

STADT SCHWETZINGEN

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

**‚Quartier X‘
gemäß BauGB**

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

**‚Quartier X‘
gemäß LBO**

Fassung vom 04.10.2012
Anlage 3 zur Sitzungsvorlage

GERHARDT
stadtplaner.architekten DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB am 02.02.2012 mit Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 04.04.2012
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom
und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom mit Begründung
gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB,
in der Zeit vom bis einschließlich
6. Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vombis einschließlich
7. Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB am
9. 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. René Pöttl
10. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB am

1. SATZUNG

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Quartier X'

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.

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) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

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 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Quartier X‘ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 04.10.2012 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- | | | |
|----------|---|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M. 1: 500 | in der Fassung vom 04.10.2012 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 04.10.2012 |
| C | Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans | in der Fassung vom 27.06.2012 |

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

- | | | | |
|----------|-----------|---|-----------------------|
| D | Anlage 1: | Hinweise zum Bebauungsplan | i.d.F. vom 04.10.2012 |
| E | Anlage 2: | Begründung | i.d.F. vom 04.10.2012 |
| F | Anlage 3: | Schalltechnische Untersuchung | i.d.F. vom Jan.2009 |
| G | Anlage 4 | Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen,
Büro Bioplan, Sinsheim | i.d.F.vom 07.10.2010 |
| H | Anlage 5 | Lüftungsgutachten des Büros Nemko GmbH und Co KG | i.d.F. vom 17.08.2011 |
| I | Anlage 6 | Geräuschemissionen der Tiefgaragen-Entlüftungen,
Fachtechnische Stellungnahme, von Rekowski +Partner | i.d.F. vom 02.11.2011 |

- J** Anlage 7 Geräuschemissionen der Tiefgaragen - Ein- und Ausfahrt
Fachtechnische Stellungnahme, von Rekowski +Partner i.d.F.
vom 24.10.2011
- K** Anlage 8 Schallschutztechnische Berechnungen zum Verkehrslärm, von
Rekowski + Partner i. d. F. vom 14.02.2012

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Quartier X' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989, außer Kraft.

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

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

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 04.10.2012

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 04.10.2012

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER X'

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

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

1.1 Bereich ‚Wohnen im Schlossquartier‘

In entsprechender Anwendung von § 9(2) BauGB sind im Bereich ‚Wohnen im Schlossquartier‘ nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

Ergänzend gelten folgende Vorgaben:

Zulässig sind entsprechend § 4a BauNVO (Besonderes Wohngebiet) nur folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
Zu den Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege Ihrer Bewohner dienen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich der im betrieblichen Zusammenhang stehenden Schank- und Speisewirtschaften
- Öffentliche und private Tiefgaragen

Die weiteren nach § 4a BauNVO im besonderen Wohngebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.2 Bereiche außerhalb des Vorhabens ‚Wohnen im Schlossquartier‘

Die Art der baulichen Nutzung ist ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO. Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird 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. Bei der Bemessung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des Baugrundstücks, d.h. die Grundstücksfläche einschließlich der Teile von Grundstücksflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, maßgebend.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert. In den Teilbereichen B und C ist die Höhe 101.00 mNN Bezugspunkt.

Die **Traufhöhe 'TH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt

der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Dachterrassen das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Brüstung.

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

2.1 Bereich ‚Wohnen im Schlossquartier‘

Im Bereich des Vorhabens ‚Wohnen im Schlossquartier‘ gelten verbindlich die im Vorhaben – und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Trauf- und Firsthöhen.

2.2 Bereiche außerhalb des Vorhabens ‚Wohnen im Schlossquartier‘

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

	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Teilbereich B1, D1	8.20 m	13.00 m
Teilbereich B2	10:00 m	13.00 m

2.3 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, nur überschritten werden, durch:

- die Grundflächen von Nebenanlagen und ihren Zugängen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 im Teilbereich D1, in allen anderen Bereichen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zugängen und Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0

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, D	g	geschlossen
Teilbereich C	o	offen
Teilbereich B, B1, D1	a	abweichend entsprechend nachfolgender Definition

In der abweichenden Bauweise ‚a‘ ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil ein Anbau an die seitlichen und die rückwärtige Grundstücksgrenzen zulässig. Bei einem Abrücken von einer Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand einzuhalten.

Mit Tiefgaragen ist innerhalb der für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen eine allseitige Grenzbebauung zulässig.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist die Stellung der zu den Erschließungsstraßen ausgerichteten 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.

Eine Abweichung von der Baulinie ist bis zu einer Vor- oder Rücksprungtiefe von 0,5 m, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, zulässig.

Ein weiteres Zurückspringen der Gebäudeaußenwand von der Baulinie ist in Teilbereichen der Fassadenwand an der Karlsruher Straße im Übergang zum Gebäude Karlsruher Straße 1 und zur Wahrung der notwendigen Sichtwinkel an der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zulässig.

Die Baugrenzen in den Teilbereichen B und C dürfen nur überschritten werden durch

- Balkone und ihre Überdachungen im 1. und 2. Obergeschoss bis zu einer Vorsprungtiefe von maximal 2,20 m. Hierbei darf die Länge eines Balkons nicht mehr als 4,0 m betragen. Es sind maximal 2 Balkone je Gebäudeseite und Geschossebene zulässig.
- Terrassen mit einer maximalen Vorsprungtiefe von 2,5 m und einer Größe von maximal 10 m² pro zugehöriger Wohneinheit.

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

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zulässig.

Nebenanlagen in Form von Fahrradabstellanlagen, Haustechnikräumen, Müllsammelplätzen sowie Tiefgaragenzu- und -ausgänge sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Lüftungsanlagen und Lichtkuppeln/Belichtungsöffnungen für die Tiefgarage sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass es zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen kommt.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

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

Artenschutz:

Für folgende Vogelarten sind geeignete Nistmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet anzulegen:

Mauersegler	10 Nistmöglichkeiten, z.B. Nistbausteine
Haussperling	5 Nistmöglichkeiten, z.B. Nistkästen
Hausrotschwanz	5 Nistmöglichkeiten, z.B. Nistkästen

**7. Mit Gehrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen (gr) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Eine Überbauung dieser Flächen in der Erdgeschoßebene ist nicht zulässig. Eine geringe Verschiebung der Flächen ist zulässig, wenn die Durchgängigkeit von der Karlsruher Straße zur Friedrichstraße gewahrt ist und eine Mindestbreite von 2,5 m eingehalten wird.

**8. 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.

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

Je 50 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch 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.

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

C

Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

in der Fassung vom 27.06.2012

Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Planunterlagen 1 bis 33 und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage sowie die nachstehenden dazu weitergehenden Regelungen sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Passive Schallschutzmaßnahmen - Fassaden

Entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989, sind für die in der Planzeichnung und nachstehender Tabelle genannten Fassaden die resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$ (dB)) einzuhalten. Zur Vereinfachung der baulichen Ausführung sind die jeweils höchsten Werte des resultierenden Schalldämmmaßes an der jeweiligen Fassade oder an einem Fassadenabschnitt anzusetzen.

Nach schalltechnischer Untersuchung beträgt der Beurteilungspegel für die einzelnen Fassadenabschnitte des Gebäudes (Geschoss hoch) mit Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:

Fassaden	Außenpegel		Lärmpegelbereich
Gästehaus Straßenfassade	tags 70 dB(A)	nachts 60 dB(A)	LPB V
Gästehaus Fassade Innenhof	tags 40 dB(A)	nachts 31 dB(A)	LPB I
Haus 7 Straßenfassade	tags 74 dB(A)	nachts 66 dB(A)	LPB VI
Haus 7 Fassade Innenhof	tags 44 dB(A)	nachts 36 dB(A)	LPB I
Haus 1 – 6 alle Fassaden	tags 46 dB(A)	nachts 40 dB(A)	LPB I

Daraus ergeben sich nach Tabelle 8 der DIN 4109 in Abhängigkeit von der Raumnutzung folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräume in Wohnungen:

Luftschalldämmung von Außenbauteilen		erf. $R'_{w,res}$ (dB)
Gästehaus Straßenfassade	Gästezimmer	erf. $R'_{w,res}$ > 45 dB
Gästehaus Straßenfassade	Gastraum / Lounge	erf. $R'_{w,res}$ > 40 dB
Gästehaus Fassade Innenhof	Gästezimmer	erf. $R'_{w,res}$ > 30 dB
Haus 7 Straßenfassade	Wohnen / Essen	erf. $R'_{w,res}$ > 50 dB
Haus 7 Straßenfassade	Büro	erf. $R'_{w,res}$ > 45 dB
Haus 7 Fassade Innenhof	Wohnen / Essen	erf. $R'_{w,res}$ > 30 dB
Haus 1 – 6 alle Fassaden	Wohnen / Essen	erf. $R'_{w,res}$ > 30dB

Bei Außenpegeln von mehr als 45 dB(A) nachts sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

2. Geräuschemissionen Tiefgarage:

2.1 Geräuschemissionen der Tiefgaragenentlüftung

Die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel von Immissionsorten außerhalb von Gebäuden für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) sind einzuhalten.

Dies erfordert folgende Ausführung der Tiefgaragenbauteile:

- Bodenflächen der Tiefgarage in einem glatten Belag, z.B. nicht geriffelter Gussasphalt
- Tiefgaragendecke unterhalb der Gebäude : hochschallabsorbierend $\alpha_w \geq 0,80$
- Entlüftungsschächte: hochschallabsorbierend $\alpha_w \geq 0,80$
- Schallgedämmtes Wetterschutzgitter der Entlüftungsöffnung gegenüber Baufenster B 1 mit einer Einfügungsdämmung $\Delta R > 5 \text{ dB(A)}$

Bei Bedarf sind weitere Minderungsmaßnahmen wie schallgedämmte Wetterschutzgitter vorzunehmen.

2.2 Geräuschemissionen der Tiefgaragen – Ein - und Ausfahrt

Die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel von Immissionsorten außerhalb von Gebäuden für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind einzuhalten.

Dies erfordert folgende Ausführung der Bauteile der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt:

- Rampe eingehaust
- Rampenoberfläche in einem glatten Belag, z.B. nicht geriffelter Gussasphalt
- Rampenwände : hochschallabsorbierend $\alpha_w \geq 0,80$
- Rampendecke: hochschallabsorbierend $\alpha_w \geq 0,80$
- Schranke : innerhalb der Tiefgarage am Rampenfuß
- Einbauteile schalldämmend eingebaut

3. Brandschutz /zweiter Rettungsweg

Es wurden mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Referat vorbeugender Brandschutz aus brandschutz- und feuerwehrtechnischer Sicht insbesondere die Zulassung für eine Abweichung gemäß § 56 Abs. 1 LBO von den Regelungen § 15 LBO i.V.m. § 2 LBO-AVO besprochen.

Aufgrund der brandschutztechnischen Einschätzung sind die Voraussetzungen von §56 Abs. 1 LBO für die Zulassung einer Abweichung gegeben, da auf Grund der nachstehend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen auf andere Weise den Zwecken der Brandschutzvorschriften (§ 15 LBO i.V.m. §2 LBO-AVO) nachweislich entsprochen wird. Damit werden die Zwecke des Brandschutzes auf andere, ausreichende Weise gewährleistet.

Aus brandschutz- und feuerwehrtechnischer Sicht sind mit den nachstehend genannten Maßnahmen die Brandschutzanforderungen gem. §15 LBO erfüllt:

Es gibt zum inneren Bereich des zu bebauenden Areals zwei Zugänge von den öffentlichen Straßen aus (von der Friedrichstraße und von der Karlsruher Straße). Bis zum Mittelpunkt der geplanten Bebauung beträgt die Entfernung ca. 75m. Damit liegt hier schon die Besonderheit vor, dass es nicht nur eine, sondern zwei fußläufige Zugangs- und Angriffsmöglichkeiten (Rettungswege) für die Feuerwehr von der nächstgelegenen öffentlichen Straße zu den vorgesehenen Wohngebäuden geben wird. Auf dem Baugrundstück wird außerdem eine ausreichend dimensionierte Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt 405 sicher gestellt. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass die maximale Entfernung von 75m zur jeweils nächstgelegenen öffentlichen Straße noch unter den in §2 Abs. 3 Satz 3 LBO-AVO geregelten Entfernung für bebaute Grundstücke liegt, bei denen eine Maximalentfernung von 80m als ausreichend angesehen werden.

Die vorgeschlagene Maßnahme den zweiten Rettungsweg der Dachgeschoßwohnungen im Plangebiet mittels Balkonleitern an den Terrassen im Dachgeschoß die den Abstieg auf den Balkon im 2.OG ermöglichen, wurde vom Baurechtsamt des Landratsamts Rhein Neckar-Kreis, Referat vorbeugender Brandschutz als auch aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes ausreichend für den zweiten Rettungsweg anerkannt.

Aufgrund der geschlossenen Bebauung geht die Stellfläche für Hubrettungsgeräte auf dem ehemaligen Parkplatz verloren. Diese war für die südlich des Parkplatzes gelegenen Wohngebäude mit 3 Obergeschossen notwendig. Alternativen wurden anlässlich einer vor Ort Begehung mit dem Kommandanten und Vertretern der Stadtverwaltung Schwetzingen erläutert. Es ist ein zusätzliches Fenster als 2. Rettungsweg auf der Südseite des Wohngebäudes zu erstellen. Die Maßnahme ist vor Baubeginn Quartier X zu realisieren.

Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend auszuführen.

4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

Planbezeichnung	Plannummer
1. Lageplan Vermesser M.1:500	
2. Abstandsflächenplan des Vermessers M 1:500	
3. Funktionsplan Tiefgarage M 1:200,	Nr. TG1
4. Grundriss Tiefgarage M.1:200,	Nr.4.1
5. Grundriss Erdgeschoß M.1:200,	Nr. 4.1
6. Grundriss Dachaufsicht M.1:200,	Nr. 4.1
7. Grundriss Tiefgarage M.1:100,	Nr.1
8. Grundriss Tiefgarage M.1:100,	Nr.2
9. Funktionsplan Tiefgarage Teil 1(öffentlich) M 1:100,	Nr. TG 1.1
10. Funktionsplan Tiefgarage Teil 2 (privat) M 1:100,	Nr. TG 1.2
11. Grundriss Erdgeschoß M.1:100,	Nr. 3
12. Grundriss Erdgeschoß M.1:100,	Nr. 4
13. Grundriss 1. Obergeschoß M.1:100,	Nr. 5
14. Grundriss 1. Obergeschoß M.1:100,	Nr. 6

15. Grundriss 2. Obergeschoß M.1:100,	Nr. 7
16. Grundriss 2. Obergeschoß M.1:100,	Nr.8
17. Grundriss Dachgeschoß M.1:100,	Nr. 9
18. Grundriss Dachgeschoß M.1:100,	Nr. 10
19. Grundriss Dachaufsicht M.1:100,	Nr.11
20. Grundriss Dachaufsicht M.1:100,	Nr.12
21. Gästehaus Ansichten Schnitt M.1:100,	Nr. 37
22. Haus 1 Ansichten Schnitt M.1:100,	Nr.38
23. Haus 2 Ansichten Schnitt M.1:100,	Nr.39
24. Haus 3 Ansichten Schnitt M.1:100,	Nr.40
25. Haus 4 Ansichten Schnitt M.1:100,	Nr. 41
26. Haus 5 Ansichten Schnitt M.1:100,	Nr. 42
27. Haus 6 Ansichten Schnitt M.1:100,	Nr. 43
28. Haus 7 Ansichten Schnitt M.1:100,	Nr. 44
29. Visualisierung Karlsruher Straße	
30. Visualisierung Friedrichstraße	
31. Visualisierung Innenbereich	
32. Darstellung Sichtdreieck Karlsruher Straße, M 1:100	
33. Stellplatzberechnung	

Jeweils Stand 27.06.2012

D

**Anlage 1
Hinweise zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 04.10.2012

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER X'

1. Denkmalschutz

Die Gebäude Karlsruher Straße 1, Schlossplatz 5, 6, 7, 8, 8a, und 9 sowie Carl-Theodor Straße 2, 4 und 6 sind Bestandteil der Gesamtanlage ‚Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen.

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.

Gemäß § 15(3) DSchG ist in der Umgebung von Kulturdenkmalen nach § 12 DSchG, hier Schloss Schwetzingen, für die Errichtung baulicher Anlagen, die für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung sind, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Quartier X‘ sind darüber hinaus die folgenden Gebäude Kulturdenkmale der Baudenkmalpflege:

Friedrichstraße 8 Wohnhaus

Es liegt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes vom 15.11.2011 vor.

Archäologische Denkmalpflege:

Bei Erdarbeiten im Bereich alter Ortskerne können jedoch jederzeit archäologische Reste früherer Siedlungsphasen, insbesondere des Mittelalters und der frühen Neuzeit, angetroffen werden. Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Fundstellen der Vor- und Frühgeschichte bekannt. Es kann somit mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich ebenfalls gesiedelt wurde.

Bei geplanten Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen ist somit im Vorfeld zu prüfen, ob vor der Bebauung ggf. eine archäologische Untersuchung notwendig ist. Die Archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe ist rechtzeitig daher an den entsprechenden Verfahren zu beteiligen.

2. Altlasten

Das Flurstück 392 in der Karlsruher Straße 5, Schwetzingen, wurde bei der flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE) im südlichen Rhein-Neckar-Kreis auf Grund der ehemaligen Tankstellennutzung erfasst und am 16.04.1997 als „Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Den Unterlagen der HISTE zufolge wurden die insgesamt vier dokumentierten unterirdischen Tanks entfernt.

Gemäß Mitteilung des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises vom 09.04.2008 wurde der Standort der ehemaligen Tankstelle, Objekt-Nr. 3027, im Zuge der inzwi-

schen durchgeführten Nacherhebung als „A-Fall“ eingestuft und somit aus dem Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises herausgenommen. Dennoch erachtet das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises abfallrechtliche Untersuchungen des Bodenmaterials im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen als sinnvoll.

Aufgrund der Vornutzung wurde im Zuge der Projektentwicklung das Ingenieurbüro für Geotechnik und Spezialtiefbau, Dipl.-Ing. P. Merklinger, Schwetzingen in Zusammenarbeit mit dem Büro terraplan, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Bensheim beauftragt, Untersuchungen des Bodens durchzuführen.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung:

- in den Bodenproben aus den Tiefenhorizonten unterhalb der Tanksohlen bzw. den relevanten Horizonten möglicher oberflächennaher Schadstoffeinträge werden keine MKW nachgewiesen, abfallrechtlich relevante MKW-Gehalte sind folglich nicht vorhanden.
- die Arsen-Gehalte im Feststoff zeigen eine relativ einheitliche Belastung bis maximal ca. 22 mg/kg, was unter Berücksichtigung der Bodenart (in diesem Fall: Ton) dem Zuordnungswert ZU nach VwV „Bodenmaterial“ IM entspricht.
- die Arsen-Konzentrationen im Eluat weisen dagegen gravierende Schwankungen von Zuordnungswert ZG bis > Z2 nach VwV „Bodenmaterial“ IM auf. Maximal werden 110 Mg/l nachgewiesen (entsprechend DK I).
- die Untersuchungen auf die Parameterliste nach VwV „Bodenmaterial“ IM belegen die Arsen-Problematik am Standort: jeweils auf Grund der Arsen-Konzentrationen im Eluat sind die Bodenmischproben „MP Ton dunkel“ und „MP Schluff hell“ in die Zuordnungs-kategorie Z2 nach VwV „Bodenmaterial“ IM einzustufen.
- Die Auffüllungen außerhalb der ehemaligen Tankeinbauten sind auf Grund der Arsen- und Zink-Gehalte im Feststoff, der Arsen- und Sulfat-Konzentration im Eluat sowie des Messwertes für die elektrische Leitfähigkeit in die Zuordnungs-kategorie Z1.2 nach VwV „Bodenmaterial“ IM einzustufen.
- Für die Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Tankeinbauten wird lediglich ein gegenüber dem Zuordnungswert Z1.1 der VwV „Bodenmaterial“ IM erhöhter pH-Wert festgestellt. In Fußnote 1) der Tabelle 6-1 Zuordnungswerte der VwV „Bodenmaterial“ IM ist ausgeführt, dass eine Überschreitung des pH-Wertes allein kein Ausschlusskriterium ist. Aus unserer Sicht ist daher eine Verwertung in einer Einbaukonfiguration von maximal Z1.1 möglich.
- in der Bodenprobe „BK 5 (2,1)“ mit hohem organischen Anteil wurde der Glühverlust mit 7,6 % bestimmt. Der Messwert überschreitet den Zuordnungswert der Deponie-kategorie DK II (5 %) der Abfallablagereungsverordnung - AbfAbIV) 131, liegt jedoch unter dem Zuordnungswert der Deponiekategorie DK III nach der Deponieverordnung 121
- der untersuchte Straßenaufbruch der Parkplatzbefestigung ist teerfrei und kann unter dem Abfallschlüssel 17 03 02 (Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01* fallen) entsorgt werden.

Das Wasserrechtsamt weist darauf hin, dass Grundsätzlich die erhöhten Schwermetallgehalte laut dem „Altlasten-Branchenkatalog“ auch vom früheren Tankstellenbetrieb herrühren (z.B. durch Schrottlagerung-/ Verwertung) können. Durch die unmittelbare Nähe zum Leimbach ist nach der Einschätzung des Wasserrechtsamts im vorliegenden Fall von geogen bedingten Bodenbelastungen auszugehen. Dafür

spricht auch die flächige Ausdehnung der angetroffenen Schadstoffgehalte innerhalb des Plangebietes.

Das Wasserrechtsamt weist darauf hin, dass aufgrund der festgestellten Bodenbelastungen grundsätzlich mit entsorgungsrelevantem Boden- / Auffüllungsmaterial zu rechnen ist.

Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Die Entsorgung- bzw. Wiederverwertung des Aushubmaterials ist durch den Gutachter zu dokumentieren und dem Wasserrechtsamt vorzulegen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

3. Höhenlage der Tiefgarage

Die Oberkante Fertigfußboden der Tiefgarage muss bei einer Bauweise mit offener Sohle (Pflaster oder vergleichbare Ausführung) mit einem ausreichenden Sicherheitsabstand über dem Bemessungsgrundwasserstand cal HHGW von 97.00 mNN, d.h. nicht niedriger als 97.40 mNN angelegt werden.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Nach Überprüfung durch die EnBW wird eine zusätzliche Umspannstation notwendig, die in das Gebäude an der Karlsruher Straße integriert werden soll. Die technischen Vorgaben sind mit der EnBW abzustimmen.

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. Entsprechende Kabel sind nach Absprache mit den Versorgungsträgern zu verlegen. Zur Vermeidung 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.

5. Telekommunikationslinien

Bei einer telekommunikationstechnischen Anbindung neuer Gebäude ist rechtzeitig Kontakt mit dem Bauherrenbüro Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de) aufzunehmen.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

6. Abwasserbeseitigung

Gemäß § 45b, Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, in der aktuellen Fassung, soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Falls von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen wird, muss dies der Unteren Wasserbehörde begründet werden.

Für die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. ein Benehmen zu beantragen. Zu dem Antrag muss eine fachtechnische Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens beigelegt werden.

Durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Für die öffentliche Kanalisation ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. ein Benehmen nach §45e des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beantragen. Dabei ist die schadlose Ableitung der reduzierten Abwassermenge nachzuweisen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

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

Die Wasserdurchlässigkeit von PKW-Stellplätzen und Fußwegen wird empfohlen.

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

7. Begrünung von Fassaden, Mauern und Zäunen

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

8. Belichtung der Tiefgaragen

Es wird empfohlen Tiefgaragen durch Belichtungsöffnungen oder Lichtkuppeln mit einer Grundfläche von mindestens 2 qm mit Tageslicht zu belichten.

9. Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Voruntersuchung des Büros Bio-plan, Sinsheim vom 07.10.2010 erfasst. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Gebiet ist fast komplett bebaut und es wachsen hier kaum Pflanzen. Es sind keine autochthonen durch das BNatSchG (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14) geschützten besonders oder stark gefährdeten Pflanzenarten zu erwarten.

Für Vögel, Amphibien, Reptilien und wirbellose Tiere ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Habitatstrukturen nicht davon auszugehen, dass sich durch die Umsetzung der Planung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern würde. Für die zu erwartenden Brutvogelarten besteht kein Verbotstatbestand (nach § 44 Abs. 1 BNatSchG), wenn durch Vermeidungsmaßnahmen bisherige Brutstätten außerhalb der Brutzeit entfernt werden.

Das Vorhandensein von Fledermäusen wurde nach einer abschließenden Begehung durch einen Experten am 23.09.2010 ausgeschlossen, da keine Spuren von Wochenstuben oder Winterquartieren gefunden wurden.

Vermeidungsmaßnahmen

Um den Tötungsverbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Tierarten zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Für Brutvögel ist auf die Zerstörung der Nistplätze in Gehölzen und an Gebäuden während der Brutzeit (März bis September) zu verzichten.

Empfehlung

Es wird empfohlen für die potenziellen Brutvogelarten, z.B. den Girlitz ausreichend viele Nistmöglichkeiten wie Gebäudenischen, Nistbausteine, Nistkästen, Sträucher und Bäume im neuen Wohngebiet anzulegen. Bei Gebäudebrütern ist ein freier Anflug an den Brutplatz wichtig.

10. Kriminalprävention

Es wird auf die kostenlose Bauplanungsberatung für private und gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle sowie auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention verwiesen. Die Checkliste und weitere Informationen sind per e-mail unter folgender Adresse zu erhalten: heidelberg.pd.praevention@polizei.bwl.de

E

**Anlage 2
Begründung zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 04.10.2012

ANLAGE 2: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 'QUARTIER X'

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Planungsverfahren**
- 3 Abgrenzung des Plangebiets**
- 4 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5 Örtliche Gegebenheiten**
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Baustruktur
 - 4.3 Erschließung
- 6 Städtebauliches Konzept**
- 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
 - 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
 - 7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- 9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 - 9.1 Lärmschutz
 - 9.1.1 Emissionen
 - 9.1.2 Geräuschemissionen
 - 9.1.3 Schallschutzmaßnahmen
 - Berechnungsergebnisse Straßenverkehr
- 10 Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 10.1 Bodenordnung
 - 10.2 Erschließung
- 11 Kenndaten der Planung**

1 Planerfordernis

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Schlossplatzes, der mit der umgebenden Bebauung Teil der Gesamtanlage ‚Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen‘ ist. Während die Bebauung am Schlossplatz eine geschlossene Fassadenfolge aufweist, ist der Blockrand an der Karlsruher Straße durch eine Baulücke gekennzeichnet, die den Blick freigibt auf ungeordnete Hinterhofeinfriedungen und einen öffentlichen Parkplatz, der den größten Teil des Innenbereichs einnimmt. Die Rückzonen der Straßen begleitenden Bebauung sind durch Anbauten gekennzeichnet, die unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Läden, Gastronomie, Nebengebäude) aufnehmen.

Die fehlende Straßenkante an der Karlsruher Straße beeinträchtigt das Stadtbild in exponierter Lage gegenüber dem Schloss. Die heutige Nutzung als großflächiger ebenerdiger Parkplatz und die zum Teil leerstehenden Gebäude an der Friedrichstraße bieten Potentiale für eine Nutzungsergänzung und Nachverdichtung in zentraler Innenstadtlage.

Die Fa. FWD beabsichtigt als Vorhabenträger in diesem Bereich das Wohnprojekt ‚Wohnen im Schlossquartier‘ zu realisieren.

Die Blockränder an der Friedrichstraße und Karlsruher Straße sollen mit einem seniorengerechten Wohngebäude bzw. mit einem Gästehaus geschlossen werden und im Blockinnenbereich sollen mehrgeschossige Punkthäuser mit Eigentumswohnungen und einem seniorengerechten Wohnungen (Haus6) realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze für diese Nutzungen aber auch der Ersatz für die vorhandenen öffentlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Stadt Schwetzingen ist bestrebt, die Voraussetzungen für eine Revitalisierung des Areals zu schaffen und unterstützt das Vorhaben. Die Fa. FWD hat als Vorhabenträger einen Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und wird vor Satzungsbeschluss über die Projektgrundstücke verfügen können. Die Stadt kann insofern davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag. Die Projektpläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Stadt Schwetzingen hat den Aufstellungsantrag der Fa. FWD in pflichtgemäßem Ermessen erwogen und beschieden, dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) ‚Quartier X‘ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen ist.

2 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.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

3 Abgrenzung des Plangebiets

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

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden von den Gebäuden und Flurstücken am Schlossplatz und an der Carl-Theodor-Straße, im Osten von der Friedrichstraße und im Westen von der Karlsruher Straße sowie im Süden durch die Flurstücke 395 und 476 und umfasst eine Fläche von ca. 0,62 ha.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ‚Wohnen im Schlossquartier‘ mit den Flurstücken 392, 478 und 479 mit insgesamt ca. 0.5 ha sowie Teilflächen der Flurstücke 390 (359 m²) und 386 (780 m²), die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Das Flurstück 390 wird hierbei teilweise, wie im Vorhaben – und Erschließungsplan (VEP) dargestellt, durch Teile der Tiefgarage, die dem Vorhaben zuzuordnen sind, unterbaut.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet (WB) und die im Vorhaben projektierten Nutzungen sichern die Entwicklung der vorhandenen Nutzungen und den Wohnstandort und sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs ‚Quartier X‘ wurde mit einem Aufstellungsbeschluss vom 06.04.2006 bereits das Verfahren für einen Angebotsbebauungsplan eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 21.11.2010 geändert mit Änderung des Verfahrens nach § 13 a BauGB. Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden vom 02.11.2010 bis 03.12.2010 statt.

Mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der Anregungen der Bürger und aufgrund der Weiterentwicklung des Vorhabens wurden Änderungen des B-Plan-Entwurfs notwendig.

Gleichzeitig wurde die Planung für die Tiefgarage weitergeführt und an die Anforderungen der Stadt Schwetzingen und des zukünftigen Betreibers, Mannheimer Parkhausbetriebe angepasst.

Aufgrund der Bestandssituation an der südlichen Grenze zum Flurstück 395 und den Einwendungen des Eigentümers wurden differenzierte Festsetzungen notwendig.

Aufgrund der komplexen geplanten Bebauungsstruktur im Blockinnenbereich, die sehr differenzierte Festsetzungen notwendig macht, und der besonderen Anforderungen, die sich aus der Nähe zum Geltungsbereich der Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ gemäß § 19 DSchG BW ergeben, wurde das Verfahren auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die vom Bauvorhaben berührten Flurstücke und die unmittelbar betroffenen angrenzenden Bereiche (Teilbereiche der Flurstücke 390 und 386), auf denen bauliche Veränderungen geplant sind. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und die Ergebnisse der Abwägung werden in den wesentlichen Punkten in die Planung übernommen.

Am 21.11.2008 fand im Verfahren des Angebotsbebauungsplans ein Scopingtermin statt, bei dem die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Die hier erfolgten Anregungen und Hinweise werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Schalltechnische Untersuchung und die Untersuchung zu den artenschutzrechtlichen Belangen die im vorangegangenen Angebotsbebauungsplanverfahren erstellt wurden, behalten, da sich die maßgeblichen Grundlagen nicht verändert haben, ebenfalls ihre Gültigkeit und werden als Anlagen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

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

Die Ortsbausatzung Schwetzingen, in Kraft getreten am 21. Januar 1987, weist den Bereich als Mischgebiet aus. Diese verliert nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ‚Quartier X‘ ihre Rechtskraft im überplanten Teilbereich.

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

Das Planungsgebiet grenzt am Schlossplatz und 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.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden sodann weitere schalltechnische Untersuchungen orientiert am konkreten Bauvorhaben (vgl. Anlagen H bis K). Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen werden durch die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt.

5 Örtliche Gegebenheiten

5.1 Nutzung

Die Blockrandbebauung im Norden und Osten (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) ist geprägt durch Gastronomie und Ladennutzung im Erdgeschoss und Dienstleistungs-, Hotel- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Im Blockinnenbereich befinden sich unterschiedlichen Nutzungen, darunter teilweise Wohnen, Nebennutzungen des Wohnens, sowie die Erweiterungszonen der Ladengeschäfte und Gastronomiebetriebe. Große befestigte Flächen im Innenbereich dienen der Parkierung. Einige Lagergebäude und ein Wohn- und Geschäftsgebäude im Blockinnenbereich und an der Friedrichstraße stehen zurzeit leer.

5.2 Baustruktur

Der Blockrand ist geprägt durch die geschlossene, bis auf einzelne ein- oder dreigeschossige Gebäude 2-geschossige Bebauung mit traufständigen Sattel- oder Mansarddächern.

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 Blockrand zur Karlsruher Straße weist eine größere Baulücke auf. Der hier von der Straße einsehbare Blockinnenbereich wird als öffentlicher Parkplatz genutzt, der von Brandwänden und unterschiedlichen Einfriedungsmauern der angrenzenden Hinterhöfe umgeben ist.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Karlsruher Straße, den Schlossplatz und Friedrichstraße gegeben.

6 Städtebauliches Konzept

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

Der historische Bestand wird mit der vorgegebenen geschlossenen Bebauung an der Karlsruher Straße und Friedrichstraße aufgegriffen und ergänzt.

Im rückwärtigen Bereich der Straßen begleitenden Bebauung wird eine angemessene, baulich geordnete Erweiterung der gemischten Nutzungen der Erdgeschosszonen gesichert.

Im geschützten Innenbereich wird innerstädtisches Wohnen als Geschoßwohnungsbau angesiedelt. Die Wohngebäude sollen hierbei die stadtbildwirksame Blockrandbebauung nicht überragen. Durch die aufgelockerte Bauweise mit Punkthäusern werden vielfältige Freiraumbezüge ermöglicht. Zur Freihaltung der Grünflächen werden die Standorte für Nebenanlagen ausgewiesen und begrenzt.

Ein Wegerecht sichert eine fußläufige öffentliche Querung des Blocks und die Verbindung zwischen den beiden Erschließungsstraßen.

In einem von der Karlsruher Straße anfahrbaren Untergeschoß sollen sowohl eine öffentliche Tiefgarage als Ersatz für die durch die Neubebauung entfallenden öffentliche Stellplätze als auch die notwendigen Stellplätze für die neuen Nutzungen angeordnet werden.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Teilbereich ‚Wohnen im Schlossquartier‘ nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP wird bindender Satzungsbestandteil. Gemäß § 12 Abs.3a BauGB zulässige Änderungen eines Durchführungsvertrags sind im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat möglich. Sollten sich Änderungen als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch ein entsprechend aufwändiges Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Wesentliche und übergeordnete Maßgaben werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Dies betrifft insbesondere Art und Umfang der zulässigen Nutzungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung im Vorhabenteil ‚Wohnen im Schlossquartier‘:

Die Ausweisung zur Art der Nutzung orientiert sich am Nutzungsspektrum der ‚Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, Besonders Wohngebiet‘ nach

§ 4a BauNVO, grenzt jedoch die Nutzungen auf die tatsächlich geplanten Projekte mit dem Schwerpunkt Wohnen (Wohnen, seniorengerechtes Wohnen, Gästehaus) ein. Deshalb soll § 4a BauNVO nur entsprechend Anwendung finden. Die Auslegung soll sich hierbei an der von der Rechtsprechung bislang zu § 4a BauNVO entwickelten Handhabung orientieren, soweit einzelne Nutzungsarten des Katalogs nach § 4a BauNVO festgesetzt wurden. Auf diese Weise wird der Wohnstandort Innenstadt gestärkt, was den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans entspricht. Gleichzeitig sind aber auch Stellplätze und Garagen zulässig, die nicht nur durch die zugelassenen Nutzungen verursacht sind (öffentliche Tiefgarage).

Im Vorhabenteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungen abschließend festgesetzt entsprechend der Anwendung der Regelungen nach § 4a BauNVO, da das geplante Gebiet wegen seiner Quartiersinnenlage einem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO vergleichbar ist. Zur Klarstellung wird insofern definiert, dass im Vorhabenteil ‚Wohnen im Schlossquartier‘ hinsichtlich der Abstandsflächen die Maßgaben der LBO zu „Besonderen Wohngebieten“ anzuwenden sind.

Art der Nutzung im Angebotsteil (Flurstücke 390 und 386):

Die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet sichert die Entwicklung der vorhandenen Wohnnutzungen, aber auch gewerblichen Nutzungen und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke aber auch die Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage, in den rückwärtigen Bereichen des Blockrands und ermöglicht durch den Ausschluss von zentralen Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen einen störungsfreien Übergang zu den Nutzungen im Vorhabenteil.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

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

Die zulässigen Firsthöhen der Bebauung im Blockinnenbereich sind gegenüber den Höhen der denkmalgeschützten Bebauung am Schlossplatz niedriger angesetzt. Damit wird eine Beeinträchtigung der stadtbildwirksamen Gesamtanlage ausgeschlossen.

Im Vorhabenteil ‚Wohnen im Schlossquartier‘ wird auf die allgemeine Festsetzung von Höchstgrenzen für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen verzichtet. Es gelten die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Trauf- und Firsthöhen, die eine vielfältige Dachlandschaft und die Zuordnung von wohnungsbezogenen Dachterrassen ermöglichen und gleichzeitig den Maßstab gegenüber der historischen Blockrandbebauung wahren.

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 Besondere Wohngebiete von der BauNVO vorgesehenen Wert von 0,6 auf 0,7 erhöht.

Die Regelung, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,9 zuzulassen, erfolgt in Anpassung an den Bestand bzw. als Ausgleich für das Fehlen geeigneter Kellerräume durch die Anlage der Tiefgarage.

Um die Qualität der Freiflächen zu sichern, werden Parkierungsflächen außerhalb der Baufenster nur als begrünte Tiefgaragen zugelassen. Aufgrund der beengten Situation in der integrierten Innenstadtlage und der geplanten Kombination mit einer öffentlichen Tiefgarage mit möglichst vielen Stellplätzen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zugängen und Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 erforderlich, vgl. § 19 Abs. 4 (3) BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahlen für unterirdische Anlagen ist aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und gewünscht. Mit der Planung soll nicht nur eine bestmögliche Versorgung der Nutzer der geplanten Wohnungen mit Stellplatzflächen gewährleistet werden, sondern auch eine Sicherstellung möglichst großer Anzahl von öffentlichen Stellplätzen in der Nähe des Schlosses.

7.3 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 zum Grenzanbau von Nebenanlagen ermöglichen eine Anordnung, die zusammenhängende Freiflächen sicherstellt und eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ausschließt.

7.4 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 Über- oder Unterschreitung der Baulinie werden zu einer angemessenen Gliederung des Baukörpers getroffen. Ein weiteres Zurückspringen von der Baulinie ist nur an der Karlsruher Straße im Übergang zur historischen Bebauung und zur Sicherung der Sichtdreiecke an der Tiefgaragen-Ein- bzw. Ausfahrt zulässig.

Die Regelungen für eine zulässige Überschreitung der Baugrenzen im Blockinnenbereich durch Balkone und Terrassen soll bei einer Begrenzung der Kubatur des Hauptbaukörpers einen angemessenen Freiraumbezug für alle Wohnungen ermöglichen.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

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

Zur geordneten Gestaltung der Freiräume und Sicherung durchgängiger Wegebeziehungen werden die Standorte für Nebenanlagen außerhalb der Baufenster gesondert ausgewiesen.

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

Mit der Festsetzung von mit Gehrechten zu belastenden Flächen werden eine durchgängige öffentliche Fußwegeverbindung und die Zugänglichkeit der öffentlichen Tiefgarage sichergestellt.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die im Gebiet gesichteten Vogelarten Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz, die nicht jederzeit auf andere Niststätten ausweichen können, sollen geeignete Nistmöglichkeiten/-kästen im Bebauungsplangebiet geschaffen werden, um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten imräumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen

7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung

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

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

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

Die Ergebnisse der in den Anlagen F und H bis K dargestellten Untersuchungen und Stellungnahmen zum Thema Lärm sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und im Durchführungsvertrag umgesetzt und verankert. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche an der Karlsruher Straße und Friedrichstraße sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

9.1 Lärmschutz

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom Januar 2009, beigelegt als Anlage im Teil F, sowie die ergänzenden fachtechnischen Stellungnahmen des Büros von Rekowski + Partner zur Geräuschemission der Tiefgaragenentlüftung (Anlage I) und zur Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt (Anlage J) und die Schallschutzempfehlungen zur Außenlärmreduktion des Büros von Rekowski + Partner vom 14.02.2012 (Anlage K).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs sowie des Veranstaltungsbetriebs auf dem Schlossplatz auf das Plangebiet untersucht.

Als Beurteilungsgrundlage diente die DIN 18005, Beiblatt 1 in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie.

Die Schalltechnische Untersuchung geht von einer Gebietsausweisung mit Mischgebiet an der Karlsruher Straße und Friedrichstraße sowie Allgemeinem Wohngebiet im Blockinnenbereich aus. Zwischenzeitlich wurde für den gesamten Bereich ‚Besonderes Wohngebiet‘ festgesetzt. Da die Bestimmung der Lärmpegelbereiche einzig von den Beurteilungspegeln abhängig ist, ändern sich mit der geänderten Gebietsausweisung die Lärmpegelbereiche und die daraus folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz nicht.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

9.1.1 Emissionen

Die Angaben zum Verkehrsaufkommen und Nachtanteil im Prognosejahr 2020 auf den maßgebenden Straßen basieren auf dem Planungsfall 1 des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Schwetzingen.

Diese Ansätze liegen auf der „sicheren Seite“, da als Folge der Schlossplatzumgestaltung einerseits eine Reduktion der Verkehrsbelastungen eingetroffen ist und andererseits der Signalanzugschlag am Knotenpunkt Schlossstraße /Schlossplatz/Karlsruher Straße nicht mehr angesetzt werden muss.

Die Auswertung aktueller Verkehrszählungsdaten der Stadt Schwetzingen führt zu einer Verkehrsbelastung von 7.500 Kfz / 24h gegenüber 11.540 Kfz / 24h, die die der Untersuchung durch BS Ingenieure zugrunde lagen. Nach Angabe von BS Ingenieuren führt diese Verkehrsbelastung zu etwa 1,7 dB(A) niedrigeren Schallemissionen aus Verkehrslärm. Dies führt zu keinen Veränderungen, der für die Berechnung der Außenbauteile (passiver Schallschutz) relevanten Lärmpegelbereiche.

Geräuschemissionen Veranstaltungen

Das Bebauungsplangebiet ist durch die vorgelagerte Bebauung gegenüber dem Schlossplatz abgeschirmt. Dadurch ist zu erwarten, dass durch die Veranstaltungen Eiszauber und Kinderfest, die im Zeitbereich tags stattfinden, die schalltechnischen Anforderungen eingehalten sind. Durch den Bühnenbetrieb mit Live-Musik beim Schlossplatzfest und der Fiesta Mexicana sind insbesondere im Zeitbereich nachts nach 22 Uhr relevante Immissionen zu erwarten. Diese werden im Rahmen der Untersuchung unter Berücksichtigung des folgenden Emissionsansatzes ermittelt:

Emission Veranstaltung

Auf der Grundlage der Sächsischen Freizeitlärmstudie [5] wurde für die Veranstaltung ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $LW'' = 83 \text{ dB(A)/m}^2$ („Festzelt“) angesetzt. Wird dieser Pegel auf die Gesamtfläche von ca. 1.750 m^2 angesetzt, ergibt sich ein Schalleistungspegel für die Veranstaltung von LW , Veranstaltung = $115,5 \text{ dB(A)}$.

Die Zuschläge für die erhöhte Störf Wirkung des informationshaltigen Geräusches bei Musikdarbietungen sowie der impulshaltigen Geräusche sind in den Ansätzen berücksichtigt.

Geräuschemissionen Tiefgarage

Die Tiefgarage soll unmittelbar von der Karlsruher Straße angefahren werden. Die Zufahrt befindet sich in der Gebäudefront des geplanten Gästehauses.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt wurde eine fachtechnische Stellungnahme des Büros für Bauphysik von Rekowski + Partner erstellt (Anlage J).

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet nach BauNVO mit den in der Stellungnahme genannten Randbedingungen an den maßgeblichen Immissionsorten erfüllt sind. Der Innenbereich ist von der Schallabstrahlung der Tiefgaragenrampe nicht betroffen.

Darüber hinaus zeigen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, dass die Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm die Geräuschbelastungen durch die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt um mindestens 10 dB(A) überschreiten. Dadurch wird die Schallabstrahlung der Tiefgarage zusätzlich verdeckt.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der Tiefgaragenentlüftung wurde eine fachtechnische Stellungnahme des Büros für Bauphysik von Rekowski + Partner erstellt (Anlage I).

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO im Blockinnenbereich mit den in der Stellungnahme genannten Randbedingungen an den maßgeblichen Immissions-

orten erfüllt sind. Straßenfassaden sind von der Schallabstrahlung der Tiefgaragenentlüftung nicht betroffen.

9.1.2 Geräuschemissionen

Bei der Ermittlung der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr wurden die Geräusche der Schlossstrasse, Karlsruher Straße, Friedrichstraße, dem Schlossplatz, der Carl-Theodor-Straße und der Clementine-Bassermann-Straße berücksichtigt. Hierzu wurden an den Fassaden der Bebauung bzw. der geplanten Baufenster im Bebauungsplangebiet Einzelpunktberechnungen in Form einer Gebäudelärmkarte durchgeführt. Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18005 [1].

Die ermittelten Beurteilungspegel sowie die Überschreitungen sind für die jeweils ungünstigste Geschosslage in den Plänen 4670-01 (Zeitbereich tags) und 4670-02 (Zeitbereich nachts) farblich dargestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Innenbereich die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 [1] für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Zeitbereich tags und von 45 dB(A) im Zeitbereich nachts eingehalten sind. An allen zu den Straßen orientierten Fassaden kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Diese betragen im Einzelnen:

- bis zu 10 dB(A) entlang der Karlsruher Straße und
- bis zu 18 dB(A) entlang der Friedrichstraße

Schallschutzmaßnahmen sind somit erforderlich.

9.1.3 Schallschutzmaßnahmen

Berechnungsergebnisse Straßenverkehr

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im vorliegenden Fall scheiden aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Der erforderliche Schallschutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen wird empfohlen, schützenswerte Räume wie zum Beispiel Büro, Wohnräume an den Geräusch abgewandten Gebäudeseiten unterzubringen. Falls dies nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen (passiver Lärmschutz) sichergestellt werden.

Für die Bereiche mit Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen wurden deshalb die Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 [6] ausgewiesen.

Außerdem sind zum Schutz gegen Außenlärm – auch unabhängig von Pegelüberschreitungen und von der Gebietsausweisung - die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile durch Angabe der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festzulegen. Der Schutz von Wohnräumen ist ab Lärmpegelbereich III nachweispflichtig.

Es wird an dem zur Karlsruher Straße geplanten Beherbergungsbetrieb der Lärmpegelbereich IV bzw. V erreicht. An den zur Friedrichstraße orientierten Fassaden ist der Lärmpegelbereich VI festzustellen.

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.

Das Plangebiet wird (pegelbestimmend) stark mit Verkehrslärmemissionen, resultierend aus der Karlsruher Straße und der Karl-Friedrich-Straße, beaufschlagt. Der Straßenlärm führt zur deutlichen Überschreitung der Orientierungshürde der DIN 18005 zu Tag- und Nachtzeiten. Es sind deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Festsetzungen im Vorhabenplan wird sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse auch in den besonders lärmbeaufschlagten straßenseitigen Wohnräumen gewährleistet werden. Deshalb werden abhängig von den ermittelten Lärmpegelbereichen und der vorhandenen Außenbelastung passive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere in Form von Schallschutzfenstern, vorgegeben, nebst dem damit einhergehenden Erfordernis von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen.

Durch diese Schallschutzmaßnahmen wird gleichzeitig sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse auch für den Fall von Veranstaltungen auf dem Schlossplatz gewährleistet bleiben.

Berechnungsergebnisse Veranstaltungen Schlossplatz

Unter Berücksichtigung einer Festveranstaltung auf dem Schlossplatz werden die in Plan 4670-04 dargestellten Beurteilungspegel in der lautesten Nachtstunde erreicht.

Bei seltenen Ereignissen über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden sollen die Beurteilungspegel nach der Freizeitlärmrichtlinie die folgenden Richtwerte nicht überschreiten:

tags außerhalb der Ruhezeit:	70 dB(A)
werktags 08 – 20 Uhr, sonntags: 09 – 13 und 15 – 20 Uhr	
tags innerhalb der Ruhezeit:	65 dB(A)
werktags 20 – 22 Uhr, sonntags: 13 – 15 und 20 – 22 Uhr	
nachts:	55 dB(A)
lauteste Nachtstunde zwischen 22 und 06 Uhr	

Die Ergebnisse zeigen, dass im kritischen Zeitbereich nachts die schalltechnischen Anforderungen an seltene Ereignisse von 55 dB(A) im Untersuchungsgebiet eingehalten sind. Daraus ist abzuleiten, dass im Zeitbereich tags die schalltechnischen Anforderungen an seltene Ereignisse ebenfalls eingehalten sind.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

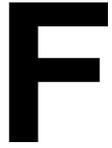
Notwendige oder angestrebte Bodenordnungsmaßnahmen sind auf privater Basis bzw. durch Grenzregelung durchzuführen.

10.2 Erschließung

Die Bauflächen im Plangebiet sind grundsätzlich über Carl-Theodor-Straße, Friedrichstraße und Karlsruher Straße erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Karlsruher Straße.

11 Kenndaten der Planung

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



Schalltechnische Untersuchungen

In der Fassung vom Januar 2009



Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen

in der Fassung vom 07.10.2010



Lüftungsgutachten

in der Fassung vom 17.08.2011



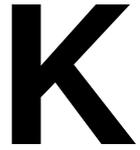
Geräuschemissionen der Tiefgaragen-Entlüftung

in der Fassung vom 02.11.2011



Geräuschemissionen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

in der Fassung vom 24.10.2011



Schalltechnische Berechnungen zum Verkehrslärm

in der Fassung vom 14.02.2012

2. SATZUNG

über die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ,Quartier X'

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011.

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

§ 1 - Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Satzung Quartier X' maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Quartier X' beinhaltet folgende Unterlagen:

A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 04.10.2012

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

B Begründung

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, insbesondere im Umfeld von Kulturdenkmälern.

§ 5 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Quartier X' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989, außer Kraft.

A

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 04.10.2012

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'QUARTIER X'

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils und den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

1 Bereich des Vorhabens ‚Wohnen im Schlossquartier‘

Im Bereich des Vorhabens ‚Wohnen im Schlossquartier‘ wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Abweichungen zu den Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘, 1. Änderung in Kraft getreten am 14.06.2006 sind in der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Form zulässig.

Darüber hinaus gilt:

Für Werbeanlagen an der Karlsruher Straße und Friedrichstraße gelten die Gestaltungsvorschriften des Teilbereichs B der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘.

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

2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 6 Grad und Flachdächer zulässig.

Flachdachterrassen sind zulässig bis maximal 15 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses.

2.2 Dachdeckung

Für Hauptgebäude ist eine Deckung mit Bitumenschindeln unzulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der Zugänge und Terrassen. Nicht überdachte Zugänge und Terrassen außerhalb von Tiefgaragen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Einfriedungen sind nur zulässig:

- als Zaunanlage, verputzte Mauer, Natursteinmauer oder Hecke mit einer maximalen Höhe von 3,5 m.

vertikale Abgrenzungen im Zusammenhang mit Terrassen und Freisitzen in den Bereichen A, B, C und D sind nur zulässig:

- als Sichtschutz bis zu einem Abstand von der Gebäudewand von 2,0 m und einer Höhe von 1,8 m

- ansonsten als Hecke mit einer maximalen Höhe von 0,8 m

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

Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen.

B

**Anlage 1
Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

ANLAGE1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Bereich des Vorhabens ‚Wohnen im Schlossquartier‘**
- 3 Bereiche, die außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Innenstadt liegen (Blockinnenbereich)**

1 Planerfordernis

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 und die damit verbundene Gebäudetypologie setzen eine spezifische Gestaltung voraus, die von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt abweichen kann.

2 Bereich des Vorhabens ‚Wohnen im Schlossquartier‘

Für die geplanten Nutzungen an der Karlsruher Straße und Friedrichstraße sind einige Abweichungen von der Gestaltungssatzung notwendig, die der mit der Nutzung verbundenen Gebäudetypologie gerecht werden. Die Fassadengliederung an der Karlsruher Straße betont mit der Positionierung und Abmessung des Zwerchhauses die Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage und den öffentlichen Durchgang durch den Innenhof. Die Zuordnung der Fenster nimmt teilweise achsiale Bezüge auf, variiert diese jedoch in Anpassung an die geschossweise unterschiedlichen Nutzungen. Die grundsätzlichen Gestaltungsabsichten der Gestaltungssatzung in Bezug auf Abschnittsbildung, horizontale Fassadengliederung und Lochfassade mit hochrechteckigen Fensterformaten bleiben dennoch gewahrt.

Die detaillierte Gestaltung der Gebäude im Hinblick auf Dachform, Dachaufbauten, Fassadengliederung etc. ist im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, dargestellt.

3 Bereiche, die außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Innenstadt liegen (Blockinnenbereich)

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

Mit den Regelungen zu Dachform und Dachmaterialien wird eine Einpassung in die Dachlandschaft und die Unterordnung gegenüber der Randbebauung sichergestellt.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und sonstigen vertikalen Abgrenzungen sichern Wirksamkeit und Qualität der Grün- und Freiflächen in der eng bebauten Innenstadt.