzichtet die Vertragspartnerin der Stadt auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB. Die Stadt ist dadurch frei eine gegebenenfalls zukünftig erforderliche planerische Nachsteuerung umzusetzen. Die Vertragspartnerin ist verpflichtet, die Regelung an Rechtsnachfolgerinnen weiterzugeben.

## 6.2 Freiflächenkonzept

Im Zuge der städtebaulichen Konzeption wurde ebenfalls ein Freiflächenkonzept durch das Büro Stadtlandschaft, Göppingen entwickelt., das auf die spezifischen geografischen Standortbedingungen eingeht und die für Schwetzingen typischen Landschaftsbilder, Kulturräume und Gartenbautraditionen aufgreift.

Naturraum und gestaltete Natur werden in dem Freiraumentwurf zusammengebracht. Die regelmäßige Anlage von Wegen im Osten des Quartiersparks wird in Dialog zu weichen und landschaftlichen Formen gesetzt. Offene Flächen (wie die Grasflächen der Flugsandfelder) werden im Westen von weichen und landschaftlich gestalteten Bodenmodellierungen begleitet. Gradlinige Baumreihen lockern sich Richtung Parkmitte auf und werden zu Baumgruppen.

Die Pflanzenverwendung orientiert sich an den natürlichen Bodenverhältnissen, die trotz der industriellen Vornutzung eine hohe Mächtigkeit von Sand- und Schotter-schichten vorweisen. In den grünen Innenhöfen der Wohnquartiere werden die Baumarten variiert, da die Gärten hier zum größten Teil auf Pflanzsubstraten angelegt werden.

Der Dialog von gestalteter Natur und natürlichen Landschaftsbildern bestimmt bereits die Freianlagenplanung im 1. Bauabschnitt. Hauptelemente sind ein dichtes schattenspendendes Wäldchen, ein zentraler Quartiersplatz und eine Baumreihe mit Wildstauden-Unterpflanzung. Unter Einbeziehung der umlaufenden autofreien Wohnwege wurde ein kinderfreundliches Wegenetz entwickelt, das ausreichend Raum bietet.

Diese gestalterischen Elemente bilden das Vorbild für die weiteren Bauabschnitte.

### **6.3 Energiekonzept und CO<sub>2</sub>-Bilanz**

Das Energiekonzept des Wohnquartieres zielt darauf ab, einen niedrigen End- und Primärenergieverbrauch des Quartiers zu erzielen, die natürlichen Ressourcen zu schonen und insbesondere den Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> weitgehend zu reduzieren. Dies soll durch die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen erreicht werden. Zur Zielkontrolle wird für den 1. BA auf Grundlage der Bauantragsplanung eine CO<sub>2</sub>-Bilanz als Referenz für das Gesamtquartier erstellt werden.

Alle Dachflächen mit Ausnahme der von Nebenanlagen, sofern sie keiner anderweitigen Nutzung wie bspw. Dachgärten oder -terrassen oder Restriktionen unterliegen, werden für die Solarenergienutzung (bevorzugt Photovoltaik) in Kombination mit Dachbegrünung vorgesehen, abzüglich von Abstandsflächen, technischen Aufbauten, Wartungsgängen u. a., die nach technischem Regelwerk erforderlich sind, sofern möglich und technisch sinnvoll.

Es ist vertraglich sichergestellt, dass die Grundstücksflächen an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Schwetzingen GmbH anzuschließen sind. Ergänzend sind Anlagen zur Nutzung von Umweltwärme und Umweltkälte (Wärmepumpen oder Kältemaschinen) und Solarenergie (Solarthermie und/oder Photovoltaik) einzusetzen. Für die Fernwärmeversorgung ist ein Primärenergiefaktor von 0,42 ausgewiesen.

## **7 Verkehrliche Konfliktvermeidung**

1. Die Entwicklung des Quartiers zu einem gemischt gewerblichen, im Schwerpunkt jedoch wohnwirtschaftlich besiedelten Standort resultiert aus der zentralörtlichen Lage des Quartiers. Das Quartier soll aufgrund seiner zentralörtlichen Lage einen wesentlichen Baustein zur innerörtlichen gewerblichen Entwicklung und zur Sicherung der Wohnbedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung darstellen. Dabei stellt die Wohnungsdichte im Bebauungsplangebiet einen entscheidenden Faktor für die prognostizierte Verkehrsentwicklung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes dar.
2. Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsannahmen zugrunde:
  - ca. 6.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gewerblicher Nutzung unterschiedlicher Prägung und

- maximal 825 Wohnungen, davon 160 Seniorenwohnungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese mit ihr abgestimmten planerischen Annahmen bei der Aufsiedlung einzuhalten.
- 3. Das in Folge der Aufsiedlung im Quartier in Anspruch zu nehmende Verkehrsnetz ist unter Berücksichtigung dieser planerischen Annahmen zur Entwicklung des Quartiers und des daraus resultierenden projektbezogenen Verkehrsaufkommens ausreichend leistungsfähig. Erhöht sich die Zahl der Wohneinheiten im Zuge der Vollaufsiedlung des Quartiers im Vergleich zu den Planungsannahmen, kann dies prognostisch zu negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes innerhalb und außerhalb des Quartiers führen.
- 4. Die Möglichkeit zur Aufnahme einer Regelung zur Steuerung der Wohnungsdichte wurde erwogen. Eine derartige Regelung ist unter Berücksichtigung der Planungsannahmen aus Gründen der Konfliktbewältigung der geplanten Aufsiedlung nicht erforderlich. Deshalb wird eine solche Festsetzung vorläufig nicht getroffen, um einen flexiblen Rechtsrahmen zur zeitnahen Entwicklung des Gesamtquartiers bereitzustellen.
- 5. Dieser Umstand darf jedoch nicht dazu führen, dass sich als Folge der Aufsiedlung unkontrolliert ein neues Quartier entwickelt, dessen projektbezogenes Verkehrsaufkommen zu Konflikten im bestehenden Verkehrsnetz (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets) führt. Deshalb behält sich die Stadt als Ausfluss ihrer Planungshoheit vor, jederzeit eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen, insbesondere um eine Beschränkung der Zahl zulässiger Wohnungen im Bebauungsplangebiet nachzusteuern, um negativen Folgen einer ungehinderten Entwicklung des Gebiets vorzubeugen und Konflikte zu vermeiden.
- 6. Eine solche planungsrechtliche Nachsteuerung (Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit) soll deshalb für die Stadt – auch innerhalb des Zeitraumes nach § 42 Abs. 2 BauGB - entschädigungsfrei möglich sein.  
Für den Fall, dass die Vertragspartnerin der Stadt die in vorstehender Ziffer 2 genannte Verpflichtung zum Nutzungsmix im Bebauungsplangebiet nicht einhält und sich dadurch prognostisch die im Verkehrsgutachten der BS Ingenieure/Ludwigsburg vom Juni 2023 gefundenen Ergebnisse zur Leistungsfähigkeit der dort benannten Anschlussknotenpunkte negativ im Vergleich zu den Berechnungsergebnissen vom Juni 2023 verändern, wird die Stadt ggf. eine Änderung des Bebauungsplanes durchführen und dazu Plansicherungsinstrumente einsetzen. Für diesen Fall verzichtet die Vorhabenträgerin auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.  
Beurteilungsgrundlage für die Vergleichsbetrachtung ist die Verkehrssituation im Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages nach Ziffer 2. Dabei sind die zu diesem Zeitpunkt etwa durchgeführten Maßnahmen zur Verkehrssteuerung (z.B. die geplante Fuß- und Radverkehrsbrücke, etc.) zur berücksichtigen.
- 7. Ziffer 29 des 1. Städtebaulichen Vertrages zur Regelung der Rechtsnachfolge gilt entsprechend.

## 8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Quartier soll entsprechend dem Leitbild der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ entwickelt werden, deswegen wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Ziel ist ein innerstädtisches Quartier mit einer stärkeren Nutzungsmischung zu ermöglichen. Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sollen den Nutzungsmix sichern. Der Schwerpunkt soll dem Wohnen vorbehalten sein. Hier soll u.a. geförderter Wohnungsbau und seniorengerechtes Wohnen eine soziale Mischung fördern.

Gemischte Baugebiete, zu denen auch das Urbane Gebiet zählt, zeichnen sich durch eine hohe Dynamik aus. Sie laufen Gefahr, dass im Zuge der Umsetzung eine der zulässigen Nutzungen überhandnimmt und so die allgemeine Zweckbestimmung ebenfalls prägenden Nutzungen keine Ansiedlungschance mehr haben. So kann schnell aus einem geplanten Urbanen Gebiet bspw. ein faktisches Allgemeines Wohngebiet werden. Genau dies gilt es durch eine entsprechende Differenzierung der Art der baulichen Nutzung zu vermeiden. Mit Blick auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Gebäuden wird gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO an städtebaulich ausgewählten Bereichen des Plangebietes von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese in den Erdgeschosszonen insgesamt auszuschließen (mit „A“ gekennzeichnete Bereiche) oder lediglich als Ausnahme zuzulassen (mit „B“ gekennzeichnete Bereiche).

Teilflächen an der Pfaudlerstraße und der Scheffelstraße bilden das Entree des Plangebietes mit Radverkehr, Fußgängerverkehr, Fahrverkehr und hohen sonstigen Nutzungsfrequenzen im öffentlichen Raum (Gastronomie, Café, usw.) bzw. liegen direkt an einer stark frequentierten Kreisverkehrsanlage. Sie sind in hohem Maße durch Verkehrsgeschehen und teilweise auch benachbarte Gewerbebetriebe mit eigenen Fahrbewegungen geprägt.

Auch der Quartiersplatz (mit „A“ gekennzeichnete Bereich) anknüpfend an den die DB-Anlagen querenden Fahrrad-/Fußgängersteg (inkl. Radschnellroute) ist als Bereich einer hohen Verkehrsintensität zu charakterisieren. Aus Gründen der Privatheit und der angestrebten Qualität des Wohnens (Einsehbarkeit, Geräusche, usw.) bleiben die vorgenannten Flächen von der Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen ausgespart.

Entlang der Scheffelstraße wird in der weiteren Abwicklung der Gebäudekanten für die Erdgeschosszonen die Wohnnutzung nur ausnahmsweise (mit „B“ gekennzeichnete Bereiche) zugelassen. Auch hier grenzt das Plangebiet an eine hochfrequentierte Sammelstraße. Weil durch bauliche Maßnahmen (Hochparterre etc.) und wegen des unterschiedlichen Abstandes zur Gehweg- / Straßenkante konzeptseitig eine ausreichende Privatheit / Qualität der Wohnnutzung in den nachfolgenden Planungsebenen durchaus möglich ist, greift hier der Ausnahmetatbestand.

Die Einbettung der Wohnnutzung in die Urbanen Gebiete wird gem. § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO im Weiteren durch eine teilgebietsbezogene Festlegung von Mindestanteilen für die gewerbliche Nutzung und damit indirekt als Steuerung bzw. Begrenzungen des Wohnanteils geregelt, um im Gebiet unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte und die gewünschte Urbanität abzusichern. Ein dominierender Wohnanteil wird in den Gebieten MU 1, 2, 2a, 4, 5, 6, 6a, 7 und 7a ermöglicht. In MU 3 ist auch ein größerer Anteil rein gewerblicher Nutzung festgesetzt (mit „C“ gekennzeichnete Bereich). Ein dominierender Gewerbeanteil ist für MU 8 und 9 geregelt (mit „C“ gekennzeichnete Bereich).

Wegen der Lage des Quartiers relativ zur Innenstadt ist nur Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zugleich zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm zulässig. Ebenfalls ausnahmsweise dürfen aber nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf beschränkter Verkaufsfläche von maximal 200 qm angeboten werden, wenn diese dem Verkauf von Produkten aus der gewerblichen Eigenproduktion oder künstlerischer Erzeugnisse von im Quartier angesiedelten Betrieben bzw. kulturellen Einrichtungen dienen. Zusätzlich hierzu sind Einzelhandelsbetriebe für medizinisch-orthopädische Artikel, Augenoptik und Hörgeräte bis zu einer Verkaufsfläche von 75 qm ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmeregelung dient der Erleichterung der Ansiedlung von komplementären Nutzungen in Verbindung mit einem Ärztehaus. Die Ausnahmeregelungen tragen zur Versorgung des Gebiets bei. Innenstadtrelevante Sortimente (Hauptsortiment) gemäß Schwetzinger Liste sind unzulässig, um die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Schwetzingen zu sichern.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten aller Art, Wettvermittlungsstellen, Casinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows stützt sich auf das Schwetzinger Vergnügungsstättenkonzept; an anderen Stellen im Stadtgebiet sind diese Nutzungen zulässig. Zudem sind Spielhallen und Wettvermittlungsstellen als Unterarten von Vergnügungsstätten gemäß Glücksspielgesetz Baden-Württemberg aufgrund der benachbarten Schulen (Carl-Theodor-Schule, Ehrhart-Schott-Schule, Hebel-Gymnasium) nicht zulässig; diese liegen innerhalb des Schutzradius von 500 m.

Die Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution regelt das grundsätzliche Verbot der Prostitution in Gemeinden mit bis zu 35.000 Einwohnern. Ergänzend wird die Wohnungsprostitution verboten, da nur so ein hochwertiges Wohnen gesichert werden kann.

Der Ausschluss von Tankstellen widerspricht dem planerischen Ziel, im Gebiet den motorisierten Verkehr einzuschränken und alternative Mobilität - auch durch Einrichtung von Mobility Hubs - zu fördern. Zudem ist in unmittelbarer Nachbarschaft am Odenwaldring bereits eine Tankstelle angesiedelt.

Um die angestrebte hohe Qualität des Quartiers zu entwickeln und zu erhalten bzw. einen Trading-Down-Effekt innerhalb des Quartiers zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit Erotikartikeln unzulässig.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Bedingt durch die günstige Lage des geplanten Quartiers zur Schwetzinger Innenstadt und zum Hauptbahnhof sowie dem planerischen Ziel, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, wird eine hohe bauliche/ urbane Dichte angestrebt. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sowie dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Da gleichzeitig wohnungsnaher Grün- und Freiflächen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten sollen, ergibt sich die bauliche Verdichtung weniger durch die überbauten Grundflächen als vielmehr durch die Gebäudehöhen.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl liegt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bei 0,6 und somit unterhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO, welcher für ein Urbanes Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß vorgibt. Lediglich im Bereich 9 ergibt sich aufgrund der bestehenden Grundstücksgröße und des bestehenden weiter zu nutzenden Gebäudes, das direkt allseitig von Verkehrsfläche umschlossen ist, eine Grundflächenzahl von 1,0. Die hier festgesetzte Bebauung sichert den kleinen vorgelagerten Solitärbau des ehemaligen Farben- und Lösemittelagars und prägt die Platzsituation innerhalb der sogenannten „Kunst-Mitte“. Durch die Dachbegrünung werden teilweise die natürlichen Bodenfunktionen kompensiert. Das Gebäude ist allseits von (befestigten) mit Bäumen bestandenen Freiflächen umgeben, sodass gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Zudem ist in unmittelbarer Nähe der Bürgerpark als „Grüne Mitte“ im Quartier vorgesehen. Hier bieten sich künftig ausreichend Möglichkeiten eines freiraumbezogenen Aufenthalts.

Zur Herstellung von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. In den Teilbereichen 2 und 8 darf die zulässige Grundfläche mit Anlagen im Sinne von § 19 Abs.4 Nr. 1-3 BauNVO darüber hinaus bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Somit wird das zulässige Höchstmaß der Gesamtversiegelung von 0,8 überschritten.

Die Überschreitung der Gesamtversiegelung ergibt sich vor allem aus der Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen, welche nur teilweise mit Hauptgebäuden überbaut sind. Die restlichen Stellplätze sollen langfristig in einer Quartiersgarage untergebracht werden. Hierdurch wird die störende Wirkung von Individualverkehr im öffentlichen Raum weitgehend ausgeschlossen. Die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen sollen intensiv begrünt werden und so dazu beitragen, dass ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen wieder hergestellt wird. Aufgrund klimatischer Veränderungen kommt in diesem Zusammenhang der Retention von Regenwasser eine besondere Funktion zu, sowie der kühlenden Wirkung durch gepflanzte Bäume und Sträucher. Auch können so wohnungsbezogene Grün- und Freiflächen gesichert werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die genannten ausgleichenden Umstände und Maßnahmen gesichert.

### Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Aus der Grundflächenzahl in Verbindung mit den geplanten Vollgeschossen kann ermittelt werden, wie die Geschossflächenzahl in etwa ausfallen wird. Dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die maximal zulässigen Vollgeschosse zu entnehmen. Diese liegen zwischen III und VIII Vollgeschossen, überwiegend aber bei IV



bis VI Vollgeschossen. Jedes der Teilquartiere soll mit ein bis zwei Hochpunkten markiert werden. Der im Urbanen Gebiet vorgegebene Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl liegt bei 3,0; dies entspricht einer Bebauung mit bis zu V Vollgeschossen. Somit kann aufgrund der Höhenentwicklung der Orientierungswert überschritten werden. In dem Bereich 8 wird der Orientierungswert von 3,0 deutlich unterschritten.

Die zum Teil deutliche Abweichung vom Orientierungswert für die Geschossflächenzahl resultiert aus den örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie den besonderen planerischen Absichten, ist durch Umstände bzw. geplante Maßnahmen ausgeglichen und somit städtebaulich vertretbar. Durch die hohe bauliche Dichte wird ein Beitrag zu, sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten haben die Bewohner die Möglichkeit im Quartier zu arbeiten. Dies ist im Sinne der Charta von Leipzig und Ausdruck der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“. Teilquartierbezogene Grün- und Freiflächen sowie die „Grüne Mitte“ bieten ausreichende wohnungsbezogene Freiräume und damit eine hohe Aufenthaltsqualität. Insbesondere entlang der Bahntrasse hat die hohe bauliche Dichte eine Abschirmwirkung gegenüber Bahnlärm; lärmgeschützte Innenbereiche gewährleisten somit ebenfalls eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Binnenbereich.

#### Bezugshöhe / maximal zulässige Gebäudehöhe / Mindestwandhöhe

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Bestand gesichert. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Mindestwandhöhe MWH trägt einerseits zum Schallschutz bei, andererseits sichert sie die erforderliche städtebauliche Dichte an den entscheidenden Stellen gemäß dem städtebaulichen Konzept. Die Wandhöhe ist bei Pultdächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bei Pultdächern bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe GH regelt im Zusammenspiel mit der festgesetzten Höchstzahl der Vollgeschosse über die maximale Gebäudehöhe hinaus, ob oberste Nichtvollgeschosse zulässig sind, oder nicht. Zur Flexibilisierung darf mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,00 m überschritten werden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der Geschossigkeit wird die gewünschte, den Planungszielen der Stadt Schwetzingen entsprechende Höhenentwicklung im Plangebiet sichergestellt und die Verträglichkeit der Bebauung mit der umgebenden Bestandsbebauung gewährleistet. Lediglich im Teilbereich 2a ist mit Bezug auf den Masterplan ein Staffelgeschoss zulässig. In diesem Bereich sollen 3 Punkthäuser mit eher vertikaler Betonung eine stärkere Verzahnung des begrünten Innenhofs mit der „grünen Mitte“ ermöglichen. Bei den verbleibenden Raumkanten entlang der „grünen Mitte“ dominieren hingegen horizontale Strukturen. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Masterplan sieht eine Differenzierung der Vollgeschosse in allen Teilquartieren vor, dabei soll jedes Teilquartier mit ein bis zwei Hochpunkten markiert werden. So entsteht ein urbanes Relief.

### 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen orientieren sich an der städtebaulichen Struktur des Masterplans. Die städtebauliche Figur besteht aus einer Randbebauung mit „Grüner Mitte“, die ihrerseits wieder aus Teilquartieren mit ihren Gemeinschaftsgrün- und Freiflächen besteht. Dies führt nach außen zu einer gleichmäßigen Gliederung der Straßenflucht, im Binnenbereich zu einer Baustruktur, die sich mit der „Grünen Mitte“ verzahnt.

#### Bauweise

Die Bauweise wird durch Eintrag in die Planzeichnung bestimmt.

Die Randbebauung wird als abweichende Bauweise „a1“ mit einer Mindestfassadenlänge zu den Lärmquellen festgesetzt und ermöglicht so eine Abschirmung gegenüber dem Schienen-, Verkehrs- und Anlagenlärm der Umgebung. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden die Gebäude in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Mindestfassadenlänge errichtet. Da es sich hier aber nicht um eine geschlossen vierseitige Blockrandbebauung (Straßenblock) handelt, sondern um eine „geschlossene Figur“ aus mehreren Gebäuden in Reihe, ist die geschlossene Bauweise hier als abweichende Bauweise „a1“ auf die geplante Baustruktur präzisierend anzupassen. Die abweichende Bauweise „a1“ ermöglicht eine geschlossene Bebauung, in der die Gebäude aneinandergesetzt werden dürfen, solange es die entsprechend festgesetzte überbaubare Fläche zulässt. An den nicht aneinander angebauten seitlichen Außenwänden (den beiden Enden einer zusammenhängend geschlossen errichteten Gebäudestruktur) sind Abstandsflächen nachzuweisen.

Im Binnenbereich wird analog zu den aufgelockerten „Baufenster“ eine offene Bauweise bzw. eine abweichende Bauweise „a2“ oder „a3“ festgesetzt. Die abweichenden Bauweisen „a2“ und „a3“ ermöglichen die Errichtung der jeweils geplanten Gebäude als Einzelhäuser mit Längen-/ Breitenbeschränkung sowie einer maximalen Bautiefe. So ist trotz der gegebenen Flexibilität innerhalb der großzügigen „Baufenster“ die Umsetzung der zum Park offenen Struktur aus dem Masterplan sichergestellt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Tiefe der überwiegend bandartigen überbaubaren Grundstücksflächen variiert je nach Lage und geplantem Gebäudetyp und gibt somit hinreichend konkret die räumlich wirksame Gebäude- und Freiraumstruktur vor.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen von den in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden. Dies ermöglicht unter anderem den Stellplatznachweis in Tiefgaragen.

### 8.4 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zur Sicherung einer hochwertigen Freiflächenstruktur nur in Tiefgaragen und Parkhäusern (Quartiersgaragen) zulässig, so dass nur die auf den öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Parkplätze in Erscheinung treten. Durch die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen und Quar-

tiersgaragen wird der Verkehr erschließungsnah gebündelt und zusammenhängende Freiflächen im Binnenbereich von (ruhemdem) Individualverkehr freigehalten. Sonstige Garagen/ Carports sind im Hinblick auf die besondere Bedeutung und Gestaltung des innenstadtnahen Quartiers nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für Fahrräder sowie Wege und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig und dürfen zusammen eine maximale Flächengröße von insgesamt 5 % der Grundstücksfläche einnehmen. Trafostationen zur Versorgung des Gebiets können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden. Diese Festsetzungen sichern die Realisierung der städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Qualität der Freiflächen.

## 8.5 Verkehrsflächen

Laut dem Gutachten Mobilität und Verkehr zum Pfaudler-Areal begleitend zum Masterplan werden etwa 80 % der künftig durch das Pfaudler-Areal induzierten Verkehre über die Scheffelstraße und den Kreisverkehr geführt. Da die Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen eingeschränkt ist, sind zur Sicherung der Erschließung und zur Verbesserung der Verkehrssituation aufwendige Maßnahmen zur Umlenkung und Verbesserung des Rad- und Fußgängerverkehrs notwendig. So kann das Plangebiet verkehrsgerecht an das bestehende Rad- und Fußwegenetz angebunden und der Verkehrsfluss für den motorisierten Fahrverkehr gesichert werden. Zusätzlich sind verkehrslenkende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes „Schwetzinger Höfe“ erforderlich, um das Verkehrsaufkommen in Bezug auf das Vorhabengebiet zu steuern.

Die verkehrliche Anbindung des Quartiers erfolgt über zwei Stichstraßen an die Scheffelstraße:

- Die nördliche Stichstraße verläuft in Höhe der Pfaudlerstraße und bindet unmittelbar die Tiefgarage im Teilbereich 1 an. Im weiteren Verlauf ist kein motorisierter Individualverkehr zulässig, sodass eine Zone mit gleichberechtigtem Nebeneinander von Fuß- und Radverkehr und eine hohe Aufenthaltsqualität durch entsprechende bauliche Ausgestaltung angestrebt wird. Nach Fertigstellung der Verkehrsfläche soll ordnungsrechtlich die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs/ wahlweise eine Fußgängerzone erfolgen. Die endgültige Ausdehnung der verkehrsberuhigten Bereiche erfolgt im weiteren Verfahren.
- Die südliche Stichstraße mündet in der Nähe der bestehenden Kreisverkehrsanlage in die Scheffelstraße und wird bis zur Kunstmitte fortgeführt. Sie erschließt Tiefgaragen in den Teilbereichen 2, 4 und 5 sowie die geplante Quartiersgarage und wird Folge dessen bis hierher als Verkehrsfläche geplant, die vom motorisiertem Individualverkehr genutzt werden kann. Im weiteren Verlauf bis zur Kunstmitte ist ein verkehrsberuhigter Bereich beabsichtigt.

Eine Verbindung der beiden Stichstraßen ist nur für Ver- und Entsorgungs-, Rettungs- und Feuerwehr- sowie Lieferfahrzeuge vorgesehen. Dies soll durch eine entsprechende bauliche Ausgestaltung und Beschilderung erfolgen.

Die Tiefgaragen in den Teilbereichen 6 und 7 werden unmittelbar über die Scheffelstraße zugefahren.

Zur Entlastung der Kreisverkehrsanlage wird der Radverkehr in das geplante Quartier verlegt und kreuzt in Höhe des geplanten verkehrsberuhigten Bereichs mit der geplanten Radwegeverbindung von der Innenstadt/ Hauptbahnhof kommend.

Der Bebauungsplan setzt für sämtliche Flächen, die der Erschließung dienen, Verkehrsflächen fest. Für den geplanten Fuß- und Radweg zwischen den Teilbereichen 4 / 5 und zwischen den Teilbereichen 6 / 7 sowie dem Entreeplatz zwischen den Teilbereichen 7 / 8 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die bauliche Ausgestaltung ist Gegenstand der Ausführungsplanung und die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Fuß- und Radweg erfolgt auf der Grundlage der Straßenverkehrsordnung.

#### **8.6 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Bürgerpark“**

Zentraler Bestandteil des Quartiers ist der geplante, vor Schalleinwirkungen geschützte Bürgerpark, welcher im Sinne einer parkartigen „Grünen Mitte“ gestaltet werden soll. Er dient als wohnungsnaher Freiraum und ermöglicht Begegnungen sowie Aktivitäten im öffentlichen Raum. Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen. Der Grüncharakter der Hauptnutzung herrscht vor.

#### **8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Verminderung / Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen sind befestigte Grundstücksflächen, die außerhalb von Tiefgaragen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Pflasterbelägen in nicht gebundener Bauweise auszuführen.

Durch die Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Teilen der Tiefgaragen wird die geplante Flächenversiegelung zum Teil kompensiert, der Regenwasserabfluss verzögert und stadtklimatischen Belangen Rechnung getragen.

#### **8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung des geplanten Fuß- und Radwegs sowie des Entreeplatzes ist die dafür festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

#### **8.9 Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Sinne einer klimagerechte Quartiersentwicklung soll nach Möglichkeit erreicht werden, dass etwa zu errichtende Garagengebäude, in denen perspektivisch auch Ladepunkte für Elektrofahrzeuge hergestellt werden, zumindest teilweise mit lokal erzeugten erneuerbaren Energien versorgt werden. Daher wird in Teilbereich 3 bei der Errichtung von Nicht-Wohngebäuden festgesetzt, dass technische Maßnahmen zur Erzeugung von solarer Energie auf der obersten Geschossebene oder - falls das oberste Geschoss ohne Dach ausgeführt wird - oberhalb der obersten Geschossebene auf 100 % der Fläche zu errichten sind. Die erzeugte Energie kann aber auch in das Netz eingespeist werden, um eine dezentrale Energieversorgung zu gewährleisten. Da die Errichtung eines reinen Garagengebäudes sich insbesondere in dem von mehreren Verkehrslärmquellen betroffenen Teilbereich 3 anbietet, ist eine auf diesen Teilbereich beschränkte

Festsetzung ausreichend. Von der Pflicht ausgenommen sind nur jene Flächen, welche zur Solarnutzung ungeeignet sind.

### **8.10 Schutz vor Lärmeinwirkungen**

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.

Aus der Schallimmissionsprognose - Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Baugebiet „Pfaudler-Areal“ in Schwetzingen und Erarbeitung Schallschutzkonzept im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans vom 29.01.2024 ergibt sich die Erforderlichkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

### **8.11 Sicherung des Schallschutzkonzeptes**

Um in Übergangszeiten, in denen abschirmende, vorgelagerte Gebäude noch nicht errichtet sind, keine zusätzlichen aufwendigen baulichen Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Loggien) durchführen zu müssen, ist durch entsprechende Festsetzungen sicher zu stellen, dass eine entsprechende Reihenfolge bezüglich der Riegelbebauung in den Teibereichen 1 und 2 vor Errichtung der weiteren Baufelder sichergestellt ist.

Die Errichtung des 3. Bauabschnitts vor der Errichtung des 4. Bauabschnitts bzw. der weiteren Bauabschnitte ist zwar empfehlenswert, muss jedoch nicht zwingend erfolgen.

Der Anlage 2.10 der schalltechnischen Untersuchung kann zwar abgeleitet werden, dass einige Gebäudefassaden des 2. und 4. Bauabschnitts von Überschreitungen des kritischen Werts von 60 dB(A) nachts betroffen sind, an denen unter Berücksichtigung einer abschirmenden Wirkung des 3. Bauabschnitts deutlich geringere Beurteilungspegel vorliegen würden. Dennoch kann mit den gutachterlich festgelegten Maßnahmen eine Konfliktlösung für die betreffenden Fassaden erfolgen.

### **8.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zum Erhalt und zur Schaffung von innerstädtischen Grünflächen - in Fortsetzung zum Teilrahmenplan „Grüne Lungen“ - und zur Minderung der Auswirkungen der versiegelten Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren geeignete, grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Durch die Anpflanzbindung und -gebote von Bäumen und Sträuchern werden eine stadtklimatisch wirksame Begrünung der Freiflächen sichergestellt und entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung Ersatzhabitate für geschützte Tierarten geschaffen. Eine besondere Bedeutung kommt den Baumpflanzungen im geplanten verkehrsberuhigten Bereich sowie entlang der Scheffelstraße zu.

Die Baumreihe in der Scheffelstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Laut Baumgutachten sind die Bestandsbäume nicht entwicklungsfähig. Innerhalb der städtischen Verkehrsfläche Scheffelstraße ist eine Ersatzpflanzung vorgesehen.

Durch die Festsetzung der Dachbegrünung werden Möglichkeiten zur Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs, der mikroklimatischen Gebietsoptimierung und der Niederschlagswasser-Retention geschaffen. Außerdem werden Aufenthaltsräume und Futterquellen für Insekten und Vögel geschaffen. Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind mit mindestens 0,8 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

## **9 Städtebaulicher Vertrag**

Die Stadt Schwetzingen hat mit der derzeitigen Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet (im Folgenden: Vertragspartnerin) städtebauliche Verträge geschlossen.

Der 1. städtebauliche Vertrag vom 30. September 2021 wird durch einen 3. Städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) ergänzt. Neben allgemeinen Regelungen zur Zusammenarbeit in Arbeitskreisen enthalten die Verträge die folgenden Regelungen:

1. Die Vertragspartnerin beauftragt die erforderlichen Planungsleistungen und Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren und stellt sie der Stadt zur Verfügung. Sie trägt die Kosten der Projektentwicklung, außer verwaltungsinternen Kosten.
2. Die Vertragspartnerin übernimmt die Erschließung des Plangebiets und überträgt die fertig hergestellten Erschließungsanlagen abschnittsweise an die Stadt.
3. Die Verträge enthalten übliche Regelungen zur Grundstücksübertragung und Gewährleistung. Die Herstellung der Anlagen erfolgt in Bauabschnitten entsprechend den Erfordernissen der Bebauung. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehen Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden durch Dienstbarkeiten dinglich abgesichert. Die Qualität und Ausführung der Erschließungsanlagen wurden zwischen der Vertragspartnerin und der Stadt im Einzelnen abgestimmt. Auch den Rückbau der ehemaligen Pfaudlerstraße nach deren Einziehung übernimmt die Vertragspartnerin. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, Niederschlagswasser versickern zu lassen.
4. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich dazu, das Quartier bei Einhaltung der planerischen Annahmen zum Nutzungsmix zu entwickeln und insbesondere nicht mehr als 825 Wohnungen im Bebauungsplangebiet zu errichten. Wird das Quartier abweichend von den planerischen Annahmen zum Nutzungsmix entwickelt und verändern sich dadurch prognostisch die im Verkehrsgutachten der BS Ingenieure/Ludwigsburg vom Juni 2023 gefundenen Ergebnisse zur Leistungsfähigkeit der dort benannten Anschlussknotenpunkte negativ im Vergleich zu den Berechnungsergebnissen vom Juni 2023, wird die Stadt ggf. eine Änderung des Bebauungsplanes durchführen und dazu Plansicherungsinstrumente einsetzen. Für diesen Fall verzichtet die Vorhabenträgerin auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB. Die Vertragspartnerin ist verpflichtet, die Regelung an Rechtsnachfolgerinnen weiterzugeben.
5. Müllabstellflächen sollen im Bereich der Tiefgaragen, in oberirdischen Einhausungen oder Abstellflächen oder in den zu errichtenden Gebäuden im Erdgeschoss untergebracht werden. In den Bauabschnitten sollen Paketstationen errichtet werden.
6. Ein Energiekonzept wurde vereinbart. Demnach soll ein niedriger End- und

- Primärenergieverbrauch angestrebt werden. Dachflächen sind für Solarenergienutzung in Kombination mit Dachbegrünung vorgesehen. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zum Anschluss der Bauflächen an das Fernwärmenetz, ergänzend können Anlagen zur Nutzung von Umweltwärme und Umweltkälte und Solarenergie genutzt werden.
7. Beim Rückbau anfallendes Material soll möglichst wiederverwendet werden. Insgesamt soll ein verkehrsarmes und möglichst grünes Quartier entwickelt werden.
  8. Es wurde ein Parkraumkonzept vereinbart. Zu Zwecken der Verkehrsberuhigung wird im öffentlichen Verkehrsraum auf die Ausweisung von Stellplatzflächen weitgehend verzichtet. Notwendige Stellplätze für Wohnungen sollen in den eingeschossigen Tiefgaragen in den Baufeldern errichtet werden. Für die Zahl der Stellplätze gilt die LBO i. V. m. der VwV-Stellplätze. Zur Vermeidung von Parksuchverkehr und Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten verpflichtet sich die Vertragspartnerin, eine Quartiersgarage im Baufeld des 3. Bauabschnitts mit insgesamt 325 Stellplätzen zu errichten. Sie soll Stellplätze für den Besucherverkehr und für Gewerbe enthalten. Insgesamt sollen 15 % mehr Stellplätze als die nach der LBO notwendigen Stellplätze für Wohnungen hergestellt werden. Die Quartiersgarage muss bis zur Inbetriebnahme des 5. Bauabschnitts fertig hergestellt und in Betrieb genommen werden. Anderenfalls fällt eine Vertragsstrafe an.
  9. Je Wohneinheit sind zwei Fahrradstellplätze herzustellen. Im öffentlichen Raum sind Fahrradabstellplätze im Bereich der öffentlichen Plätze (Entrée-Platz und Kunstmitte) sowie im Bürgerpark vorzusehen. Ferner sollen Mobility Hubs eingerichtet werden, an denen Bike- und Car-Sharing-Angebote sowie öffentliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge möglich sind. Stellplätze in den Tiefgaragen werden so ausgestattet, dass Wallboxen zum Laden von Elektro-Fahrzeugen installiert werden können.
  10. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Herstellung der erforderlichen Schallschutzanlagen gemäß Lärmschutzkonzept. Auf dem Grundstück Flst. 355/17 so-wie einem Teil des Grundstücks Flst. 661/4 errichtet die Vertragspartnerin aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände). Eine erste Lärmschutzwand ist bereits errichtet. Eine weitere Lärmschutzwand muss spätestens bis zur Inbetriebnahme des 2. Bauabschnitts errichtet sein. Standort und Dimensionierung der Lärmschutzwände richten sich nach dem Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan. Die Wände werden auf Grundstücken der Stadt errichtet, die die Errichtung gestattet und die Lärmschutzwände in ihr Eigentum und ihre Unterhaltungspflicht übernimmt. Die Vertragspartnerin der Stadt sorgt für die Ausführung nach den Regeln der Technik und für die Eingrünung der Lärmschutzwände und tritt Gewährleistungsansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen an die Stadt ab.
  11. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, den Bürgerpark in der Mitte des Bebauungsplangebiets in zwei Teilabschnitten herzustellen und die Grundstücke im Anschluss an die Stadt zu übertragen. Für die Parkeinrichtung wurde ein Parkgestaltungsplan erstellt. Der Park enthält auch einen Kinderspielplatz, zu dessen Errichtung sich die Vertragspartnerin verpflichtet. Die Qualitäten der Spielgeräte und Oberflächen sind mit der Stadt abgestimmt.
  12. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und zur Umsetzung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, Minimierungsmaßnah-



- men, vorlaufende CEF-Maßnahme) sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Stadt, die diese unentgeltlich zur Verfügung stellt sowie zur Begleitung durch ein Monitoring. Auf einer Ausgleichsfläche auf Schwetzinger Gemarkung (Flst. 8525/2) werden Ausgleichsmaßnahmen nach dem Artenschutzkonzept durchgeführt. Die Fertigstellung erfolgt bis zum 31. Dezember 2024. Danach übernimmt die Vertragspartnerin der Stadt für die ersten fünf Jahre die Entwicklungspflege.
13. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, einen viergruppigen Kindergarten zu errichten (Gruppenaufteilung nach Vorgabe der Stadt). Er wird im 2. Bauabschnitt errichtet und bis zur Inbetriebnahme des 2. Bauabschnitts fertiggestellt. Die Nutzung als Kindergarten wird durch Dienstbarkeit für 20 Jahre gesichert.
  14. Im Vertragsgebiet werden 11.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche als preiswerter Wohnraum realisiert. Davon 3.333 m<sup>2</sup> Wohnfläche als vergünstigte Erwerb für kommunale Mietwohnungen, 3.750 m<sup>2</sup> Wohnfläche als kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Wohneigentum und 4.817 m<sup>2</sup> als preisregulierter Mietwohnungsbau.
  15. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen inklusive Straßenbegleitgrün, der Grün- und Freiflächen, zur Durchführung des nach dem Bebauungsplan erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans), zu Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung gesetzlich geschützter Biotop- und Artenschutzflächen (innerhalb und außerhalb der Flächen des Bebauungsplans), Maßnahmen zur anteiligen Fassadenbegrünung (insgesamt mindestens 10.000 m<sup>2</sup>) sowie zu besonderer städtebaulicher Qualität gemäß Masterplan und Quartiershandbuch.
  16. Die Vertragspartnerin ist verpflichtet, die Pflichten und Bindungen aus den Verträgen auf ihre Rechtsnachfolger, insbesondere Grundstückserwerber mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Im zweiten städtebaulichen Vertrag vom 16. November 2023 hat sich die Vertragspartnerin zur Errichtung einer Lärmschutzwand für den ersten Bauabschnitt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 355/17 verpflichtet. Die Lärmschutzwand ist zwischenzeitlich errichtet und in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Stadt übergegangen.

## **2. SATZUNG** **über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 98** **„Schwetzinger Höfe“**

### **Rechtsgrundlagen**

#### **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416)

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023

#### **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698)

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 - Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Schwetzinger Höfe“ maßgebend.

### **§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung**

#### **Bestandteile der Satzung:**

**A** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom .....

#### **Anlagen:**

**B** Begründung

### **§ 3 - Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **§ 4 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

### **§ 5 - Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den .....

.....  
Dr. René Pörtl

Oberbürgermeister

# A

## **örtliche Bauvorschriften**

in der Fassung vom 17.04.2024

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98 „SCHWETZINGER HÖFE“

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### 1. Dachgestaltung

#### 1.1 Dachformen

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig. Für untergeordnete Bauteile können flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zugelassen werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

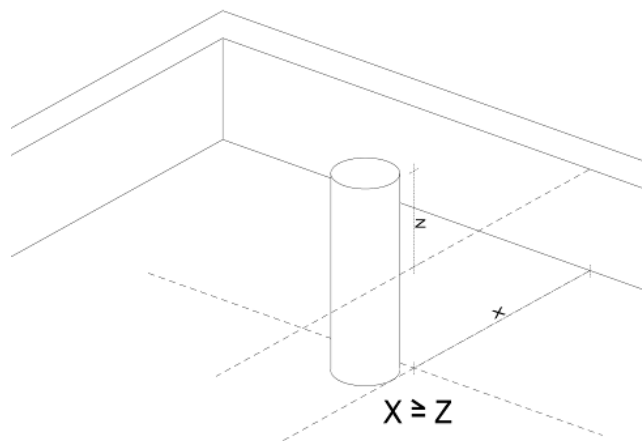


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

### 2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn es die Nutzung des Gebäudes erfordert (z.B. die Außenspielbereiche von Kitas, etc.). Einfriedigungen sind nur als Stabgitter-Zäune in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken, oder als Hecken zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,2 m; unterer Bezugspunkt ist das angrenzende Gelände. **Einzäunungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen.**

### 3. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder für die im Gebiet befindlichen freien Berufe oder Gewerbe zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 1 qm pro Gewerbeeinheit nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von

Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn ein mit der Stadt abgestimmtes Konzept vorliegt.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches.

#### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Hausgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Geländehöhe von Vorgärten - Zone zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und vorderer Gebäudefassade und ihrer gedachten Verlängerung - muss im Übergang zum öffentlichen Raum hin ebengleich ausgeführt werden. Abweichend hiervon ist in den Teilbereichen 6a, 7 und 7a ein Versatz von 1,0 m bezogen auf die Bezugshöhen hin zur öffentlichen Grünfläche zugewandten Seite zulässig. Die Benutzung als Arbeits-, oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Die Anlage von Kies-, Splitt- Mulch- oder Schotterflächen außer für Gartenwege, Zufahrten, Spielflächen und Freisitze ist als Mittel der Freiflächengestaltung unzulässig.

#### **5. Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist.

#### **6. Außenantennen**

Gemeinschaftsantennenanlagen oder Satellitenantennen sind ausschließlich auf dem Dach zulässig.

#### **7. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### **8. Erfordernis der Kenntnisgabe für sonst Verfahrensfreie Vorhaben**

Im Bauantragsverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen.

# B

## **Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

in der Fassung vom 17.04.2024

## **BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **1 Planerfordernis**

#### **2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften**

2.1 Dachgestaltung

2.2 Einfriedungen

2.3 Werbeanlagen und Automaten

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.5 Abfallbehälterstandplätze

2.6 Antennen und Freileitungen

2.7 Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags

2.8 Erfordernis der Kenntnissgabe für sonst verfahrensfreie Vorhaben

#### **3 Regelungen im Quartiershandbuch**



## 1 Planerfordernis

Um im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwetzinger Höfe" ein abgestimmtes, den baugestalterischen Planungszielen der Stadt Schwetzingen entsprechendes Erscheinungsbild der Neubebauung zu gewährleisten, werden für diesen Bereich einheitliche örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

## 2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“

### 2.1 Dachgestaltung Dachformen

Um eine durchgängige, eigenständige Gestaltung der zulässigen Neubebauung zu erreichen ist nur ein eingeschränktes Spektrum an Dachformen, hier nur Flachdächer zulässig. Durch begrünte Flachdächer soll eine Einbindung in den durch Grün- und Freiflächen geprägten Blockinnenbereich gewährleistet werden. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen, Aufbauten) sind auch flachgeneigte Pultdächer zugelassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

### 2.2 Einfriedungen

Da Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum prägend in Erscheinung treten und wirksame, zusammenhängende Grün- und Freiflächen gestaltet werden sollen, werden angemessene Vorgaben zur Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen gemacht. **Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, müssen Einzäunungen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen.**

### 2.3 Werbeanlagen und Automaten

Zur Sicherung eines attraktiven Stadtbildes werden Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt und deren Anbringungsort geregelt. Deshalb wird auch eine Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches ausgeschlossen. Automaten werden aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Der Standort ist auch in Anbetracht der geplanten Wohnnutzung für Automaten ungeeignet.

### 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Schaffung eines hochwertigen Quartiers sind Hausgärten mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Geländehöhe von Vorgärten muss im Übergang zum öffentlichen Raum hin ebenengleich ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Teilbereiche 6a, 7 und 7a. Hier ist ein Versatz von 1,0 m ausdrücklich gewünscht. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist nicht zulässig (beispielsweise Aufstellflächen für Fahrräder oder Müllbereitstellungsflächen zählen hierzu nicht). Auch Anlage von Kies-, Splitt- Mulch- oder Schotterflächen außer für Gartenwege, Zufahrten, Spielflächen und Freisitze ist als Mittel der Freiflächengestaltung unzulässig.

**2.5 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Daher sind diese, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist.

**2.6 Antennen**

Individuelle Außen- bzw. Satellitenantennen an der Hausfassade aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

**2.7 Niederspannungsfreileitungen und Antennen**

Niederspannungsfreileitungen werden aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

**2.8 Erfordernis der Kenntnisgabe für sonst Verfahrensfreie Vorhaben**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Ansprüche der Stadt Schwetzingen an das Gebiet ist im Bauantragsverfahren der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen.

**3 Regelungen im Quartiershandbuch**

Neben den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zur Gestaltung des Quartiers vor allem in einem Handbuch getroffen.