

STADT
SCHWETZINGEN

SATZUNG

ÜBER

DEN BEBAUUNGSPLAN
'Quartier VII'
gemäß BauGB

Fassung 02.04.2009
Satzung

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

- | | | | |
|-----|--|----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB | am | 27.03.2003 |
| 2. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB
mit Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB | am | 29.03.2007 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlussesam | am | 04.04.2007 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 04.04.2007 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
vom 11.04.2007 bis einschließlich 11.05.2007 | | |
| 6. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (1) BauGB (Frist bis zum..11.05.2007...) | am | 11.04.2007 |
| 7. | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 28.06.2007 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 02.07.2007 |
| 9. | Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 14.06.2007
und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.06.2007
mit Begründung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit
vom 09.07.2007 bis einschließlich 10.08.2007 | | |
| 10. | Erneute öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 18.12.2008
und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.12.2008
mit Begründung § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit
vom 07.01.2009 bis einschließlich 06.02.2009
Verlängerungsfrist bis 20.03.2009 | | |
| 11. | Satzungsbeschluss Bebauungsplan
sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 10 (1) BauGB | am | 22.04.2009 |

12. 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

.

.....
Oberbürgermeister Dr. Renè Pörtl

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB

am 25.04.2009

SATZUNG

über den Bebauungsplan 'Quartier VII'

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) m. W. v. 01.05.1993.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. v. 18.02.2006.

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen in seiner Sitzung am 22.04.2009 den Bebauungsplan ‚Quartier VII‘ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 02.04.2009 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- | | | |
|----------|--|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M. 1: 500
Einschl. Beiblatt mit Eintrag der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
(Plan NR. 4644-01 und 4644-02 des Schalltechnischen Gutachtens, Stand 4.11.2008) | in der Fassung vom 02.04.2009 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 02.04.2009 |
| C | Artenverwendungsliste | in der Fassung vom 02.04.2009 |

Folgende Anlagen werden beigefügt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

- | | | |
|----------|---|-----------------------|
| D | Anlage 1: Hinweise zum Bebauungsplan | i.d.F. vom 02.04.2009 |
| E | Anlage 2: Begründung
mit Umweltbericht | i.d.F. vom 02.04.2009 |
| F | Anlage 3: Zusammenfassende Erklärung | i.d.F. vom 02.04.2009 |
| G | Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung
Ergänzung vom 20.02.2009 | i.d.F. vom Nov.2008 |
| H | Anlage 5: Verkehrsuntersuchung | i.d.F. vom Dez. 2008 |
| G | Anlage 6: Auswirkungsanalyse | i.d.F. vom März 2009 |

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Quartier VII' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. 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 und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen -Bürgermeisteramt-, Postfach 19 20, 68721 Schwetzingen, geltend zu machen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

A

Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 02.04.2009

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 02.04.2009

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER VII'

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil folgende Nutzungen zulässig:

1.1 **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Als Zweckbestimmung wird 'Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe' festgesetzt.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetrieb (Einkaufsmarkt Vollsortimenter)
mit einer maximalen Verkaufsfläche
(entsprechend nachfolgender Definition)
incl. Verkaufsflächen für Konzessionäre von 3 300 m²
Davon entfallen auf
 - nahversorgungsrelevante Sortimente
(entsprechend nachfolgender Definition) 2.500 m²
 - andere als die vorgenannten,
nahversorgungsrelevanten Sortimente 800 m²
- Lager- und Nebenflächen für den Einzelhandelsbetrieb
- Dienstleistungs- und Büroflächen
- Betriebsbedingte Wohnungen

Definition Verkaufsfläche:

Zur Verkaufsfläche zählt der Teil der Geschäftsfläche, auf dem die Verkäufe abgewickelt werden, einschl. Kassenzone, Information, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge.

Nicht in die Verkaufsfläche einzubeziehen sind:

- Bedienungsfächen hinter Theken, die nicht von Kunden betreten werden dürfen
- Flächen außerhalb der Kassenzone für Windfang, Flure, Treppen, Aufzüge, und für das Abstellen von Einkaufswagen einschließlich der notwendigen Vorflächen
- Flächen vor den Bedientheken der Konzessionäre, die gleichzeitig Flure sind
- Flächen für die Leergutrücknahme

Definition nahversorgungsrelevante Sortimente:

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen Lebens- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) Nr.1 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Teilbereichen A, A1, A2, A3, B, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C, C1, D, E wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Trauf- und Firsthöhe gemäß nachfolgender Definition und/oder Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tiefer liegende Bezugspunkt maßgebend.

Die **Traufhöhe 'TH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die **Firsthöhe 'FH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Teilbereichen folgendermaßen festgesetzt:

	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Teilbereich A, B, B4, E	11.20 m	17.00 m
Teilbereich A1, B1, B2	7.00 m	10,50 m
Teilbereich A2,A3 B3,B5, B6 C,C1,D	7.50 m	12.50 m

In den Teilbereichen E1, E2 und E3 wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlage gemäß nachfolgender Definition und/oder Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlage wird die Höhe der Gehweghinterkante der Gustav-Hummel-Straße in Grundstücksmitte definiert.

Bauliche Anlagen sind entsprechend § 2 LBO unmittelbar mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Dazu zählen auch technische Aufbauten (z.B. Kühlaggregate, Werbeanlagen u. ä.)

Die **Höhe der baulichen Anlagen ,HbA'** wird definiert als Maß zwischen dem Be-

zugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der baulichen Anlage.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Teilbereichen folgendermaßen festgesetzt:

	min. HbA	max. HbA
Teilbereich E1	7.50 m	10.50 m
Teilbereich E2	7.50 m	16,50 m
Teilbereich E3	7.50 m	10.50 m

Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zugängen und Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9.

Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, durch die Grundfläche von Fluchtreppen, Fluchtwegen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplanbereich sind die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Teilbereich A, B, B4, B6, E, E1, E2	g	geschlossen
Teilbereich C, C1, D,	offen	offen
Teilbereich A1, A2, B1, B2, B3	a1	abweichend entsprechend nachfolgender Definition
Teilbereich E3	a2	abweichend entsprechend nachfolgender Definition
Teilbereich A3	a3	abweichend entsprechend nachfolgender Definition
Teilbereich B5	a4	abweichend entsprechend nachfolgender Definition

Die abweichende Bauweise 'a1' wird als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Ist auf einem benachbarten Grundstück bereits ein Gebäude in seitlichem Grenzanbau vorhanden, ist an dieses anzubauen. Sind auf zwei benachbarten Grundstücken Gebäude mit seitlichem Grenzanbau vorhanden, ist wahlweise auf einer Seite anzubauen.

Die abweichende Bebauung 'a2' wird als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil ist zu den nach Westen und Süden angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten.

Die abweichende Bebauung 'a3' wird als geschlossenen Bebauung festgesetzt. Ent-

sprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil ist ein Grenzanbau an die rückwärtige Grundstücksgrenze zulässig. Bei einem Abrücken von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand einzuhalten.

Die abweichende Bebauung ‚a4‘ wird als einseitige seitliche Grenzbebauung festgesetzt. Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil ist ein Grenzanbau an die rückwärtige Grundstücksgrenze zulässig. Bei einem Abrücken von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand einzuhalten.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist die Stellung der Hauptgebäude durch Vorgabe der Firstrichtung festgesetzt. Die angegebene Firstrichtung ist für Hauptdächer, nicht für untergeordnete Dächer, verbindlich.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Ungeachtet einer möglichen Bebauung der Grundstücke mit weiteren Gebäuden ist grundstücksbezogen zwingend zuerst an der Baulinie zu bauen.

Eine Abweichung von der Baulinien ist entlang der Gustav-Hummel-Straße für Gebäudeteile bis zu einer Vorsprungtiefe von 0,5 m, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, zulässig. Die Länge eines vorspringenden Gebäudeteils darf die Länge, gemessen parallel zur Gehweghinterkante, von 15,00 m und die Gesamtlänge der vorspringenden Gebäudeteile darf 4/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Eine weitere Überschreitung der Baulinie ist für Vordächer bis 1,5 m und für Außentreppe bis 1,0 m, jeweils gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, zulässig.

Die rückwärtigen Baugrenzen im Bereich E3 dürfen für die Anlage von Fluchtreppen überschritten werden.

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

Tiefgaragen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus in der im zeichnerischen Teil als Parkdeck ausgewiesene Fläche zulässig. Das Parkdeck mit seinen Zu- und Abfahrten ist mindestens auf 35 % der zugehörigen Grundfläche zu überdachen. Dachanteile mit einer Dachneigung $\leq 10^\circ$ sind entsprechend Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

6. Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Das mit ‚fr‘ gekennzeichnete Recht wird als Fahrrecht zugunsten Flurstück 364/2 festgesetzt.

Das mit ‚lr‘ gekennzeichnete Recht wird als Leitungsrecht zugunsten Flurstück 364/2 festgesetzt.

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Auf dem Flurstück 302/15 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) ausgewiesen als Ersatz für die bestehende Trafostation auf dem Flurstück 356/6.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das Parkdeck des Einkaufsmarktes ist entsprechend der Darstellung im Beiplan Nr. 4644-02 des Schalltechnischen Gutachtens in der senkrechten Flucht aller Außenwände mit einer Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,30 m, gemessen ab Fertigfußboden des Parkdecks, zu versehen. An den zu den Flurstücken 364/2, 363, 362 und 361 orientierten Gebäudeseiten ist die Außenwand des Parkdecks bis zur Unterkante des Daches zu schließen.

Für die im Beiplan zum Bebauungsplan (Plan 4644-01 der Schalltechnischen Untersuchung) ausgewiesenen Flächen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

An den gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude/Bürogebäude sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine Schalldämmende, evtl. Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf den Flurstücken, 319/3, 356/4, 356/1, 356/6, 302/12 und 302/15 befinden sich Altlastenverdachtflächen (Obj.Nr. 3048, Erkundungsfall). Werden Nutzungsänderungen auf den Flurstücken vorgenommen, so sind sämtliche Erdarbeiten im Bereich gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwendung zuzuführen. Die gutachterlichen Begleitmaßnahmen sind mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen.

Auf den Flurstücken 319/3 und 356/4 sind 6 Rammkernsondierungen 2 m tief niederzubringen, die Bodenluft auf LHKW und BTEX, die Feststoffproben auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Cyanide und Schwermetalle zu untersuchen. Die Lage der Bohransatzpunkte sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam.

Auf der Grünfläche Pfg 1 an der Nadlerstraße sind hochstämmige, großkronige Straßenbäume zu pflanzen. Mindeststammumfang ist 18 – 20 cm. Diese sind mit geeigneten Sträuchern zu unterpflanzen.

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sind mit standortgerechten heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Teil C) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste (siehe Teil C) zu ersetzen. Von Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten (siehe Pflanzvorschlag unter Teil C) Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 qm.

Pflanzgebot Hochstämme

Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Nadlerstraße / Mühlenstraße sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hochstämmige, großkronige Straßenbäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang ist 18 – 20 cm, zu verwendende Arten und Sorten sind der Artenverwendungsliste im Teil C zu entnehmen.

Auf jedem privaten Grundstück ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen (siehe Artenverwendungsliste im Teil C) dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener heimischer Laubbaumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Der Standort der Bäume ist flexibel.

Baumpflanzungen, die nicht auf der jeweiligen Grundstücksfläche umgesetzt werden können, sollen im Straßenraum oder auf einer sonstigen Fläche außerhalb der Grundstücksfläche in Abstimmung mit der Stadt Schwetzingen gepflanzt werden.

Pflanzgebot Sträucher

Je 50 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch gemäß Artenverwendungsliste im Teil C zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandene heimische Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingerechnet werden können.

Alternativ zu den Strauchpflanzungen können in gleicher Anzahl Rank- und Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Zäunen gepflanzt werden. (siehe Artenverwendungsliste im Teil C)

Pflanzgebot Fassadenbegrünung

Die Süd- und Westfassaden des Einkaufsmarktes im Teilbereich E 3 sind mindestens auf 50 % der Wandfläche zu begrünen (siehe Artenverwendungsliste im Teil C).

Pflanzgebot Dachflächen

Die Dachflächen des Parkdecks in den Bereichen E1, E2 und E3 sind mit mindestens 0,1 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten.

Nicht Überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

10. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Straßenbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Baumarten und –sorten gemäß Artenverwendungsliste im Teil C zu ersetzen, Mindeststammumfang 18 – 20 cm.

Die auf der öffentlichen Grünfläche (Pfb 1) vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und ggf. zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch Arten gemäß Artenverwendungsliste im Teil C zu ersetzen.

11 . Festsetzungen zum Bestand (§9 (2) BauGB)

Die Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet betreffen, werden für das Flurstück 362 erst mit der Aufgabe der bestehenden Nutzung wirksam. Bis zur Aufgabe der bestehenden Nutzung gilt:

- In der Spielhalle sind maximal 12 Geldspielautomaten zulässig.
- Die Spielhallennutzung ist auf den vorderen Grundstücksteil zu begrenzen. Der vordere Grundstücksteil wird definiert als Bereich zwischen der Gehweghinterkante Carl-Theodor-Straße und einer Linie senkrecht zur Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 362 und 363, beginnend bei einer Grundstückstiefe von 20 m - gemessen von der Gehweghinterkante Carl-Theodor-Straße entlang der

Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 362 und 363. Eine Überschreitung bis zu einer Grundstückstiefe von 23 m ist zulässig für gemeinsam genutzte Zugänge und Flure.

- Im rückwärtigen Grundstücksteil ist ausschließlich der Betrieb einer Gaststätte und eines Billardcafes zulässig. Der rückwärtige Grundstücksteil wird definiert als Bereich zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und einer Linie senkrecht zur Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 362 und 363, beginnend bei einer Grundstückstiefe von 20 m - gemessen von der Gehweghinterkante Carl-Theodor-Straße entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 362 und 363.

Nach Aufgabe der bestehenden Nutzung wird die Bebaubarkeit, wie im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Gemäß § 1 (5) Nr.1 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

.

C

Artenverwendungsliste

in der Fassung vom 02.04.2009

Tabelle 1: Artenverwendungsliste**1 a Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)**

Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegellinde

1 b Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus intermedia (10 – 12 m)	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde

2. Kleine Bäume (4 – 12 m):

Acer platanoides 'Globosum' (4 – 6 m)	Kugelahorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszwetschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde

3. Obstbäume in regionaltypischen Sorten:

Apfel
 Birne
 Kirsche
 Walnuss
 Zwetschge

Fortsetzung Tabelle 1: Artenverwendungsliste	
4. Sträucher:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Tabelle 2: Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen																									
<p>Fassadenbegrünung:</p> <p>alle Expositionen:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Gem. Waldrebe*</td> <td style="padding: 5px;">Clematis vitalba +</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Waldrebe*</td> <td style="padding: 5px;">Clem. alpina</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">Clem. montana +</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">Clem. viticella</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Jelängerjelierer*</td> <td style="padding: 5px;">Lonicera caprifolium</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Wilder Wein</td> <td style="padding: 5px;">Parth. tricuspid. 'Veitchii' +</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">Parth. quinquefolia</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Pfeifenwinde*</td> <td style="padding: 5px;">Aristolochia dur.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Knöterich*</td> <td style="padding: 5px;">Polygonum aubertii +</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Glyzinie/ Blauregen*</td> <td style="padding: 5px;">Wisteria sinensis</td> </tr> </table> <p style="padding: 5px;">* Rank- oder Kletterhilfe notwendig</p> <p style="padding: 5px;">+ starkwüchsige Arten</p>	Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +	Waldrebe*	Clem. alpina		Clem. montana +		Clem. viticella	Jelängerjelierer*	Lonicera caprifolium	Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' +		Parth. quinquefolia	Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.	Knöterich*	Polygonum aubertii +	Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis	<p>nord- und ostexponierte Lage:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Efeu</td> <td style="padding: 5px;">Hedera helix +</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Kletterhortensie</td> <td style="padding: 5px;">Hydrangea petiolaris</td> </tr> </table>	Efeu	Hedera helix +	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +																								
Waldrebe*	Clem. alpina																								
	Clem. montana +																								
	Clem. viticella																								
Jelängerjelierer*	Lonicera caprifolium																								
Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' +																								
	Parth. quinquefolia																								
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.																								
Knöterich*	Polygonum aubertii +																								
Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis																								
Efeu	Hedera helix +																								
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris																								

Tabelle 3: Heimische Gehölze, die sich für eine intensive Dachbegrünung eignen**bei 50 cm Substratstärke (Sträucher):**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

> 50 cm Substratstärke (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘ (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides ‚globosum‘	Kugelahorn

> 100 cm Substratstärke (Bäume):

Malus domestica	Holzapfel
Prunus domestica	Hauszwetschge
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinkronige Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Als Baumpflanzungen kommen auch schwachwüchsige Obstsorten (Hochstämme) in Frage.

D

**Anlage 1
Hinweise zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 02.04.2009

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER VII'

1. Denkmalschutz

Es gelten die Regelungen der Satzung Gesamtanlage „Kurfürstliches Sommerresidenz Schwetzingen nach § 19 DSchG BW in der Fassung vom 23.02.2006

Bauvorhaben, die sich im Geltungsbereich der Gesamtanlage ‚Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen‘ befinden, bedürfen einer Genehmigung nach § 19 DSchG BW.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Quartier VII‘ sind die folgenden Kulturdenkmale der Baudenkmalpflege:

Carl-Theodor-Str. 15	Vorderhaus
Carl-Theodor-Str. 15a	Eckhaus mit Hoffläche
Carl-Theodor-Str. 29	Vorderhaus mit Rückgebäuden

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 25 Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen seitens des Energieträgers werden nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert und sind zurzeit nicht geplant.

Die bestehende Umspannstation auf dem Flurstück 356/6 kann erst abgebaut werden bzw. außer Betrieb gehen, wenn die neue Umspannstation auf dem Flurstück 302/15 erstellt und in Betrieb ist.

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Zur Ver-

meidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Für die genaue Leitungsauskunft ist das
RZ Nordbaden
Zeppelinstr. 15-19
Tel.:07243180-242
Fax 07243 180-303
E-Mail rz.nordbaden-leitungsauskunft@enbw.com
zuständig.

3. Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. (0621) 294 - 61 07, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

4. Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan Quartier VII umfasst einen zentral gelegenen Bereich der Schwetzingen Innenstadt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bebautes Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung ist über das örtliche Kanalsystem mit ausreichender Kapazität gesichert.

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1999 bebaut oder befestigt werden, u. a. versickert werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Niederschlagswasser wird danach schadlos und bei Wohnbebauung erlaubnisfrei beseitigt, wenn es z. B. in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert wird. Die Mulden müssen ausreichend dimensioniert sein. Dies gilt auch für im Gewerbegebiet anzusiedelnde Betriebe für das zu versickernde Niederschlagswasser.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss untersucht und gegeben sein. Möglicherweise kann auch nur ein Teil des Niederschlagswassers versickert werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit bei Grundstücksflächen zur Wohnbebauung ist gegenüber dem Wasserrechtsamt nicht zu erbringen.

Das setzt jedoch voraus, dass der Untergrund von Schadstoffen unbelastet ist. Die Schadstofffreiheit ist nachzuweisen, um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu verhindern. Einem Ausräumen von Deckschichten zum Zweck der Versickerung wird nicht zugestimmt.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, flachgeneigte Dächer bei sanierten oder neu errichteten Gebäuden zu begrünen.

Weiterhin wird die Anlage von Zisternen empfohlen.

5. Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

6. Begrünung von Fassaden, Mauern und Zäunen

Es wird empfohlen, Fassaden, Mauern und Zäune mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen

Für den Bebauungsplanbereich wurde eine Analyse zur Kampfmittelbelastung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stuttgart durchgeführt.

Die visuelle Interpretation der Luftbilder und anderer Unterlagen ergab, dass mit einer möglichen Kampfmittelbelastung des untersuchten Gebiets gerechnet werden muss. Aufgrund dessen werden vor geplanten Eingriffen in den Untergrund (Bohr-, Grab-, Ramm- und Baggerarbeiten, o. ä.) Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen für erforderlich erachtet.



Anlage 2
Begründung zum Bebauungsplan
mit Umweltbericht

in der Fassung vom 02.04.2009

ANLAGE 4: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 'QUARTIER VII'

Inhaltsverzeichnis

- A Bebauungsplan**
- 1 Planerfordernis**
- 2 Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4 Örtliche Gegebenheiten**
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Baustruktur
 - 4.3 Erschließung
- 5 Städtebauliches Konzept**
- 6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 6.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
 - 6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.7 Festsetzungen zum Bestand
- 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 - 7.1 Lärmschutz
 - 7.2 Altlasten
- 8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- 9 Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 9.1 Bodenordnung
 - 9.2 Erschließung
- 10 Kenndaten der Planung**
- B Umweltbericht**

1 Planerfordernis

Das Plangebiet ist geprägt durch die städtische Bebauung entlang der Carl-Theodorstraße und die ungeordneten Rückzonen zwischen Nadlerstraße und den Bahngleisen (Gustav-Hummel-Straße). Der hier befindliche Einkaufsmarkt entspricht in Größe und Ausformung nicht den heutigen Anforderungen, die seinen Erhalt zur Versorgung der Wohnbevölkerung der Innenstadt sichern. Es soll ein integrierter Standort für einen Einkaufsmarkt mit einer angemessenen Größe entwickelt werden. Die Verbesserung der verkehrlichen Situation und die Erschließung der notwendigen Stellplätze des Marktes sollen durch den Umbau der Kreuzung Nadlerstraße / Mühlenstraße sichergestellt werden. Anstehende Veränderungsinteressen in baulicher und sozioökonomischer Hinsicht sowie die Erhaltung des Bestands bei besonderen komplexen Gegebenheiten verlangen ordnende Regelungen zur Sicherung einer verträglichen Dichte und Gestaltung im Quartier. Deshalb werden durch einen B-Plan für die künftige Entwicklung des Quartiers Regelungen zur Nutzung, Nutzungsdichte und für die Kubatur vorgesehen.

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ausschlussgründe für die Wahl des Verfahrens liegen nicht vor.

Unter Bezug auf die besondere Bedeutung der Innenentwicklung im historischen Bereich der Innenstadt wird von dem Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung kein Gebrauch gemacht.

Entsprechend den Zielen der Städtebaulichen Rahmenplanung für die Innenstadt haben Belange des Umweltschutzes und der Grünordnung in der Innenstadt besondere Bedeutung. Es wird deshalb von der Möglichkeit auf die Erstellung eines Umweltberichts zu verzichten, keinen Gebrauch gemacht. Dies gilt insbesondere, da Fragen der Schallimmissionen auf das Planungsgebiet zu behandeln sind.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Das Plangebiet wird begrenzt von der Nadlerstraße, der Gustav-Hummel-Straße und der Carl-Theodor-Straße, wobei Teilbereiche der Nadlerstraße, der Mühlenstraße und der Gustav-Hummel-Straße in den Geltungsbereich integriert werden und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Da für das Quartier VII keine B-Planung rechtskräftig ist, sind die Flächen bisher bau- und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung vom 27.03.2003 für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet die Aufstellung eines B-Plans für das Plangebiet beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung zur ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ der Stadt Schwetzingen, die am 14.06.2006 in Kraft getreten ist.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des rechtskräftig festgesetzten Sanierungsgebiets „Kernstadt“ der Stadt Schwetzingen und unterliegt den entsprechenden Regelungen nach BauGB.

Das Planungsgebiet grenzt an der Carl Theodor Straße an den Geltungsbereich der Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ gemäß § 19 DSchG BW an. Teilflächen sind einbezogen in den zugeordneten Umgebungsschutzbereich nach § 15 (3) DSchG BW bzw. die Pufferzone.

Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs erfolgt in Abstimmung mit den Zielen und Vorgaben der übergeordneten Planungen der Metropolregion und des Nachbarschaftsverbandes:

Schwetzingen ist im Regionalplan Unterer Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen.

Das geplante ‚Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe‘ befindet sich in dem im Regionalplan, Teilregionalplan 2.2.5 Einzelhandel ausgewiesenen Zentralörtlichen Standortbereich und im Versorgungskern.

Der Teilregionalplan enthält folgenden Grundsatz (Nr. 2.2.5.1.):

Der Einzelhandel soll eine verbrauchernahe Versorgung in allen Teilen der Region gewährleisten. Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels zu fördern.

Ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Sortimenten ist deshalb mit raumordnerischen Vorgaben zum Einzelhandel grundsätzlich vereinbar.

Wesentliche Beurteilungsgrundlage für Lage und Größe des geplanten Einzelhandelsbetriebes ist das in der Begründung des Flächennutzungsplans 2015/20 enthaltene Leitbild zur Einzelhandelsversorgung:

- Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert.
- Die Innenstädte von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen bleiben wichtigste Einkaufsbereiche im Verbandsgebiet.
- Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel durch den FNP 2015/2020 ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.

Zur Abschätzung der künftigen Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen wurde ein gemeinsames Einzelhandelskonzept 2015 in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung liegt im Entwurf vor.

Zur Abschätzung möglicher raumordnerischer Auswirkungen - Einhaltung des Integration- und Kongruenzgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots - des geplanten Einzelhandelsbetriebs wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die auf den umfassenden Untersuchungen des Einzelhandelskonzepts 2015 aufbaut.

Ergebnisse der Auswirkungsanalyse, Stand 16.03.2009 (Anlage 6)

1. Integrationsgebot

Der Planstandort liegt klar innerhalb des im Regionalplan (3. Teilfortschreibung Einzelhandel) abgegrenzten zentralörtlichen Versorgungsbereiches (funktional abgegrenzte Innenstadt) der Stadt Schwetzingen.

Auch faktisch handelt es sich klar um einen integrierten Standort:

Sowohl eine fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes für zahlreiche Einwohner Schwetzingens als auch eine sehr gute Andienung via Pkw über die leistungsstarke Gustav-Hummel-Straße, aber auch via ÖPNV, sind gegeben.

Zudem handelt es sich aufgrund des ehemals bestehenden EDEKA neukauf um einen bei den Verbrauchern bereits etablierten Nahversorgungsstandort.

Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes kann eine städtebauliche Beeinträchtigung des unmittelbaren Standortumfeldes sowie negative Beeinträchtigungen aus verkehrlicher Sicht praktisch ausgeschlossen werden.

Wichtig: Faktisch würde mit der Realisierung des Vorhabens am Planstandort (= innerhalb des zentralörtlichen Versorgungsbereiches der Stadt Schwetzingen) eine Aufwertung der Versorgungssituation für die Einwohner in zentraler Lage erfolgen. Denn: Bisher sind im zentralörtlichen Versorgungsbereich – mit Ausnahme des ehemals bestehenden und zu ersetzenden EDEKA neukauf – lediglich Lebensmittelanbieter der Betriebsform Discount sowie Ladenhandwerk angesiedelt. Die Realisierung eines modernen und leistungsstarken Lebensmittelanbieters aus dem Bereich SB-Warenhaus würde zu einer wünschenswerten Aufwertung des zentralörtlichen Versorgungsbereiches führen.

Bewertung:

Das Integrationsgebot ist formal und faktisch erfüllt.

2. Kongruenzgebot

Das Vorhaben kann größtenteils als Nahversorger bezeichnet werden. Wie gezeigt werden konnte umfasst das Einzugsgebiet des Vorhabens im Wesentlichen die Stadt Schwetzingen sowie die beiden Nachbarkommunen Oftersheim und Plankstadt. Etwa

60% des Planumsatzes werden aus Schwetzingen selbst kommen. Der Umsatzanteil aus Oftersheim beläuft sich auf rund 15% des Umsatzes und aus Plankstadt werden ca. 20% des Planumsatzes des Vorhabens generiert. Die Streuumsätze belaufen sich auf etwa 5% des Planumsatzes. Dementsprechend wird sich die Umsatzherkunft im Wesentlichen auf die Stadt Schwetzingen sowie Oftersheim und Plankstadt beschränken. Somit geht das Einzugsgebiet definitiv nicht bzw. kaum über den Mittelbereich Schwetzingen hinaus.

Faktisch wird das Einzugsgebiet des Planvorhabens auch durch bestehende Wettbewerber in den Umlandgemeinden (vgl. beispielsweise die Wettbewerbssituation in Brühl, Hockenheim, Mannheim-Friedrichsfeld, Heidelberg) beschränkt. Spürbare Kaufkraftabflüsse zu Ungunsten dieser Wettbewerber durch Kaufkraftverlagerungen aus den Umlandgemeinden hin zum Planvorhaben sind kaum zu erwarten.

Bewertung:

Auch das Kongruenzgebot wird formal und faktisch erfüllt – eine Verletzung des Kongruenzgebotes mit Realisierung des Vorhabens in der vorgesehenen Größenordnung ist, auch wenn man von höheren Streuumsätzen ausgehen würde, nicht zu erwarten.

3. Beeinträchtigungsverbot

Analyse (Gesamtbetrachtung Nahrungs- und Genussmittel + Gesundheit / Körperpflege + Haushaltswaren):

Nicht der gesamte Planumsatz des Vorhabens muss für die Abschätzung von Umsatzumverteilungseffekten herangezogen werden. Denn: Am Planstandort bestand bereits ein EDEKA neukauf, welcher durch das Vorhaben Kaufland quasi „ersetzt“ wird. Der Umsatz des ehemaligen EDEKA neukauf ist daher für die weiteren Berechnungen der Auswirkungen nicht von Relevanz, da er bereits vor Realisierung des Neubaus Kaufland am Standort generiert wurde. Dieser Umsatz (ca. 4,2 Mio. Euro) ist somit nicht umverteilungsrelevant. Als umverteilungsrelevant gilt daher nur der zusätzlich durch das Vorhaben Kaufland generierte Umsatz von ca. 9,7 Mio. Euro.

Durch das Vorhaben kann die Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Schwetzingen (noch) weiter auf ca. 88-90% erhöht werden. Dadurch generiert das Vorhaben einen zusätzlichen Umsatz mit Schwetzingern von ca. 3,2 Mio. Euro. Der größte Anteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes von 9,7 Mio. Euro wird von bestehenden Anbietern in Schwetzingen abgezogen (vorwiegend nicht integrierte Lagen z.B. Scheffelstraße).

Gründe:

Das Vorhaben Kaufland hat im Vergleich zu bestehenden Anbietern eine relativ große Verkaufsfläche. Die Stärke von Kaufland – also wie stark Kaufland die bestehenden Anbieter trifft – kann durch eine Verkaufsflächenrelation⁷ dargestellt werden. Kaufland ist zudem bisher am Standort Schwetzingen noch nicht vertreten, ist aber eine attraktive Marke und daher stark.

⁷ Verkaufsflächenrelation: Relation der gesamten Verkaufsfläche des Vorhabens von 3.255 m² (SB-Warenhaus + Konzessionärsfläche) zur gesamten Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Schwetzingen von ca. 17.340 m², ergibt einen Wert von ca. 19%.

Am Standort Schwetzingen herrscht bereits eine starke Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich (vgl. bspw. die hohe Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner). Ansiedlungen wie das Vorhaben müssen zwangsweise in Schwetzingen zu Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Anbietern führen.

Speziell in Schwetzingen gilt: Praktisch alle bestehenden Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich befinden sich in nicht integrierten Lagen.

Insgesamt gehen wir daher davon aus, dass ca. 40% des Umsatzes des Vorhabens bei bestehenden Anbietern in Schwetzingen abgezogen wird. Dies entspricht einem Umsatz von ca. 3,9 Mio. Euro der gegenüber bestehenden Anbietern umverteilt wird.

4. Etwa 2,6 Mio. Euro des umverteilungsrelevanten Umsatzes müssen somit von außerhalb Schwetzingens, also größtenteils aus Oftersheim und Plankstadt, abgeschöpft werden. Etwa 5% des umverteilungsrelevanten Umsatzes wird durch Streuumsätze generiert, d.h. dass ca. 0,6 Mio. Euro aus dem Mittelbereich bzw. geringfügig auch drüber hinaus abgeschöpft werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die beiden genannten Kommunen Oftersheim und Plankstadt geprüft.

a. Oftersheim:

Etwa 15% des umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes, also ca. 1,5 Mio. Euro, stammen vermutlich aus der Gemeinde Oftersheim. Von diesem Umsatz wurden bisher bereits ca. 40% von bestehenden Anbietern in Schwetzingen abgezogen, d.h. dass seither bereits ca. 0,6 Mio. Euro an bestehende Anbieter in Schwetzingen abgeflossen sind. Somit werden nur etwa 0,9 Mio. Euro neu aus Oftersheim abgezogen.

Das bedeutet:

ca. 0,9 Mio. Euro / ca. 8,3 Mio. Euro (Umsatz Oftersheim in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege und Haushaltswaren) = 10-11 %

b. Plankstadt:

Etwa 20% des umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes, also ca. 1,9 Mio. Euro, stammen vermutlich aus der Gemeinde Plankstadt. Von diesem Umsatz wurden bisher bereits ca. 40% von bestehenden Anbietern in Schwetzingen abgezogen, d.h. dass seither bereits ca. 0,8 Mio. Euro an bestehende Anbieter in Schwetzingen abgeflossen sind. Somit werden nur etwa 1,1 Mio. Euro neu aus Plankstadt abgezogen.

Das bedeutet:

ca. 1,1 Mio. Euro / ca. 11,5 Mio. Euro (Umsatz Plankstadt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege und Haushaltswaren) = 9-10 %
Analyse (Differenzierte Betrachtung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel + Gesundheit / Körperpflege + Haushaltswaren):

Die folgende Tabelle zeigt eine differenzierte Betrachtung der genannten Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Es wird ersichtlich:

- Sowohl in Oftersheim als auch in Plankstadt gibt es praktisch keinen Anbieter mehr mit umfassendem Sortiment im Bereich Haushaltswaren (vgl. die jeweils sehr geringen Ist-Umsätze bestehender Betriebe mit diesem Sortiment). Eine Umverteilungsquote ist somit rechnerisch gar nicht darstellbar - auch angesichts der nur marginalen Umsätze des Vorhabens Kaufland in diesem Sortimentesbereich mit Kunden aus Oftersheim und Plankstadt. Bestehende Anbieter in den beiden Gemeinden führen Haushaltswaren lediglich als Randsortiment.
- Im Bereich Gesundheit / Körperpflege sind die Umverteilungsquoten sowohl in Oftersheim als auch in Plankstadt unbedenklich.

Lediglich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich speziell in Oftersheim eine über den Richtwert von 10% hinausgehende Umverteilungsquote. Dies ist leicht begründbar: Die Umverteilungsquote muss rechnerisch vergleichsweise hoch sein, da in Oftersheim selbst kaum ein Angebot an Lebensmitteln (Ausnahme: Plus, Ladenhandwerk) besteht. "Rechnerisch" bedeutet dies: Realistischerweise wird das Planobjekt nur geringe Konkurrenz gerade im Bereich Lebensmittel zu den bestehenden Anbietern in Oftersheim sein. Vielmehr - und dies konnte innerhalb des "Einzelhandelskonzeptes 2015 für Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen" klar gezeigt werden - besteht in Oftersheim ein vergleichsweise großes Ansiedlungspotenzial für Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welches bei einer entsprechenden Ansiedlung in Oftersheim quasi "automatisch" in Wert gesetzt wird, und zwar dadurch, dass dann die Kaufkraftströme von Oftersheim nach Schwetzingen reduziert werden bzw. eben die Kaufkraftbindungsquoten in Oftersheim deutlich erhöht werden können. Dieses Ansiedlungspotenzial besteht unabhängig von der Realisierung des Vorhabens Kaufland in Schwetzingen.

Differenzierte Betrachtung der Umverteilungseffekte in Oftersheim und Plankstadt									
Nahrungs- und Genussmittel			Gesundheit / Körperpflege			Haushaltswaren			
umverteilungsrelevant in Mio. Euro	Ist-Umsatz bestehender Betriebe in Mio. Euro	Umverteilungsquote in %	umverteilungsrelevant in Mio. Euro	Ist-Umsatz bestehender Betriebe in Mio. Euro	Umverteilungsquote in %	umverteilungsrelevant in Mio. Euro	Ist-Umsatz bestehender Betriebe in Mio. Euro	Umverteilungsquote in %	
Oftersheim	0,7	4	17-18	0,1-0,2	4	3-4	<0,1	0,1	-
Plankstadt	0,9	9,1	10	0,2	2,3	8	<0,1	<0,1	-

*) Aufgrund des sehr geringen Planumsatzes und des sehr geringen Ist-Umsatzes bestehender Anbieter in Oftersheim und Plankstadt (jeweils nur Randsortiment bei bestehenden Anbietern!) kann hier eine Umverteilungsquote nicht angegeben werden.

Bewertung:

Das Beeinträchtigungsverbot bewegt sich rein rechnerisch in Oftersheim sowie in Plankstadt in einem Grenzbereich, wird aber u. E. eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf Anbieter in den zentralörtlichen Versorgungsbereichen in den Gemeinden

Oftersheim und Plankstadt und damit eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentren sind mit Realisierung des Vorhabens in dieser Größenordnung daher eher nicht zu erwarten. Geschäftsaufgaben aufgrund von Umsatzumverteilungen in den Kommunen sind nicht auszuschließen, wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind aber eher unwahrscheinlich.

Gesamtbewertung:

Die Auswirkungsanalyse belegt, dass sowohl das Integrationsgebot als auch Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot unter folgenden Bedingungen eingehalten sind:

- Das Leitbild von Nachbarschaftsverband und Metropolregion wird aufbauend auf das gemeinsame Einzelhandelskonzept 2015 konkretisiert und von allen drei Gemeinden verabschiedet.
- Schwetzingen schöpft mit der Ansiedlung des nach Bebauungsplan ‚Quartier VII‘ zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von maximal 2 500 m² sein Kontingent bis zum Jahr 2015 aus.
- Weitere Ansiedlungen in Schwetzingen werden ausgeschlossen. Die bestehenden Bebauungspläne werden entsprechend überarbeitet.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) aus.

Die Ausweisung von Teilbereichen des Bebauungsplangebiets als Mischgebiet sichert die Entwicklung der vorhandenen Nutzungen und den Wohnstandort und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den großflächigen Einzelhandelbetrieb wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Nutzung

An der Gustav-Hummel-Straße befindet sich ein großer Lebensmittelmarkt mit ca. 1800 m² Bruttogeschossfläche mit zugehörigen, ebenerdigen Stellplätzen.

Entlang der Carl-Theodor-Straße überwiegt die Wohn- und Dienstleistungsnutzung in den Obergeschossen, in der Erdgeschosszone besteht in der Regel eine Laden- oder Gastronomienutzung. Im Blockinnenbereich befinden sich unterschiedlichen Nutzungen, darunter teilweise Wohnen, Nebennutzungen des Wohnens, sowie die Erweiterungszonen der Ladengeschäfte. Große befestigte Flächen im Innenbereich dienen der Parkierung.

4.2 Baustruktur

Der Blockrand an der Carl-Theodor-Straße ist geprägt durch die geschlossene, 2-4 geschossige Gründerzeitbebauung mit traufständigen Satteldächern.

Im Blockinnenbereich bzw. im Anschluss an die Gebäude des Blockrandes befinden sich Gebäude mit unterschiedlichen Kubaturen, die sich durch ein- oder mehrseitigen Grenzanbau auszeichnen.

Der von der Straße zurückgesetzte große, ungegliederte Baukörper des heutigen Lebensmittelmarktes bildet keine Raumkante gegenüber der Gustav-Hummel-Straße und der Bahnlinie.

Die Blockkante entlang der Nadlerstraße ist geprägt durch die zum Teil begrünten Böschungen der Straßenrampe zur Bahnbrücke.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Carl-Theodor-Straße und Gustav-Hummel-Straße gegeben. Die Nadlerstraße eignet sich, auch wegen der Höhenlage, nicht für die Fahrerschließung der Grundstücke.

Die rückwärtige Bebauung wird ebenfalls ausschließlich über die Carl-Theodor-Straße und Gustav-Hummel-Straße erschlossen.

5 Städtebauliches Konzept

Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung ist es, Entwicklungsspielräume für Neubebauungen im Gebiet festzulegen, die gleichzeitig die historische Bebauungsstruktur erhalten und ergänzen.

Die Ausweisung eines integrierten innerstädtischen Standorts für einen Lebensmittelmarkt soll die Versorgung der Bevölkerung der Innenstadt langfristig sichern.

Im Kreuzungsbereich Nadlerstraße / Mühlenstraße soll ein Kreisverkehrsplatz angelegt werden, der den Verkehr neu ordnet und eine verträgliche Erschließung der Kundenparkplätze ermöglicht.

Der historische Bestand wird mit der vorgegebenen geschlossenen Bebauung an der Carl-Theodor-Straße aufgegriffen und durch Entwicklungsspielräume im rückwärtigen Bereich ergänzt.

Die Raumkante an der Gustav-Hummelstraße wird durch eine geschlossene Bebauung definiert. Der geplante neue Markt wird in das Konzept integriert. An der Brücke Nadlerstraße soll durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe ein markantes städtebauliches Zeichen am Innenstadteingang entstehen.

Die Bebauung, die an der Nadlerstraße angeordnet ist, ergänzt die vorhandenen Einzelgebäude.

Auf offene Stellplätze im Blockinnenbereich soll bei einer Neuanlage in der Regel zukünftig verzichtet werden. Notwendige Stellplätze sollen in intensiv begrünten Tiefgaragen oder Parkdecks untergebracht werden.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung von Teilbereichen des Bebauungsplangebiets als Mischgebiet sichert die Entwicklung der vorhandenen Nutzungen und den Wohnstandort und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den großflächigen Einzelhandelbetrieb wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Größe des Einzelhandelsbetriebes wird auf insgesamt 3 300 m² Verkaufsfläche, anteilig für die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 2 500 m² Verkaufsfläche und für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche beschränkt, um eine Beeinträchtigung der Nahversorgung der Nachbargemeinden auszuschließen. Die Unschädlichkeit der Ansiedlung eines Marktes dieser Größenordnung für die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung der Nachbargemeinden wird durch die in der Anlage 6 beigefügte Auswirkungsanalyse belegt. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind hierbei abschließend als Lebens- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren definiert.

Eine weitere Differenzierung und eine Zuordnung weiterer Sortimente zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt nicht. Vorrangiges Planungsziel ist hierbei die Sicherung eines nachhaltigen Angebots der Lebensmittelversorgung (Vollsortimenter) für die Wohnbevölkerung im Versorgungskern von Schwetzingen.

Die Angliederung weiterer Sortimente in dieser Lage entspricht dem Integrationsgebot sowie der zentralörtlichen Funktion von Schwetzingen.

Der Begriff der Verkaufsflächen wird für das festgesetzte Sondergebiet nach den örtlichen Gegebenheiten definiert. Die Flächen außerhalb der Kassenzone, die sogenannte Mall, werden bis auf die Theken der Konzessionäre nicht den Verkaufsflächen zugerechnet, da diese Flächen aufgrund des besonderen Grundstückszuschnittes im Verhältnis zur Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes unverhältnismäßig groß sind und nicht als Verkaufsflächen im eigentlichen Sinne genutzt werden können.

Vor dem Hintergrund der bestehenden und zu sichernden Mischgebietsprägung mit einem hohen Anteil an innerstädtischem Wohnen und Läden in zentraler Innenstadtlage werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten als im Gebiet unzulässig ausgewiesen.

Um den Fortbestand der bestehenden Spielhalle auf dem Flurstück 362 bis zu einer Nutzungsaufgabe rechtlich zu sichern, wurde für das betreffende Grundstück Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB aufgenommen. Um eine Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen auszuschließen wird die Anzahl der Geldspielautomaten begrenzt und die Nutzung ‚Spielhalle‘ dem vorderen Grundstücksteil zugeordnet. Es wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans für das betroffene Grundstück erst bei Nutzungsaufgabe der bestehenden Nutzung greift. Der Fortbestand stellt bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe einen Ausnahmetatbestand dar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen entspricht mit dem Ziel der Einpassung in den historischen Bestand der Traufhöhe der prägenden bestehenden Gebäude.

Für den Einkaufsmarkt und das Parkdeck werden Festsetzungen der zulässigen Höhen der baulichen Anlage getroffen, die der Gebäudecharakteristik entsprechen. Entsprechend der Bedeutung der Gustav-Hummel-Straße werden gegenüber der Bebauung an der Carl-Theodor-Straße niedrigere Werte angesetzt, die jedoch eine ausreichende Wandhöhe zur Schallminimierung für die angrenzende Wohnbebauung sicherstellen.

An der Brückenrampe der Nadlerstraße soll mit einem höheren Gebäude ein städtebaulich fernwirksamer ‚Stadteingang‘ definiert werden.

Die zulässigen First- bzw. Traufhöhen der Bebauung im Blockinnenbereich sind gegenüber den zulässigen Höhen der Blockrandbebauung zum Erhalt einer geregelten Belüftung und Belichtung in Abhängigkeit der festgesetzten Bauweise und der Grundstücksbreiten niedriger angesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl kann nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen wie z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur und der Lage des Planungsgebietes im Innenstadtbereich wurde die zulässige Grundflächenzahl für einzelne Grundstücke von dem für Mischgebiete von der BauNVO vorgesehenen Wert von 0,6 auf 0,8 bzw. 0,95 erhöht.

Die Regelung, die zulässige Grundfläche für die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen, ihren Zufahrten und Zugängen, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zuzulassen erfolgt in Entsprechung der zentralen Bedeutung dieses innerörtlichen Geschäfts- und Dienstleistungsstandorts und dem Nachweis notwendiger Stellplätze. Um die Qualität der Freiflächen zu sichern, werden Parkflächen außerhalb der Baufenster nur in eng begrenzten Bereichen oder als begrünte Tiefgaragen zugelassen, das Parkdeck des Einkaufsmarktes wird zu 35% mit einem begrünten Dach zu versehen.

Aufgrund der beengten Situation in der integrierten Innenstadtlage und dem Ziel der Sicherung der Nahversorgung mit einer angemessenen Marktgröße wird für das Sondergebiet eine GRZ von 0,95 sowie eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 mit den Grundfläche von Fluchtreppen, Fluchtwegen und Zufahrten festgesetzt. Andere Flächen entsprechender Größenordnung sind für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Versorgungskern der Stadt Schwetzingen nicht verfügbar. Die hohe Ausnutzung des Grundstücks ist erforderlich, um einen Verbrauchermarkt moderner Prägung ansiedeln zu können. Die Möglichkeiten zu einem flächensparenden Bauen sind bereits dadurch ausgeschöpft, dass die Stellplätze im Wesentlichen auf einer Parkebene im 1. OG angeordnet werden.

Eine Kompensierung erfolgt über die festgesetzten Fassadenbegrünung und die Begrünung der Flachdachflächen.

6.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die geschlossene, offene und die abweichende Bauweise ergeben sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes und dem städtebaulichen Ziel, die vorhandene Baustruktur in ähnlicher Form zu erhalten und zu ergänzen. Die offene und abweichende Bauweise in den rückwärtigen Entwicklungszonen soll eine angemessene Belichtung und Belüftung gewährleisten.

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken dienen Teilbereichsbezogen sowie in Abhängigkeit zur Bauweise der Sicherung der städtebaulichen Struktur.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden in der Regel durch straßenseitige Baulinien und rückwärtige Baugrenzen festgelegt.

Mit den festgelegten Baulinien werden die bestehenden, straßenraumprägenden Strukturen aufgegriffen und für die künftige Entwicklung gesichert. Regelungen zur Überschreitung der Baulinie entlang der Gustav-Hummel-Straße werden zu einer angemessenen Gliederung des Baukörpers getroffen. Eine weitere Überschreitung der Baulinie wird auf Vordächer und Eingangsstufen begrenzt.

Eine zulässige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit Fluchttreppen sichert die brandschutzrechtlich notwendigen Belange.

Unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtbildes, einer angemessenen Entwicklungsfähigkeit der Wohn- und Geschäftsflächen und der Sicherung von Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich wurden im Mischgebiet die örtlichen Gegebenheiten zum größten Teil übernommen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Tiefgaragen und begrünte Parkdecks können im bebauten Innenstadtbereich einen Beitrag zur Verbesserung des Freiflächenangebots und des Wohnumfelds darstellen. Deshalb sollen Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster gekennzeichneten Bereichen zugelassen werden. Mit der Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und Parkdecks und dem Verzicht auf betonierte und asphaltierte unbebaute Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad angemessen beschränkt.

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit der Festsetzung von mit Fahrrechten zu belastenden Flächen wird eine Fahrerschließung des rückwärtigen Flurstücks 364/2 sichergestellt, mit der Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird die Versorgung des rückwärtigen Flurstücks 364/2 sichergestellt.

6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und Parkdecks wird der Versiegelungsgrad beschränkt und ein Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

Mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Durchgrünung der weitgehend versiegelten Innenstadtfächen beigetragen werden.

Mit den Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung der Dachflächen werden die gestalterische Einbindung des Einkaufsmarktes in die Nachbarbebauung und die Reduzierung der potentiellen Aufheizung der Parkdeckflächen sichergestellt.

Mit den Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird der Bestand bewahrt und eine zeitnahe Begrünung der Straßenräume sichergestellt.

6.8 Festsetzungen zum Bestand

Die Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet betreffen, werden für das Flurstück 362 erst mit der Aufgabe der bestehenden Nutzung wirksam. Eine Begrenzung der Anzahl der Spielautomaten und eine Zuordnung der Spielhallennutzung auf den vorderen Grundstücksteil werden festgesetzt, um Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen auszuschließen.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

7.1 Lärmschutz

Grundlage für die Festsetzungen ist sie schalltechnische Untersuchung, Büro BS

Ingenieure, Ludwigsburg, vom November 2008, beigelegt als Anlage im Teil G.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und vom geplanten Verbrauchermarkt auf das Untersuchungsgebiet sowie die schalltechnischen Auswirkungen durch den Umbau des Knotenpunkts Nadlerstraße/Mühlenstraße auf die angrenzende bestehende Bebauung ermittelt und beurteilt.

Verkehr DIN 18005

Das Planungsgebiet ist insbesondere dem Einfluss der Nadlerstraße, der Carl-Theodor-Straße, der Gustav-Hummel-Straße und der östlich verlaufenden Bahnstrecke ausgesetzt. Durch die Verkehrsgeräusche sind tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 [1], in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets deutlich überschritten.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurden Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 [15] ausgewiesen.

Die Fassadenabschnitte, an denen Vorkehrungen gegen Außenlärm vorzusehen und nachweislich sind (maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) bei Wohnräumen bzw. ≥ 66 dB(A) bei Büroräumen), sind in Plan 4644-01 für die schalltechnisch ungünstigste Geschosslage gekennzeichnet.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Gemäß VDI 2719 [18] ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlaf geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Daher sind nach der Auffassung der Gutachter an allen Fassadenseiten über 50 dB(A) nachts im Quartier VII in Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in allen Geschossen vorzusehen.

Gewerbe

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Verbrauchermarkt geplant.

Durch den Betrieb des Verbrauchermarkts kommt es sowohl im Zeitbereich tags als auch nachts durch den Kundenverkehr und das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm [2].

Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm im Zeitbereich tags ist als Schallschutzmaßnahme eine Schließung der Öffnung zwischen der Brüstung und der Überdachung im südlichen Bereich des Parkdecks an der Westfassade (siehe Lageplan 4644-02) erforderlich.

Der Raum zwischen den Brüstungen und der Unterkante des auf der Westseite und der Südseite des Parkdecks vorgesehenen Daches wird geschlossen.

Unter dieser Voraussetzung hat das Büro BS Ingenieure ergänzende Immissionsberechnungen durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei einer Schließung des Zwischenraumes zwischen Brüstung und Dachunterkante die Richtwerte der TA Lärm (MI: 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten sind.

Verkehr 16. BImSchV

Bei dem Umbau des Knotenpunkts Nadlerstraße/Mühlenstraße in einen Kreisverkehrsplatz und der Ergänzung eines zusätzlichen Knotenpunktsarms (Zu- und Ausfahrt Kaufland) handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff, der auf das Kriterium wesentliche Änderung nach der 16. BImSchV [3] zu prüfen ist. Die Prüfung ergab, dass durch den Umbau kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht.

7.2 Altlasten

Auf den Flurstücken, 319/3, 356/4, 356/1, 356/6, 302/12 und 302/15 befinden sich Altlastenverdachtsflächen (Obj.Nr. 3048, Erkundungsfall).

Im Falle einer beabsichtigten Nutzungsänderung oder Neubebauung sind die Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Auf den Flurstücken 319/3 und 356/4 sind 6 Rammkernsondierungen 2 m tief niederzubringen, die Bodenluft auf LHKW und BTEX, die Feststoffproben auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Cyanide und Schwermetalle zu untersuchen.

Entsprechende Festsetzungen sind in den Plan aufgenommen worden.

8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Die vorhandene Trafostation, die sich im ausgewiesenen Baufeld befindet, wird an einen mit dem Versorgungsträger abgestimmten, benachbarten Standort verlegt.

Die Wasserentsorgung soll im Mischsystem im Anschluss an das bestehende Netz erfolgen.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Notwendige oder angestrebte Bodenordnungsmaßnahmen sind auf privater Basis bzw. durch Grenzregelung durchzuführen.

9.2 Erschließung

Die Bauflächen im Plangebiet sind grundsätzlich über Carl-Theodor-Straße, Gustav-Hummel-Straße und Nadlerstraße erschlossen.

Der Bereich der Gustav-Hummel-Straße ist in den Geltungsbereich einbezogen, um den Bestand der bestehenden Straßenbäume zu sichern. Die Zuordnung der Verkehrsflächen erfolgt nach einer gesonderten Planung.

Der Knotenpunkt Nadlerstraße / Carl-Theodor-Brücke/Mühlenstraße soll zur Erschließung des Einkaufsmarktes für den Kundenverkehr zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden, der als vierten Knotenpunktsarm die Zu-/Ausfahrt zu dem auf dem Dach des Marktes geplanten Parkdeck erhält. Die Anlieferung des Einkaufsmarktes soll über die Gustav-Hummel-Straße erfolgen.

Zur Planung des Kreisverkehrsplatzes wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung des Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom November 2008, geändert durch die Fassung vom im Dezember 2008, erstellt; beigefügt als Anlage im Teil G.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Markt mit einer Größe von ca. 3.300 m² Verkaufsfläche und 168 Stellplätzen soll einen heute an dieser Stelle bestehenden kleineren Markt ersetzen. Für den neuen Markt errechnet sich ein künftiges Fahrtenaufkommen von ca. 3.200 Kfz-Fahrten an den Tagen mit höchster Kundenfrequenz (Samstags). Für den alten Markt ist von ca. 800 Fahrten/Tag auszugehen. Das Neuverkehrsaufkommen in der Umgebung des geplanten Marktes beträgt somit 2.400 Fahrten.

Die Erschließung des Kaufland-Einkaufsmarktes für den Kundenverkehr soll über den Knotenpunkt Nadlerstraße/Carl-Theodor-Brücke/Mühlenstraße erfolgen. Der Knotenpunkt soll dazu zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden, der als vierten Knotenpunktsarm die Zu-/Ausfahrt zu dem auf dem Dach des Marktes geplanten Parkdeck erhält.

Durch den Bau des Kreisverkehrsplatzes kann eine bisher nicht vorhandene Abbiegemöglichkeit von der Nadlerstraße zur Mühlenstraße entstehen. Da dadurch Verkehrsverlagerungen im innerstädtischen Straßennetz in Schwetzingen zu erwarten sind, wurden mit dem von den Gutachtern für die Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt erarbeiteten Verkehrsmodell Umlegungsberechnungen für den maßgebenden durchschnittlichen Werktag durchgeführt. Bei diesen Berechnungen wurden weiterhin mögliche städtebauliche und verkehrliche Umgestaltungsmaßnahmen am Schlossplatz in Schwetzingen berücksichtigt, die zu Verkehrsverlagerungen zur Mühlenstraße führen können. Da darüber hinaus vom samstäglichem Spitzenverkehrsaufkommen des Einkaufsmarktes ausgegangen wurde, das dem Werktagsverkehrsaufkommen des „allgemeinen“ Verkehrs überlagert wurde, das höher ist als an Samstagen,

wurden somit bei den nachfolgenden Leistungsfähigkeitsberechnungen Werte angesetzt, die mehrfach „auf der sicheren Seite“ liegen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den geplanten Kreisverkehrsplatz (mit Kaufland) ergaben auf dieser Grundlage („Maximalfall“) in den maßgebenden morgendlichen und nachmittäglichen Hauptverkehrszeiten die Qualitätsstufen des Verkehrsablauf D (ausreichend) und C (befriedigend).

Die aus der Linksabbiegmöglichkeit resultierenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen in der Mühlenstraße werden als dort nicht verträglich beurteilt. Daher soll auf diese Möglichkeit verzichtet werden. Die verkehrstechnische Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes unter dieser Voraussetzung ist in einer gesonderten Entwurfskizze aufgezeigt. Für die Leistungsfähigkeitsbeurteilungen bleiben die „Maximalfall“ Betrachtungen weiterhin maßgebend.

Fahrgeometrische Überprüfungen der von der Gustav-Hummel-Straße (in/aus Richtung Süden) vorgesehenen Lkw-Andienung des Marktes ergaben, dass diese über den vorhandenen Straßenraum und den geplanten Andienungsbereich möglich ist. Ein andienender Lastzug benötigt jedoch beim Rangieren die volle Breite der Gustav-Hummel-Straße. Die dadurch verursachten kurzzeitigen Behinderungen erscheinen vertretbar.

10 Kenndaten der Planung

Die klassische Auswertung der Flächenverhältnisse erübrigt sich im vorliegenden Fall, da das Erschließungssystem und die Grundstücksverhältnisse bereits vorgegeben sind.

B Umweltbericht und Grünordnungsgutachten

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Im Grünordnungsgutachten wird der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

Stadt Schwetzingen

Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ,Quartier VII' in Schwetzingen



24. März 2009

**Umweltbericht und Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan
,Quartier VII'**

Bearbeitung

BIOPLAN-Gesellschaft für Landschafts-
ökologie und Umweltplanung
Karlsplatz 1
74889 Sinsheim
Telefon 0 72 61 / 5621
Telefax 0 72 61 / 63400
Email: Info@Bioplan-Landschaft.de
B. Schlosser

Inhaltsverzeichnis

1.0	Umweltbericht	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	1
1.2.1	Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	1
1.2.1.1	Naturschutz und Landespflge	1
1.2.1.2	Wasserrecht	2
1.2.1.3	Immissionsschutzrecht	2
1.2.1.4	Sonstige planerische Aussagen oder Vorgaben	2
1.3	Beschreibung der Prüfmethden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	2
1.4	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.4.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	3
1.4.2	Baubedingte Wirkfaktoren	4
1.4.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	4
1.5	Beschreibung und Bewertung des derzeit. Umweltzustandes.....	4
1.5.1	Schutzgut Boden	4
1.5.2	Schutzgut Wasser.....	4
1.5.3	Schutzgut Klima / Luft.....	5
1.5.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	5
1.5.5	Schutzgut Ortsbild	5
1.5.6	Schutzgut Mensch	6
1.5.7	Kultur- und Sachgüter.....	7
1.5.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	7
1.5.9	Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter	9
1.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	10
1.6.1	Schutzgut Boden	10
1.6.2	Schutzgut Wasser.....	10
1.6.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	10
1.6.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	11
1.6.5	Schutzgut Ortsbild	11
1.6.6	Schutzgut Mensch	11
1.6.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	12
1.6.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	12
1.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	13
1.8	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	14
1.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)	15
2.0	Grünordnung Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen.....	16
2.1	Planungsrechtliche grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	16
3.0	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	21
3.1	Vorgehensweise	21

3.2	Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen.....	25
-----	---	----

Tabellen- / Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Ausgewählte Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander.....	8
Tabelle 2:	Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit.....	9
Tabelle 3:	Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	13
Tabelle 4:	Artenverwendungsliste	18
Tabelle 5:	Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen.....	19
Tabelle 6:	Heimische Gehölze, die sich für eine intensive Dachbegrünung eignen.....	20
Tabelle 7:	Biotopbewertung des Bestandes.....	23
Tabelle 8:	Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung.....	24
Tabelle 9:	Auswirkungen des Vorhabens, Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs.....	26
Abbildung 1:	Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	21

Kartenverzeichnis

Anlage 1	Bestandsplan	M 1 : 500
Anlage 2	Gestaltungsplan	M 1 : 500

Umweltbericht

8.1.4 Einleitung

rechtliche Grundlage Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

8.1.5 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Städtebauliches Konzept Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung ist es, Entwicklungsspielräume für Neubebauungen im Gebiet festzulegen, die gleichzeitig die historische Bebauungsstruktur erhalten und ergänzen. Die Ausweisung eines integrierten innerstädtischen Standorts für einen Lebensmittelmarkt soll die Versorgung der Bevölkerung der Innenstadt langfristig sichern. Der historische Bestand wird mit der vorgegebenen geschlossenen Bebauung an der Carl-Theodor-Straße aufgegriffen und durch Entwicklungsspielräume im rückwärtigen Bereich ergänzt. Die Raumkante an der Gustav-Hummel-Straße wird durch eine geschlossene, mehrgeschossige Bebauung definiert. Der geplante neue Markt wird in das Konzept integriert. An der Brücke Nadlerstraße soll durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe ein markantes städtebauliches Zeichen am Innenstadteingang entstehen.

Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Die Planung weist folgende wesentlichen Festsetzungen auf:

- Mischgebiet GRZ meist 0,6 bis 0,8; in Einzelfällen GRZ 0,4 bzw. 0,2
- Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Parkdecks und Tiefgaragen mit Dachbegrünung
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebote
- Pflanzbindungen

1.1.1 Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

1. Naturschutz und Landespflege

Ziele

Gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ist die freie und die besiedelte Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Eingriffsregelung

Weiterhin ist im Naturschutzgesetz B-W § 21 geregelt, dass Eingriffe in

Natur und Landschaft nur zulässig sind, wenn unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist ausgeglichen werden können und wenn wesentliche Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge nicht entgegen stehen.

2. Wasserrecht

Regelung zum Niederschlagswasser	Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Berücksichtigung	Da die Fläche bereits vor dem 1. Januar 1999 bebaut war, greift o. g. Regelung nicht.

3. Immissionsschutzrecht

gesetzliche Regelung	Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Berücksichtigung Schallimmissionen	Das Planungsgebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der Nadlerstraße belastet. Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage einer Schallschutzuntersuchung ¹ Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen.

4. Sonstige planerische Aussagen oder Vorgaben

Regionalplan Unterer Neckar (1994)	Der Regionalplan weist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen aus. Planerische Aussagen werden nicht getroffen.
Flächennutzungsplan Landschaftsplan ²	Der Flächennutzungsplan weist das Quartier VII als Wohngebiet aus. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim - Heidelberg trifft keine planerischen Aussagen zum Planungsgebiet.

8.1.6 Beschreibung der Prüfmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Abgrenzung	Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrach-
------------	--

¹ BS Ingenieure Ludwigsburg, Oktober 2006: Schallschutzuntersuchungen

² **Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim, 1999:** Landschaftsplan für das Verbandsgebiet der Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim. Bearbeitung IUS Weisser & Ness, Heidelberg

tenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).

Umweltbericht	Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern verbal abgehandelt: <ul style="list-style-type: none">⇒ Bestandsaufnahme und –bewertung (siehe Kap. 8.1.8)⇒ Auswirkungen (siehe Kap.8.1.7)⇒ Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation (siehe Kap. 8.1.7 , 0 und 0)⇒ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (siehe Kap. 0)
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	In Kap. 0 befindet sich die schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich. Dabei wird das Schutzgut Pflanzen und Tiere nach der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“. ³ behandelt.
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

8.1.7 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

1.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen

- ⇒ Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild ungünstig aus.
- ⇒ Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirken v. a. auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschaftsbild ungünstig.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

³ **Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004:** Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

1.1.3 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten. (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und des Wohnumfeldes)

1.1.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärmemissionen /
Schadstoffemissionen

Sowohl bei Lärm- als auch bei Schadstoffemissionen sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

Abwasser

Das Abwasser wird der öffentlichen Kanalisation (Mischsystem) zugeführt. Im Gebiet entstehen keine besonders zu behandelnden Abwässer.

8.1.8 Beschreibung und Bewertung des derzeit. Umweltzustandes

1.1.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

In der Geologischen Karte 6617 Schwetzingen ist für das Planungsgebiet ein tiefgründiger Lehmboden dargestellt mit i. d. R.

- hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt,
- hoher Bedeutung als Filter-Puffer für Schadstoffe und
- hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen.

Selbst in den nicht überbauten Bereichen dürfte jedoch keine natürliche Bodenstruktur mehr vorliegen aufgrund von Umlagerungen, Verdichtung und ggf. Auffüllung mit Fremdmaterial.

Altlastenverdachtsflächen

Auf den Flurstücken 319/3, 356/1, 356/4, 356/6, 302/12 und 302/15 befinden sich Altlastenverdachtsflächen (Erkundungsfall).

Bewertung

Die offenen Böden im Planungsgebiet können aufgrund ihrer o. g. Vorbelastung ihre ursprünglich hochwertigen natürlichen Bodeneigenschaften nicht mehr in vollem Umfang erfüllen und werden daher der Kategorie mittel (bis gering) zugeordnet. Teilbefestigte Flächen oder stark verdichtete Böden sind von geringer Wertigkeit. Befestigte Flächen haben keine Bedeutung für den Bodenschutz.

1.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das abfließende Niederschlagswasser wird in die Mischkanalisation eingeleitet.

Grundwasser Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von ca. 83 % kommt dem Planungsgebiet keine wesentliche Bedeutung bei der Grundwasserneubildung zu.

1.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung/
Bedeutung Das Planungsgebiet befindet sich in der schwüle- und immissionsbelasteten Rheinebene. Durch die innerstädtische Lage mit entsprechend reduzierter Durchlüftung, starker Erwärmung am Tag, verringerter Luftfeuchtigkeit und zahlreichen Schadstoffemissionen aus Verkehr und Siedlung, handelt es sich um einen siedlungsklimatisch stärker vorbelasteten Bereich.

1.1.8 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Flächenstruktur Das Planungsgebiet ist derzeit als Mischgebiet genutzt, die Fläche zu ca. 84 % versiegelt.

Hausgärten Bei den Hausgärten handelt es sich überwiegend um Ziergärten. Vereinzelt wird auch Obst und Gemüse angebaut. Der Garten im Südosten (Flst. 356) beginnt zu verwildern.

verwilderte Gärten Im westlichen Planungsgebiet befinden sich zwischen Nadlerstraße und Bebauung private Grundstücksflächen mit wildwachsender Vegetation aus Bäumen, Sträuchern, Gestrüpp und Kletterpflanzen.

Gehölzbestand Auf der Böschung zwischen Nadlerstraße und Einkaufsmarkt wächst ein heckenartiger Gehölzbestand aus heimischen Baum- und Straucharten und Robinie.

Bewertung Verwilderte Gärten und Gehölzbestand sind von mittlerer Bedeutung, die Hausgärten sind meist von eher geringer Bedeutung als Lebensraum.

1.1.9 Schutzgut Ortsbild

Carl-Theodor-Straße Das Planungsgebiet weist entlang der Carl-Theodor-Straße eine für Schwetzingen typische mehrgeschossige Randbebauung auf. In den Erdgeschoss befinden sich hier meist Läden oder Lokale. Den Häusern ist eine Baumreihe aus Spalierlinden mit kastenförmigem Schnitt vorgelagert.

Gustav-Hummel-Straße Die Gustav-Hummel-Straße ist im Westen durch den Einkaufsmarkt mit vorgelagerter, nicht begrünter Parkplatzfläche, im Osten durch die Bahnlinie geprägt. Die Stellplätze im westlichen Straßenquerschnitt sind mit einer Baumreihe aus Platanen begrünt.

Nadlerstraße Die Nadlerstraße ist als 2- bis 4-spurige Hauptverkehrsstraße, teilweise mit begrüntem Mittelstreifen ausgebaut, die in eine Brücke über die Bahnlinie übergeht und von Südwesten nach Nordosten ansteigt. Entsprechend ist die Nadlerstraße gegenüber dem Niveau des Quartiers VII dammartig er-

höht. Die direkt an die Nadlerstraße angrenzenden Grundstücksflächen sind meist verwildert / ungenutzt. Auf der Böschung zwischen Nadlerstraße und Einkaufsmarkt wächst ein Gehölzbestand.

Innenbereich	Der Innenbereich des Quartiers VII ist sehr unterschiedlich strukturiert: Hofflächen, Lagerflächen; Hausgärten, Brachflächen, Schuppen, Garagen, Stellplätze, Gebäude, Cafegärten.
Begrünung	Der Durchgrünungsgrad ist relativ gering. Weniger als 20 % der Fläche sind gärtnerisch angelegt. Es befinden sich lediglich einige wenige Laubbäume im Innenbereich. Auffallend sind viele begrünte Fassaden und eingegrünte Zäune im Innenbereich.
Bewertung / Bedeutung	<p>Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sowie des unterschiedlichen Alters und Pflegezustands der Gebäude und des unterschiedlichen Begrünungsgrades wirkt der Innenbereich des Quartiers VII sehr inhomogen.</p> <p>Die Carl-Theodor-Straße ist Teil einer historischen Verbindungsachse zwischen Schloss Schwetzingen und Heidelberg. Im Bereich der Carl-Theodor-Straße ist die Achse in Richtung Schwetzinger Schloss durch die beidseitige Bebauung bzw. Begrünung noch deutlich zu erkennen. In Richtung Heidelberg wird sie durch die Bahnlinie unterbrochen.</p> <p>Der Bereich Gustav-Hummel-Straße ist aufgrund der Bahnlinie, sowie des großflächigen Einkaufsmarktes mit voll versiegelter Parkplatzfläche wenig ansprechend. Die Nadlerstraße ist im Planungsgebiet durch den Verkehrsfluss und den Blick auf Flachdach und Parkplatz des Einkaufsmarktes geprägt.</p>

1.1.10 Schutzgut Mensch

Erholungsnutzung	Die Carl-Theodor-Straße hat für Fußgänger eine wesentliche Bedeutung als Verbindungsstraße zwischen Schloss / Innenstadt und Bahnhof bzw. als Verbindung zur östlich der Bahnlinie liegenden Stadt sowie als Einkaufsstraße.
Wohnumfeld	Der Innenbereich des Quartiers VII ist für die Anwohner unterschiedlich als Erholungs- bzw. Freizeitbereich nutzbar.
Lärm	Insbesondere vom Verkehrsfluss der Nadlerstraße und vom Bahnverkehr, aber auch von der Carl-Theodor-Straße sowie der Gustav-Hummel-Straße gehen Lärmbelastungen aus. Durch die Verkehrsgläusche sind tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005, in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets deutlich überschritten ⁴ .

⁴ Schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom November 2008 (A 4644).

1.1.11 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmal	Das Anwesen Carl-Theodor-Straße 15 ist als Kulturdenkmal ausgewiesen.
§ 19 DSchG	Die Carl-Theodor-Straße ist Teil der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“.
Sachgüter	Sachgüter im Bebauungsplangebiet sind v. a. die vorhandenen Grundstücke und Gebäude.

1.1.12 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge und den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Mit Wechselwirkungen ist das Zusammenwirken verschiedener Umweltauswirkungen auf das ökosystemare Wirkungsgefüge gemeint. Von besonderer Bedeutung ist das räumliche Zusammenwirken verschiedener Auswirkungen in Bezug auf einzelne Ökosystembestandteile und in Bezug auf einzelne Landschaftsräume /Ökosysteme. Möglich sind summarische, synergetische (förderliche) oder antagonistische (hemmende) Wechselbeziehungen. (zu den Wechselbeziehungen siehe Tabelle 4)

Die im Planungsgebiet besonders relevanten Wechselbeziehungen sind in der nachfolgenden Tabelle 4 hervorgehoben.

Tabelle 4: Ausgewählte Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage, Schönheit des Lebensumfeldes		Trinkwassersicherung, Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Makroklima als Einflussfaktor auf den Menschen	Erholungsraum	Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere / Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Boden als Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum/ Austauschbeziehungen zwischen benachbarten Lebensräumen
Boden	Bebauung als Störfaktor	Vegetation als Erosionsschutz, Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung		Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung	Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung;		Bodenabbau, Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutungen
Wasser	Flächenversiegelung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher und –filter	Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung		wirtschaftl. Nutzung als Störfaktor
Klima / Luft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor/ Bebauung als Störfaktor	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Klimageschehen	
Ortsbild	Lärmschutzanlagen als Störfaktor	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung			Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

fett gedruckt: Im Planungsgebiet von (besonderer) Relevanz

1.1.13 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Bestandsbewertung Aus der nachfolgenden Tabelle 5 kann die Einstufung der Schutzgüter ersehen werden. Daraus geht hervor, dass die Schutzgüter im Planungsgebiet überwiegend von allgemeiner bis geringer Bedeutung sind. Von hoher Bedeutung ist die Carl-Theodor Straße als Kulturerbe und als Verbindungsstraße für Fußgänger sowie das Ortsbild im Bereich Carl-Theodor-Straße.

Empfindlichkeit allgemein Gegenüber Überbauung, Versiegelung und Zerstörung sind die u. g. Schutzgüter meist nur gering empfindlich. Nicht versiegelter Boden und die vorhandene Vegetation sind dagegen hoch empfindlich gegenüber Zerstörung.

Tabelle 5: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit			
Schutzgut	Bereiche und Elemente mit Funktionen von hoher (besonderer) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von mittlerer (allgemeiner) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von geringer Bedeutung
Boden		nicht versiegelte Flächen ●	bebaute/ versiegelte Flächen (○)
Wasser Grundwasser			Planungsgebiet ○
Klima			Bereich mit gestörter Ventilation ○
Pflanzen und Tiere		<ul style="list-style-type: none"> • verwilderte Gärten, • Hecke auf Straßenböschung • größere Einzelbäume ●	<ul style="list-style-type: none"> • bebaute / versiegelte Flächen (○) • Hausgärten ●
Ortsbild	Carl-Theodor-Straße	sonstiges Planungsgebiet ○	
Erholung / Wohnumfeld (Mensch)	Carl-Theodor-Straße als Verbindungsstraße und als Einkaufsstraße	Hausgärten, Innenhöfe ○	Nadlerstraße, Gustav-Hummel-Straße, Einkaufsmarkt ○
Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturdenkmal Carl-Theodor-Straße 15, • Bebauung entlang der Carl-Theodor-Straße geschützt nach § 19 DSchG "Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen" 		

Zeichenerklärung zu Tab. 2:

Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben: ● = hoch ⊙ = mittel ○ = gering

8.1.9 Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

1.1.14 Schutzgut Boden

Auswirkungen	Der Versiegelungsgrad bezogen auf das Misch- und Sondergebiet erhöht sich von 83 auf 89 %, wobei auf dem Einkaufsmarkt eine ca. 2.085 m ² große Dachfläche extensiv begrünt wird (ca. 16 % bezogen auf ges. Misch- und Sondergebietsfläche)
Umgang mit Altlasten	Auf den Flurstücken 319/3, 356/1, 356/4, 356/6, 302/12 und 302/15 befinden sich Altlastenverdachtflächen (Erkundungsfall). Werden Nutzungsänderungen auf den Flurstücken vorgenommen, so sind sämtliche Erdarbeiten im Bereich gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwendung zuzuführen.
Eingriff-Ausgleich	Die extensive Dachbegrünung auf im Sondergebiet bringt einen gewissen Ausgleich für die Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserversickerung / Rückhalt von Niederschlagswasser). und Standort für Pflanzen. Ein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ist nicht erforderlich.

1.1.15 Schutzgut Wasser

Auswirkungen	Rechnerisch betrachtet, nimmt der Versiegelungsgrad um 6 % zu. Die Dachbegrünung von Parkdecks und Tiefgaragen auf ca. 16 % der Misch- und Sondergebietsfläche bewirkt einen Rückhalt von Niederschlagswasser.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.1.16 Schutzgut Klima/ Luft

Auswirkungen auf das Siedlungsklima	Bis auf ein Gebäude im nordöstlichen Planungsgebiet entsprechen die festgesetzten Gebäudehöhen etwa den vorhandenen Baukörpern. Von einer Verschlechterung der siedlungsklimatischen Situation ist nicht auszugehen. Durch die Begrünung der Parkdecks und Tiefgaragen verringert sich deren Oberflächenaufheizung.
Auswirkungen auf die Luft	Eine Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Verkehr ist im Planungsgebiet nicht zu erwarten.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation nicht verschlechtert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.1.17 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen teilweise Hausgärten und verwilderte Gärten sowie einige Einzelbäume verloren.
Beurteilung des Eingriffs- Ausgleichs	Minimiert wird der Eingriff durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung sowie die Dachbegrünung von Parkdecks und Tiefgaragen. Der Eingriffs-Ausgleich findet statt durch die festgesetzten Pflanzgebote. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich (siehe Kapitel 0).

1.1.18 Schutzgut Ortsbild

Beurteilung des Eingriff- Ausgleichs	Im Vergleich zur derzeitigen Situation findet v. a. im Bereich der Gustav-Hummel-Straße eine Aufwertung des Ortsbildes statt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.
---	---

1.1.19 Schutzgut Mensch

Auswirkungen Erholung/ Wohnumfeld	Die Auswirkung auf den Menschen in Bezug auf Erholungsnutzung sind von untergeordneter Bedeutung, da das Planungsgebiet für diese Funktionen bisher von keiner Bedeutung war. In Bezug auf das Wohnen und Wohnumfeld wurden im Bebauungsplan Regelungen zu Schallschutz getroffen. Das Schalltechnische Gutachten ⁵ kam zu folgender Einschätzung:
Schallschutz Verbrauchermarkt	Durch den Betrieb des Verbrauchermarkts kommt es sowohl im Zeitbereich tags als auch nachts durch den Kundenverkehr und das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm [Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm im Zeitbereich tags ist als Schallschutzmaßnahme eine Schließung der Öffnung zwischen der Brüstung und der Überdachung im südlichen Bereich des Parkdecks an der Westfassade erforderlich. Nach TA Lärm kann die Nachtzeit, in Absprache mit der Genehmigungsbehörde, um bis zu einer Stunde verschoben werden. Da bei Ladenschluss um 22.00 Uhr davon auszugehen ist, dass die letzten Kunden um 22.30 Uhr die Parkebene verlassen haben, sollte die Nachtzeit auf 22.30 Uhr bis 06.30 Uhr „verschoben“ werden. Die achtstündige Nachtruhe ist dann weiterhin gewährleistet.
Kreisverkehr Nadlerstraße	Beim Umbau des Knotenpunkts Nadlerstraße/ Mühlenstraße in einen Kreisverkehrsplatz und der Ergänzung eines zusätzlichen Knotenpunktsarms (Zu- und Ausfahrt Kaufland) handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff, der auf das Kriterium wesentliche Änderung nach der 16. BImSchV zu prüfen ist. Die Prüfung ergab, dass durch den Umbau kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht.
Verkehrsemissionen	Das Planungsgebiet ist insbesondere dem Einfluss der Nadlerstraße, der Carl-Theodor-Straße, der Gustav-Hummel-Straße und der östlich verlaufenden Bahnstrecke ausgesetzt. Durch die Verkehrsgeräusche sind tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 [1], in weiten Teilen des Untersuchungsge-

⁵ Schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom November 2008 (A 4644).

biets deutlich überschritten. Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurden Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ausgewiesen. Die Fassadenabschnitte, an denen Vorkehrungen gegen Außenlärm vorzusehen und nachweispflichtig sind, sind in Plan 4644-01 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

1.1.20 Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Kulturdenkmal Carl-Theodor-Straße 15 bleibt bestehen. Auch die Carl-Theodor-Straße mit Bebauung, die nach § 19 DSchG unter Schutz steht, erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine den Schutzzweck beeinträchtigenden Veränderungen.

Auswirkungen
Sachgüter

Durch das geplante Vorhaben erfahren die Sachgüter in Teilbereichen (v.a. Gustav-Hummel-Straße) eine Wertsteigerung.

1.1.21 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Auswirkungen

Außer den unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführten Wechselwirkungen sind keine wesentlichen nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.1.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgende Tabelle 6 stellt die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung gegenüber.

Tabelle 6: Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung		
Schutzgut	bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung
Boden	Versiegelungsgrad erhöht sich leicht	Status quo bleibt bestehen
Wasser	Versickerung und Wasserrückhalt entsprechen etwa dem Status quo	Status quo bleibt bestehen
Klima/ Luft	Siedlungsklima und Luftbelastung entsprechen etwa dem Status quo	Status quo bleibt bestehen
Pflanzen und Tiere	Nach Umsetzung der Planung entspricht der Durchgrünungsgrad etwa dem heutigen Zustand.	Status quo bleibt bestehen
Ortsbild	Verbesserung des Ortsbildes im Bereich Gustav-Hummel-Straße.	Status quo bleibt bestehen
Mensch	keine Verschlechterung zu erwarten	Status quo bleibt bestehen
Kultur- und Sachgüter	Status quo der Kulturgüter bleibt bestehen. Teilweise Wertsteigerung durch neue Bebauung	Status quo bleibt bestehen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine außergewöhnlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten (keine Verschlechterung)	Status quo bleibt bestehen

8.1.11 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen	Es wurden keine Nutzungsalternativen untersucht. Der vorhandene Einkaufsmarkt soll im gleichen Areal wieder errichtet werden, um die zentrumsnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.
Standortalternativen.	Andere Flächen entsprechender Größenordnung sind für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Versorgungskern der Stadt Schwetzingen nicht verfügbar. Die hohe Ausnutzung des Grundstücks ist erforderlich, um einen Verbrauchermarkt moderner Prägung ansiedeln zu können. Die Möglichkeiten zu einem flächensparenden Bauen sind bereits dadurch ausgeschöpft, dass die Stellplätze im Wesentlichen auf einer Parkebene im 1. OG angeordnet werden.
Planungsvarianten	Es wurden keine grundsätzlich verschiedenen Planungsvarianten untersucht. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt nach.

8.1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Bestandsbewertung:	Das Planungsgebiet ist derzeit zu ca. 83 % versiegelt. Der momentane Zustand der Schutzgüter im Planungsgebiet ist von allgemeiner bis geringer Bedeutung für die Umwelt.
Planung:	Der Bebauungsplan regelt v. a. die Nutzung, Gestaltung, Gebäudeausrichtung und -höhe sowie die Begrünung des Quartiers und setzt die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt um. Eine Veränderung findet v. a. durch den Neubau des Einkaufsmarktes statt und durch die Nutzung von Baulücken im Bestand.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind kaum Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Verschlechterungen ergeben sich vorübergehend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Schutzgut Boden:	Der Versiegelungsgrad im Quartier VII erhöht sich leicht von 84 auf 89 %. Auf ca 2.000 m ² Dachfläche des Einkaufsmarktes ist eine extensive Dachbegrünung geplant (ca. 16 % der Quartiersfläche QVII).
Schutzgut Wasser:	Die Dachbegrünung von Parkdecks und Tiefgaragen bewirkt einen Rückhalt von Niederschlagswasser.
Schutzgut Klima:	Es ist keine Verschlechterung der siedlungsklimatischen / lufthygienischen Situation zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere:	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen teilweise Hausgärten, verwilderte Gärten sowie einige Einzelbäume verloren. Minimiert wird der Eingriff durch die Festsetzung privater Grünflächen sowie die Dachbegrünung von Parkdecks und Tiefgaragen. Der Eingriffs-Ausgleich findet statt durch die festgesetzten Pflanzgebote. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.
Schutzgut Mensch:	Die Auswirkung auf den Menschen in Bezug auf Erholungsnutzung sind von untergeordneter Bedeutung, da das Planungsgebiet für diese Funktionen bisher von keiner Bedeutung war. In Bezug auf das Wohnumfeld ist durch die Regelungen des Bebauungsplanes keine Verschlechterungen zu erwarten Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Änderung der heute gegebenen Situation (Nutzungen bzw. Verkehrsbelastungen). Das Planungsgebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der Nadlerstraße und der Bahnlinie belastet. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Kulturdenkmal Carl-Theodor-Straße 15 bleibt bestehen. Auch die Carl-Theodor-Straße mit Bebauung, die nach § 19 DSchG unter Schutz steht., erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine den Schutzzweck beeinträchtigenden Veränderungen. Die Sachgüter werden durch das Vorhaben teilweise aufgewertet.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Außergewöhnliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.
Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:	Es wurden keine grundsätzlich verschiedenen Varianten untersucht.
Schwierigkeiten bei der Ermittl. der Beeinträcht.:	Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Grünordnung

Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen

Aus den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und zur Gestaltung entwickelt, die in den Festsetzungen und Darstellungen von Grünordnungsplan und Bebauungsplan zu fassen sind.

8.1.13 Planungsrechtliche grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Umsetzung / Wirksamkeit	Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam.
Allgemeines	Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sind mit standortgerechten heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 1) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Tabelle 1 zu ersetzen. Von Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
Pflanzgebot Hochstämme (§ 9 (1) 25 a BauGB)	<p>Auf jedem privaten Grundstück ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen (siehe Artenverwendungsliste Tabelle 1), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener heimischer Laubbaumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingerechnet werden kann. Der Standort der Bäume ist flexibel.</p> <p>Baumpflanzungen, die nicht auf der jeweiligen Grundstücksfläche umgesetzt werden können (dies ist z. B. beim Einkaufsmarkt der Fall) sollen im Straßenraum oder auf einer sonstigen Fläche außerhalb des Planungsgebietes in Abstimmung mit der Stadt Schwetzingen gepflanzt werden.</p>
Pflanzgebot Sträucher (§ 9 (1) 25 a BauGB)	<p>Je 50 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch gemäß Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 1) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandene heimische Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingerechnet werden können.</p> <p>Alternativ zu den Strauchpflanzungen können in gleicher Anzahl Rank- und Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Zäunen gepflanzt werden. (siehe Artenempfehlungsliste Tabelle 2)</p>
Pflanzgebot Straßenbäume (§ 9 (1) 25 a BauGB)	In Anlehnung an die im Maßnahmenplan (Anlage 2) dargestellten Straßenbäume sind im Bereich der Nadlerstraße hochstämmige, großkronige Straßenbäume zu pflanzen. Mindeststammumfang ist 18 – 20 cm, zu verwendende Arten und Sorten sind Tabelle 1 zu entnehmen.
flächiges Pflanzgebot Bäume und Sträucher (Pfg)	Auf der Grünfläche Pfg 1 an der Nadlerstraße sind hochstämmige, großkronige Straßenbäume zu pflanzen. Mindeststammumfang ist 18 – 20 cm. Diese sind mit

1) (§ 9 (1) 25 a BauGB)	geeigneten Sträuchern zu unterpflanzen. Zu verwendende Arten und Sorten sind Tabelle 1 zu entnehmen.
Fassadenbegrünung Einkaufsmarkt (§ 9 (1) 25 a BauGB)	Die Süd- und Westfassaden des Einkaufsmarktes sind mindestens zu 50 % der Wandfläche zu begrünen. Geeignete Rank- und Kletterpflanzen sind in der Artenempfehlungsliste Tabelle 2 aufgeführt.
flächige Pflanzbindung (Pfb 1) (§ 9 (1) 25 b BauGB)	Die auf der öffentlichen Grünflächen Pfb 1 (siehe Anlage 2) vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ergänzen. Denkbar wäre auch eine Zurücknahme des Bestandes entlang der Nadlerstraße, und die Anpflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen (Arten und Sorten siehe Tabelle 1). Ein Unterwuchs aus heimischen Sträuchern ist zu erhalten bzw. anzupflanzen.
Pflanzbindung Straßenbäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)	Die im Maßnahmenplan (Anlage 2) dargestellten Straßenbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Baumarten und -sorten gemäß Tabelle 1 zu ersetzen, Mindeststammumfang 18 – 20 cm.
nicht überbaute Grundstücksflächen	Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
extensive Dachbegrünung (Parkdeck)	Die Dachflächen des Parkdecks mit seinen Zu- und Abfahrten sind zu mind. 35 % extensiv zu begrünen. Zu begrünende Dächer sind mit mindestens 0,1 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünete Flächen zu erhalten.
intensive Dachbegrünung (Tiefgaragen)	Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünete Flächen zu erhalten (siehe Pflanzenvorschlag Tabelle 9) Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 m ² .

Tabelle 7: Artenverwendungsliste**1 a Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)**

Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegellinde

1 b Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus intermedia (10 – 12 m)	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde

2. Kleine Bäume (4 – 12 m):

Acer platanoides 'Globosum' (4 – 6 m)	Kugelahorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszwetschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde

3. Obstbäume in regionaltypischen Sorten:

Apfel
 Birne
 Kirsche
 Walnuss
 Zwetschge

Fortsetzung Tabelle 1: Artenverwendungsliste

4. Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Tabelle 8: **Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen**

Fassadenbegrünung:		nord- und ostexponierte Lage:	
alle Expositionen:			
Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +	Efeu	Hedera helix +
Waldrebe*	Clem. alpina	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
	Clem. montana +		
	Clem. viticella		
Jelängerjelierer*	Lonicera caprifolium		
Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' +		
	Parth. quinquefolia		
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.		
Knöterich*	Polygonum aubertii +		
Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis		
* Rank- oder Kletterhilfe notwendig			
+ starkwüchsige Arten			

Tabelle 9: Heimische Gehölze, die sich für eine intensive Dachbegrünung eignen**bei 50 cm Substratstärke (Sträucher):**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

> 50 cm Substratstärke (Bäume):

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘ (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides ‚globosum‘	Kugelhorn

> 100 cm Substratstärke (Bäume):

Malus domestica	Holzapfel
Prunus domestica	Hauszwetschge
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinkronige Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Als Baumpflanzungen kommen auch schwachwüchsige Obstsorten (Hochstämme) in Frage.

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

8.1.14 Vorgehensweise

Vorgehensweise

Abbildung 1 zeigt die Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Abbildung 1: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	
Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme), ggf. Bewertung der Empfindlichkeit
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und (Weiter)entwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, ggf. Ermittlung des verbleibenden Kompensationsdefizits
Schritt 4	Falls bei Schritt 3 ein Kompensationsdefizit ermittelt wurde: Auswählen geeigneter Flächen für die Kompensation und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Kompensation

Die Ermittlung von Eingriff und Kompensation für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgt nach dem Verfahren „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“⁶ Alle anderen **naturschutzrelevanten** Schutzgüter werden in Tabelle 12 gegenübergestellt und bezüglich der Kompensation beurteilt.

⁶ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Erläuterungen zum Verfahren ⁷	<p>Das Bewertungskonzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungsmodulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standardmodul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotopbewertung, wie sie unter anderem im Rahmen der Eingriffsregelung häufig notwendig ist. Ein daraus abgeleitetes Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise wenn höhere Anforderungen an die Bestandsbewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biototyps zu Bewerten sind. Das Basismodul mit 5 Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte Darstellungen etwa im Rahmen der Grobanalyse.</p> <p>Ein viertes Modul dient der Bewertung von neu geplanten Biototypen. Ein so genannter Planungswert beziffert – wiederum mit einer 64-Punkte-Skala – die prognostizierte Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Wegen des Prognosecharakters sind Zu- oder Abschläge vom Planungswert - analog zum Feinmodul – nur ausnahmsweise vorgesehen.</p>
Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach o. g. Verfahren	<p>Tabelle 10 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 11 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert. Bei den jeweiligen Zustandsbewertungen sind die externen Ausgleichsflächen separat aufgeführt.</p>
Ergebnis	<p>Gegenüber der Bestandsbewertung ist der Bilanzwert der Planung rechnerisch um 2.385 Wertpunkte höher. Dabei sind die Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (Pflanzgebot), durch die eine Aufwertung des Areals zu erwarten ist, aufgrund des ungewissen Zeithorizonts nicht einberechnet. Die quantitative und qualitative Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren bestätigt, dass keine Abwertung des Areals stattfindet.</p>

⁷ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Tabelle 10: Biotopbewertung des Bestandes													
Biotop-typ-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertschritte	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe	
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2						
Bestandsbewertung Planungsgebiet													
45.10 - 45.30a	Einzelbäume (nur entfallende Bäume) auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen (60.60); mittl. Stammumfang ca. 100 cm; 5 Bäume x 6 WP je cm StU (5 x 100 x 6 =3.000 WP)	6	4-6	1,0		1,0		6,0	6,0	--	3.000	II	
41.10	Gehölzbestand auf Straßenböschung	19	11-27	0,8	beeinträchtigt	1,0		15,2	15,0	370	5.550	III	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	5.450	5.450	I	
60.20	befestigte Grundstücksflächen	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	4.700	4.700	I	
60.20	Straße, Weg	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	8.600	8.600	I	
60.24	teilweise befestigte Grundstücksflächen	3	--	1,0		1,0		3,0	3,0	290	870	I	
60.60	Hausgarten	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	770	3.080	II	
60.60	Hausgarten, verwildert	4	4-8	2,0	verwildert	1,0		8,0	8,0	1.280	10.240	II	
60.60	Verkehrsgrün	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	870	3.480	I	
Wertpunkte Bestand im Planungsgebiet											44.970		
Fläche Planungsgebiet												22.330	

Tabelle 11: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung												
Biotop-typ-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertschuppe P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
Bewertung Planungsgebiet												
45.10 - 45.30a	Straßenbäume.; angenommener mittl. Stammumfang in 25 Jahren: 80 cm; 19 Bäume x 6 WP je cm StU (17 x 80 x 6 = 8.160 WP)	6	6 / 4	1,0		1,0		6,0	6,0	--	8.160	II
42.20	Gehölzbestand auf Straßenböschung (öG mit Pflanzbindung)	15	--	1,0		1,0		15,0	15,0	370	5.550	II
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	8.190	8.190	I
60.20	versiegelte Grundstücksfläche (Grundstücksfläche ohne private Grünfläche)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	9.180	9.180	I
60.24	versiegelte Grundstücksfläche (mit ext. Dachbegrünung)	3	--	1,0		1,0		3,0	3,0	2.085	6.255	I
60.50	Kleine Grünfläche (Verkehrsgrün)	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	1.230	4.920	I
60.60	Garten (sonstige gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche)	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	1.275	5.100	I
60.60	Garten (sonstige gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche)	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	1.240	4.960	I
Bewertung Planungsgebiet nach Umsetzung der Planung											47.355	
Planungsgebietsfläche										22.330		

8.1.15 Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen

In der folgenden Übersicht (Tabelle 12) werden die hinsichtlich der geplanten Bebauung zu erwartenden Konflikte betroffener Landschaftspotentiale dargestellt und Maßnahmen aufgezeigt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren oder zu kompensieren.

Tabelle 12: Auswirkungen des Vorhabens,
Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs

Betroffenes Schutzgut	Auswirkungen /	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich	Beurteilung der Kompensation
<u>Boden</u>	Versiegelungsgrad in Q VII erhöht sich etwas (von ca. 84 auf 89 %)	Eingriff kompensiert durch Dachbegrünung	weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Wasserhaushalt</u>	Die Versickerung nimmt geringfügig zu.	Die Dachbegrünung bewirkt einen Rückhalt von Niederschlagswasser	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Klima/ Luft</u>	Von einer Verschlechterung der siedlungsklimatischen / lufthygienischen Situation ist nicht auszugehen.	Durch die Begrünung der Parkdecks und Tiefgaragen verringert sich deren Oberflächenaufheizung	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Pflanzen und Tiere</u>	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen teilweise Hausgärten, verwilderte Gärten sowie einige Einzelbäume verloren.	Minimiert wird der Eingriff durch die Festsetzung Pflanzbindungen sowie die Dachbegrünung von Parkdecks und Tiefgaragen. Der Eingriffs-Ausgleich erfolgt durch die festgesetzten Pflanzgebote.	Der Eingriff ist im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen.
<u>Ortsbild</u>	Die Umgestaltung im Bereich Nadlerstraße / Gustav-Hummel-Straße bringt eine Aufwertung des Ortsbildes mit sich.		Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

F

Anlage 3

Zusammenfassende Erklärung

in der Fassung vom 02.04.2009

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Anstehende Veränderungsinteressen in baulicher und sozioökonomischer Hinsicht einerseits, die notwendige Entwicklung eines nachhaltigen integrierten Einzelhandelsstandorts und die Erhaltung des Bestands mit besonderen komplexen Gegebenheiten als Teil der barocken Achse und der baulichen Erweiterungen entlang der Bahn andererseits erfordern eine Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung an dieser Stelle der Stadt.

Deshalb werden mit einem B-Plan für die künftige Entwicklung des Quartiers Regelungen zur Nutzung, Nutzungsdichte und für die Kubatur vorgesehen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Naturschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Im Grünordnungsgutachten wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 (6) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nrn. 4 und 5 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie § 1 (6) Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung.

Durch die Dachbegrünung von Tiefgaragen, die Überdachung des Parkdecks auf mindestens 35% der Grundfläche mit extensiv begrünten Dachflächen, durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume, Sträucher und Fassadenberankungen sowie durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird die bestehende Situation bei den einzelnen Schutzgütern verbessert bzw. nicht verschlechtert und damit die Belange der Umwelt berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Durch eine Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,30 m und geschlossenen Außenwandflächen gegenüber den dem Blockinnenbereich zugewandten Gebäudesei-

ten wird das Parkdeck gegenüber den angrenzenden Nutzungen abgeschirmt.

Bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen wird eine Orientierung der dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) vorzugsweise an die Lärm abgewandten Gebäudeseiten empfohlen (Grundrissgestaltung).

Falls dies nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen (passiver Lärmschutz) sichergestellt werden.

Zur Dimensionierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 [13] werden für die Bereiche mit Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen Lärmpegelbereiche ausgewiesen.

3.1 Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung, Offenlage werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Die Flurstücke Nr. 319/3 und 356/4 werden im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Obj. Nr. 3048 als alllastenverdächtige Fläche (Erkundungsfall) gekennzeichnet. Die notwendigen Rammkernsondierungen werden in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) übernommen.
- Die Anregungen und Hinweise zur Abwasserbeseitigung und Versickerung werden in die Hinweise (Teil D, Anlage 1) übernommen.

Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung, erneute Offenlage werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Es wurde eine Auswirkungsanalyse ‚Neubau Kaufland‘ erarbeitet und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.
Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von maximal 2 500 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente (3 300 m² Gesamtverkaufsfläche) an der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsgesamt ausreichend berücksichtigt werden unter der Maßgabe, dass sich die Stadt Schwetzingen verpflichtet, keine weiteren großflächigen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen auszuweisen und den Ersatz von solchen Verkaufsflächen in nicht integrierten Lagen auszuschließen. Das im Einzelhandelskonzept dargestellte gemeinsame Leitbild der Nachbargemeinden soll konkretisiert und gemeinsam beschlossen werden.
Die der Auswirkungsanalyse zugrundeliegenden Flächenbegrenzungen sind Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.
- Die Begriffe ‚nahversorgungsrelevante Sortimente‘ und ‚Verkaufsfläche‘ werden präzisiert und definiert.
- Der Standort des Kulturdenkmals der Baudenkmalpflege, Carl-Theodor-Straße

29 wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Folgender Hinweis wird in die Hinweise übernommen: Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 25 Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

- Der geplante neue Standort für die Trafostation Gustav-Hummel-Straße wird im Plan ergänzt. Folgender Hinweis wird in die Hinweise übernommen: Die vorhandene Umspannstation Gustav Hummelstraße kann erst abgebaut bzw. außer Betrieb gehen, wenn die neue Umspannstation erstellt und in Betrieb ist.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Eine Grenzbebauung zum Flurstück 364/2 ist nicht vorgesehen.
- Eine Nutzungsmischung auf dem Areal Einkaufsmarkt wird nicht weiterverfolgt.
- Die schalltechnische Untersuchung (Stand Januar 2009) wird ergänzt. Die ergänzende Untersuchung belegt, dass die Richtwerte der TA Lärm für den Gewerbelärm bei Einhaltung der Festzungen des Bebauungsplans an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten sind.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 317/1 wird in Lage und Abmessung verändert. Auf dem Flurstück 317/1 kann eine Zufahrt zum Flurstück 364/2 errichtet werden. Der Umweltbericht und der Grünordnungsplan werden entsprechend angepasst.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei dem betreffenden Planbereich handelt es sich um Flächen im Bestand, deren Bebaubarkeit bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das künftige Maß der baulichen Nutzung ist vergleichbar dem Bestand. Mit den ordnenden Regelungen zur künftigen Bebaubarkeit wird gegenüber dem Bestand eine Verbesserung in Bezug auf die Nutzungszusammenhänge überbaubarer und von Bebauung frei zu haltender Flächen erreicht. Der Standort für einen Vollsortimenter zur Versorgung der Wohnbevölkerung wird gesichert. Er zeichnet sich aus durch die Lage in dem im Regionalplan ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungsbereich und Versorgungskern, der Flächenverfügbarkeit, der Möglichkeit der Integration der für die geplante Nutzung notwendigen Kubatur in die historische Stadt und eine minimierte Verkehrsbelastung für die Innenstadt. Ein vergleichbarer Alternativstandort ist nicht vorhanden.

G

Schalltechnische Untersuchung

in der Fassung vom November 2008

Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro BS Ingenieure vom 20.02.2009:

Die schalltechnische Untersuchung vom November 2008 zum Bebauungsplan „Quartier VII“ in Schwetzingen ging davon aus, dass das Parkdeck auf dem Dach des geplanten Einkaufsmarktes von einer Brüstung mit einer Höhe von 1,3 m eingefasst wird. Weiterhin wurde angesetzt, dass diese Brüstung auf der Westseite und auf der Südseite geschlossen ausgeführt wird.

Bei der Beurteilung der Schallimmissionen wurde in der Untersuchung weiterhin davon ausgegangen, dass der Zeitraum „nachts“ in diesem Falle die Zeitspanne von 22.30 - 06.30 Uhr umfasst. Eine solche „Verschiebung“ der Nachtzeit ist nach TA Lärm grundsätzlich möglich.

Die weitergehenden Planungen zum Bau des Einkaufsmarktes sehen nun vor, dass der Raum zwischen den Brüstungen und der Unterkante des auf der Westseite und der Südseite des Parkdecks vorgesehenen Daches geschlossen wird.

Unter dieser Voraussetzung das Büro BS Ingenieure nun ergänzende Immissionsberechnungen durchgeführt.

Für die in der Untersuchung vom November 2008 dargestellten und beschriebenen Immissionsorte haben diese Berechnungen die folgenden Beurteilungspegel ergeben:

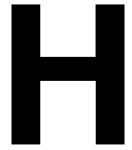
Immissionsort	Nutzung	Geschoss	Gebäude- seite	tags dB(A)	nachts dB(A)
01 Carl.Theodor- Straße	MI	EG	Nord	43,8	35,9
		1.OG		44,9	36,7
		2.OG		47,5	38,4
		3.OG		51,2	42,2
		4.OG		55,5	45,4

02 Baufenster B2	MI	EG 1.	Nord	42,5	35,5
		OG		42,5	35,6
		2.OG		44,7	36,9
03 Baufenster B3	MI	EG	Ost	41,9	36,4 36,2
		1.OG		41,9	36,9
		2.OG		43,8	
04 Baufenster B3	MI	EG	Nord	42,6	36,5
		1.OG		42 1	35,8
		2.OG		44,3	36,5
05 Baufenster C1 Ost	MI	EG	Ost	40,7	35,1
		1.OG		41,4	35,2
		2.OG		42,6	36,0
06 Nadlerstraße 11	MI	EG	Ost	42,7	35,7
		1.OG		43,6	36,3
		2.OG		45,2	37,2

07 Herzogstraße 20	MI	EG	Ost	44,5	37,0
		1.OG		45,6	38,0
		2.OG		46,5	38,7
		3.OG		47,2	39,6
08 Ludwigstraße 7	MI	EG	Süd	41,3	37,4
		1.OG		45,8	41,3
		2.OG		48,3	43,3

Die Ergebnisse zeigen, dass bei einer Schließung des Zwischenraumes zwischen Brüstung und Dachunterkante die Richtwerte der TA Lärm (MI: 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten sind.

Somit kann auf die beschriebene „Verschiebung“ des Nachtzeitraums verzichtet werden. Unter den genannten Voraussetzungen und auf der Basis der übrigen Berechnungsgrundlagen der schalltechnischen Untersuchung vom November 2008 bestehen demnach keine weiteren schalltechnischen Beschränkungen zum Betrieb des Einkaufsmarktes auch im Zeitbereich nachts.



Verkehrsuntersuchung

in der Fassung vom November 2008



Auswirkungsanalyse

in der Fassung vom März 2009

A

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 02.04.2009

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'QUARTIER VII'

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

Für den Bereich an der Carl-Theodor-Straße einschließlich des Eckgebäudes Carl-Theodor-Straße/Gustav-Hummel-Straße bis zu einer Gebäudelänge von 14,80 m entlang der Gustav-Hummel-Straße gelten die Gestaltungsvorschriften des Teilbereichs C der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘. Ausgenommen sind Dachflächenfenster auf der der Carl-Theodor-Straße abgewandeten Dachseite zur Herstellung notwendiger Fluchtwege.

Für den Bereich an der Nadlerstraße (Flurstück 364/2, 367, 369 und 302/13) gelten die Gestaltungsvorschriften des Teils E der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘.

Die Festsetzungen der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ gelten nicht für die straßenseitigen Fassaden der sonstigen Bebauung entlang der Gustav-Hummel-Straße und der Nadlerstraße.

1 Für die Bereiche, die außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Innenstadt liegen (Blockinnenbereich), gilt:

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind – ausgenommen in den Bereichen E1, E2 und E3 - nur Satteldächer, Mansarddächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

In den Bereichen E1, E2 und E3 sind nur Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern mindestens 35 Grad.

Bei Mansarddächern und ihren Sonderformen beträgt die zulässige Dachneigung für den unteren, steileren Teil mindestens 65 Grad, maximal jedoch 80 Grad, für den oberen, flacheren Teil mindestens 10 Grad, maximal jedoch 35 Grad.

Bei Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 10 Grad, maximal jedoch 28 Grad.

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind für geneigte Dachflächen nur naturrote, unglasierte Ziegel, rote oder braune Dachsteine mit einer matten Oberfläche oder gefalzte, versiegelte Bleche zulässig. Für flach geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 10 – 20° sind außerdem extensiv begrünte Dachflächen zulässig.

Bei Mansarddächern sind darüber hinaus Naturschiefer sowie rote, braune oder graue Schindeln mit einer matten Oberfläche zulässig.

Die Dachflächen von Dachaufbauten sind mit den Materialien des Hauptdaches oder, von der Deckung des Hauptdaches abweichend, mit gefalzten, versiegelten Blechen ohne Farbauftrag oder im Farbton der Deckung des Hauptdaches zu decken.

1.3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen. Nicht überdachte Zugänge, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Einfriedungen sind nur zulässig:

- im Anschluss an Gebäude als Zaunanlage, verputze Mauer, Natursteinmauer oder Hecke bis zu einem Abstand vom Gebäude von 2,5 m mit einer maximalen Höhe von 2,20 m
- entlang der Grundstücksgrenzen des Sondergebiets als Zaunanlage oder Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,60 m sowie als Erhalt oder Wiederherstellung von bestehenden Mauern bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.
- in den anderen Bereichen als Zaunanlage oder Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m

Bezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante in Grundstücksmitte, auf Tiefgaragen die Oberkante der Substratschicht.

Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage C der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

1.4 Doppelparker

Doppelparker als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen sind beim Nachweis notwendiger Stellplätze für bauliche Anlagen mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Läden, Praxen) nicht anrechenbar.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Schwetzingen entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.0 Anlieferung

Fassadenöffnungen für Anlieferungszufahrten sind durch Tore zu verschließen. Die Tore sind maximal 1,50 m gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, hinter der Flucht der straßenseitigen Außenwand anzuordnen.

3.0 Für die straßenseitigen Fassaden der Bebauung entlang der Gustav-Hummel-Straße und der Nadlerstraße, für die die Gestaltungssatzung Innenstadt nicht gilt, wird festgesetzt:

3.1 Werbeanlagen

Nicht zulässig sind:

- auf Dachflächen aufgeständerte Werbeanlagen
- Wechselbild-Leuchtelemente wie Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, und drehbare Werbeanlagen
- Dauerhaft (länger als aktionsbezogen, maximal jedoch 8 Wochen) angebrachte Fahnen oder Spanntücher
- mehr als maximal drei Werbeanlagen pro Gebäudeseite

B

**Anlage 1
Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

ANLAGE1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Dächer**
- 3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**
- 4 Doppelparker**
- 5 Führung von Versorgungsleitungen**
- 6 Anlieferung**
- 7 Werbeanlagen**

1 Planerfordernis

Aufgrund der sich im Plangebiet abzeichnenden Tendenz zur baulichen Veränderung hat die Stadt Schwetzingen für den Bereich 'Quartier VII' die Aufstellung eines Bebauungsplan beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 28.07.2004, zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 14.06.2006. Über die Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinaus sind auch für die Innenbereiche des Quartiers gestalterische Vorgaben erforderlich, die der Sicherung des Erscheinungsbildes dienen.

Die besondere Nutzung innerhalb des Sondergebiets und die damit verbundene Gebäudetypologie setzen eine spezifische Gestaltung voraus, die von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt abweichen kann.

2 Dächer

Der Bereich Quartier VII wird geprägt von der Heterogenität der Bausubstanz. Es sind deshalb Regelungen notwendig, die für die Einfügung neuer Bebauung in den Bestand künftig ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Die rechtlichen Regelungen sind für den Bereich der Dachform und der Dachdeckung so getroffen, dass ein breiter Spielraum individueller Ausgestaltung möglich ist.

3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Die Sicherung der zu entwickelnden Qualität der Freiflächen des Blockinnenbereichs erfordert Regelungen der Gestaltung.

4 Doppelparker

Entsprechend dem gemeindlichen Beschluss, in zentralen innerörtlichen Lagen für frequentierte Nutzungen wie Ladengeschäfte und Praxen keine Doppelparker zuzulassen, wurde diese Vorgabe in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

5 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Stadt führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Deshalb hält es die Stadt für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen zuzulassen.

6 Anlieferung

Negative gestalterische Auswirkungen der Anlieferungszone auf den öffentlichen Raum werden durch einen Abschluss mit Toren verhindert.

7 Werbeanlagen

Regelungen zu den Werbeanlagen im Sondergebiet verhindern eine Überfrachtung der von den Haupteinfahrtswegen einsehbaren und in der Pufferzone des UNESCO Welterbeantrags befindlichen Fassaden.