

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GESAMTFORTSCHREIBUNG



Flächensteckbriefe - Auszug Schwetzingen

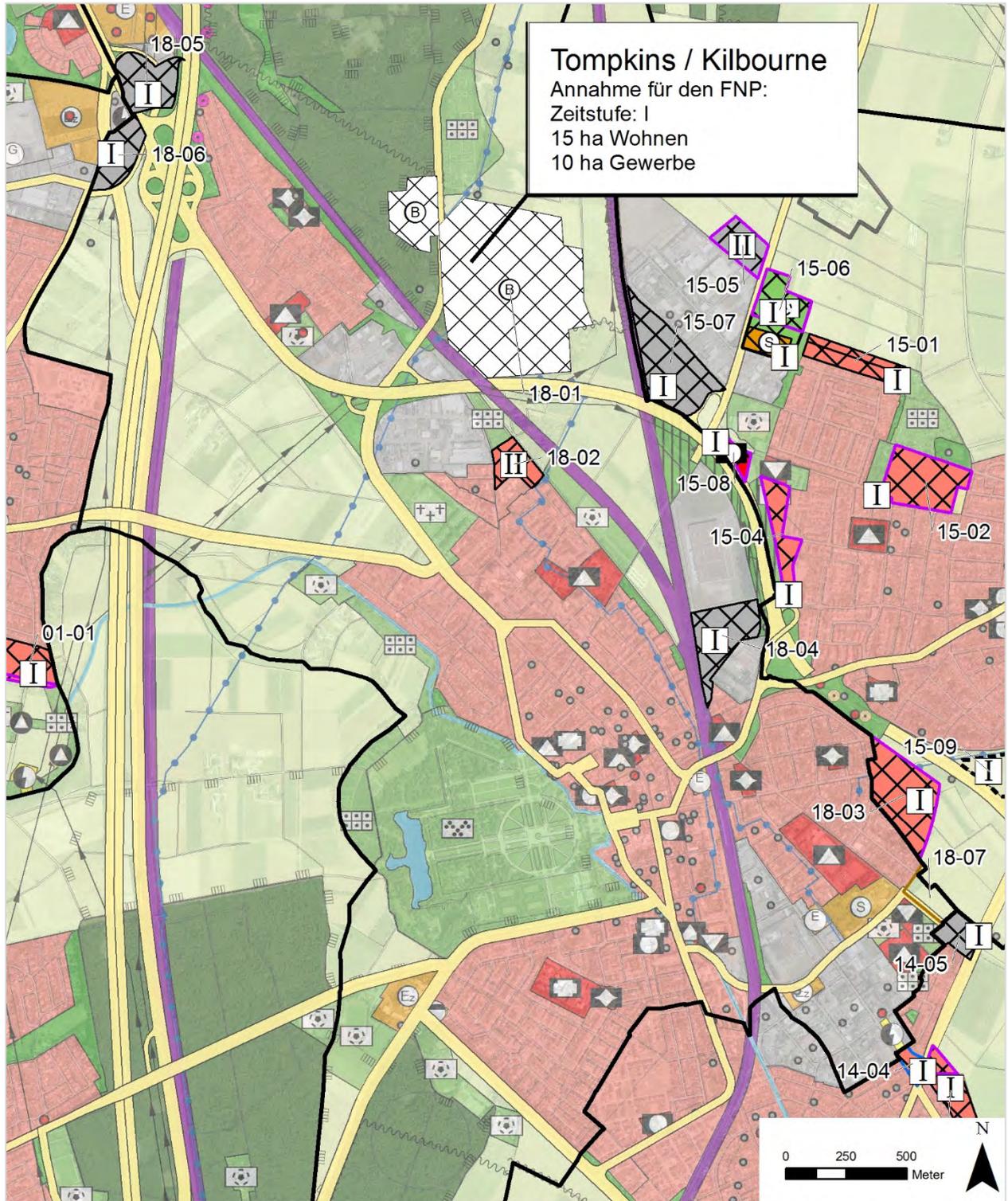
Anlage zum Vorentwurf Flächennutzungsplan

Januar 2018

Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

SCHWETZINGEN

Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans



Tompkins / Kilbourne
Annahme für den FNP:
Zeitstufe: I
15 ha Wohnen
10 ha Gewerbe

Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Erläuterungen:

Nach dem aktuellen Flächennutzungsplan verfügt Schwetzingen über vergleichsweise wenige Möglichkeiten einer weiteren baulichen Entwicklung im Außenbereich. Das letzte größere Neubaugebiet wurde mit dem Stadtteil „Schälzig“ in den 1990er Jahren entwickelt. Seither wurden in vielfältiger Weise Innenpotenziale aktiviert.

Nach dem Vorentwurf zum zukünftigen Flächennutzungsplan erhält die Stadt Schwetzingen verschiedene Angebote zur weiteren baulichen Entwicklung. So ist nach dem Gemarkungstausch mit Plankstadt eine Erweiterung der Oststadt als Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 8,0 ha möglich. Die einzige bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche liegt in direkter Nähe zur Nordstadt, hat eine Größe von 2,5 ha und verbleibt unverändert im Plan.

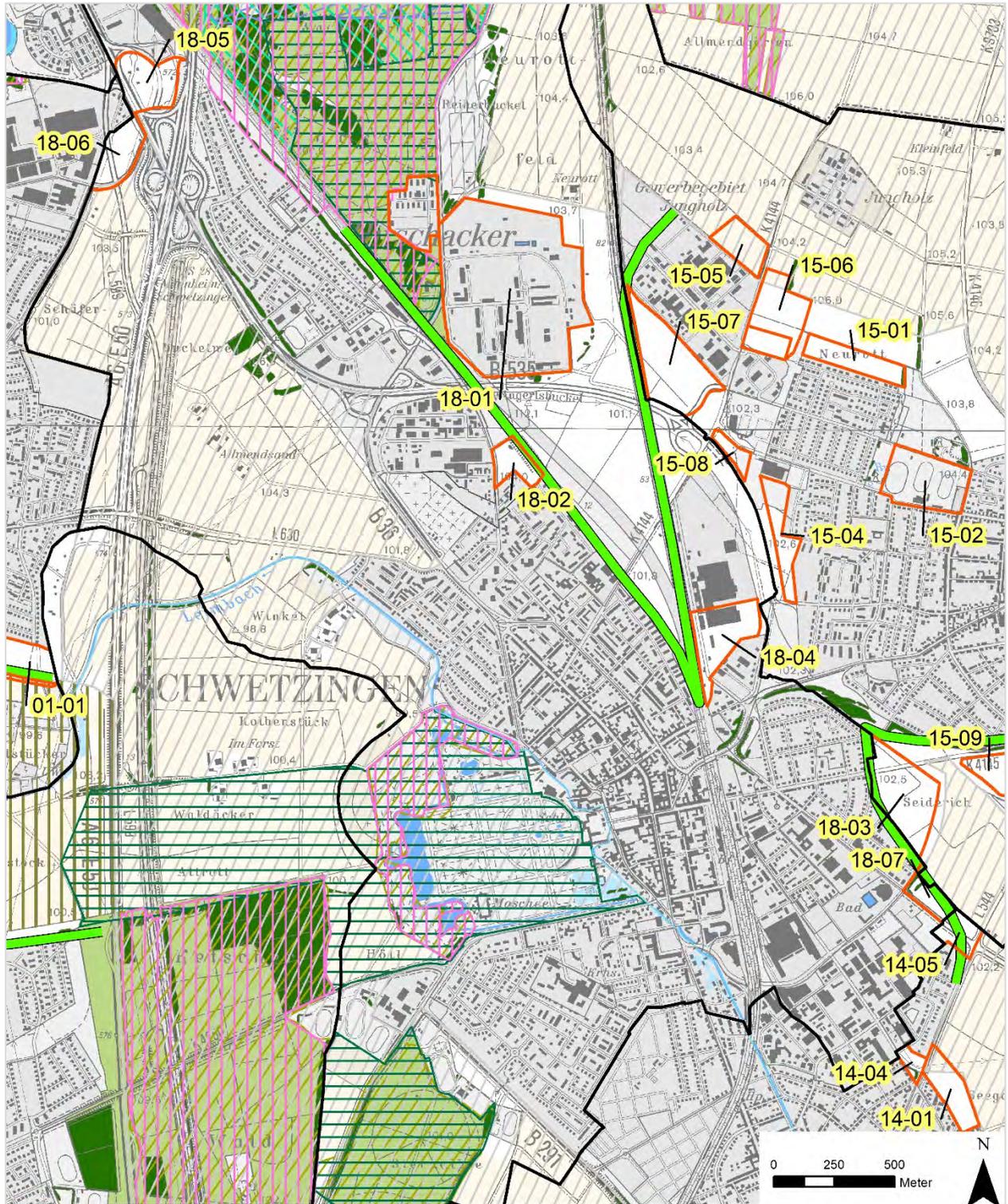
Darüber hinaus sind nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte auf den Flächen „Tompkins“ und „Kilbourne“ im Norden Schwetzingens weitere bauliche Entwicklungen möglich. Eine nähere Konkretisierung des Nutzungskonzepts für die Konversionsflächen wird derzeit erstellt. Im Rahmen des Vorentwurfs wurden diesem Bereich - vorerst pauschaliert - 15 ha an Wohnbauflächen und 10 ha an gewerblichen Bauflächen zugewiesen. Diese Pauschalierung war notwendig, um den geforderten Nachweis an Wohnbauflächenbedarfen für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes zu erbringen. Damit stehen nach aktuellem Stand insgesamt gut 25,0 ha Wohnbauflächen im Außenbereich und im Bereich der Konversionsflächen zur Verfügung.

Hinzu kommt das „Pfauder-Areal“, das ebenfalls für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt werden kann. Diese Fläche ist im aktuellen Planentwurf noch als gewerbliche Baufläche enthalten, kann aber im weiteren Verfahren noch entsprechend geändert werden.

Die möglichen gewerblichen Bauflächen belaufen sich auf insgesamt 24,8 ha, wobei es außerhalb der Konversionsflächen zu keinen Änderungen gekommen ist.

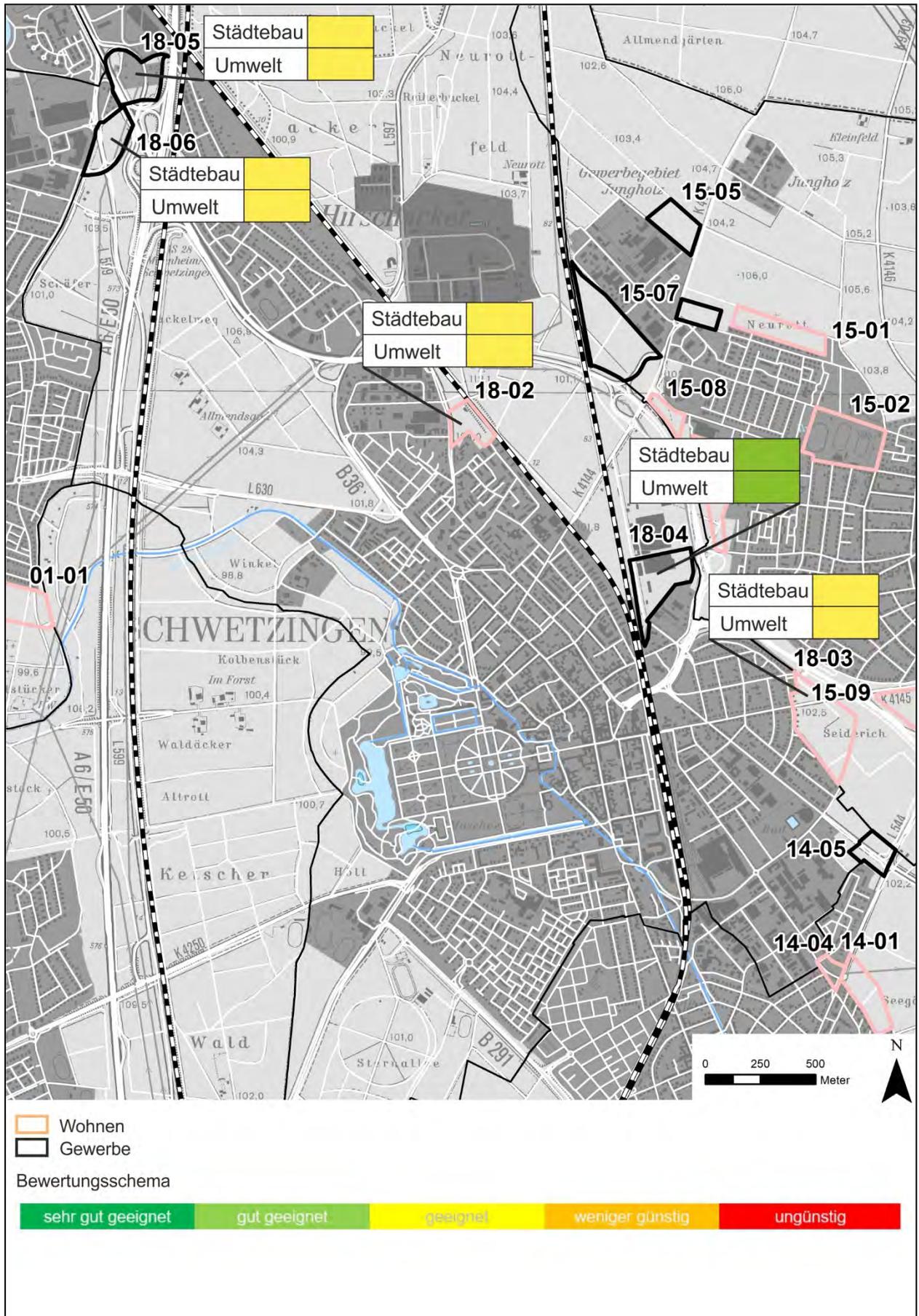
Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Schwetzingen sind insbesondere in Bezug auf potenzielle Wohnbauflächen weitgehend begrenzt. Der südliche und der östliche Ortsrand liegen bereits an der Gemarkungsgrenze. Eine weitere bauliche Nutzung der nördlichen Gemarkungsfläche ist nicht sinnvoll, da durch zwei Bahntrassen und die Bundesstraße vielfältige siedlungsstrukturelle Zäsuren vorliegen und die Flächen insgesamt stark lärmbelastet sind. Darüber hinaus gibt es im Norden und Westen vielfältige freiraumbezogene Restriktionen, so dass hier der Erhalt und die Entwicklungsziele für den Freiraum Vorrang haben.

Umweltbezogene Planungsbelange

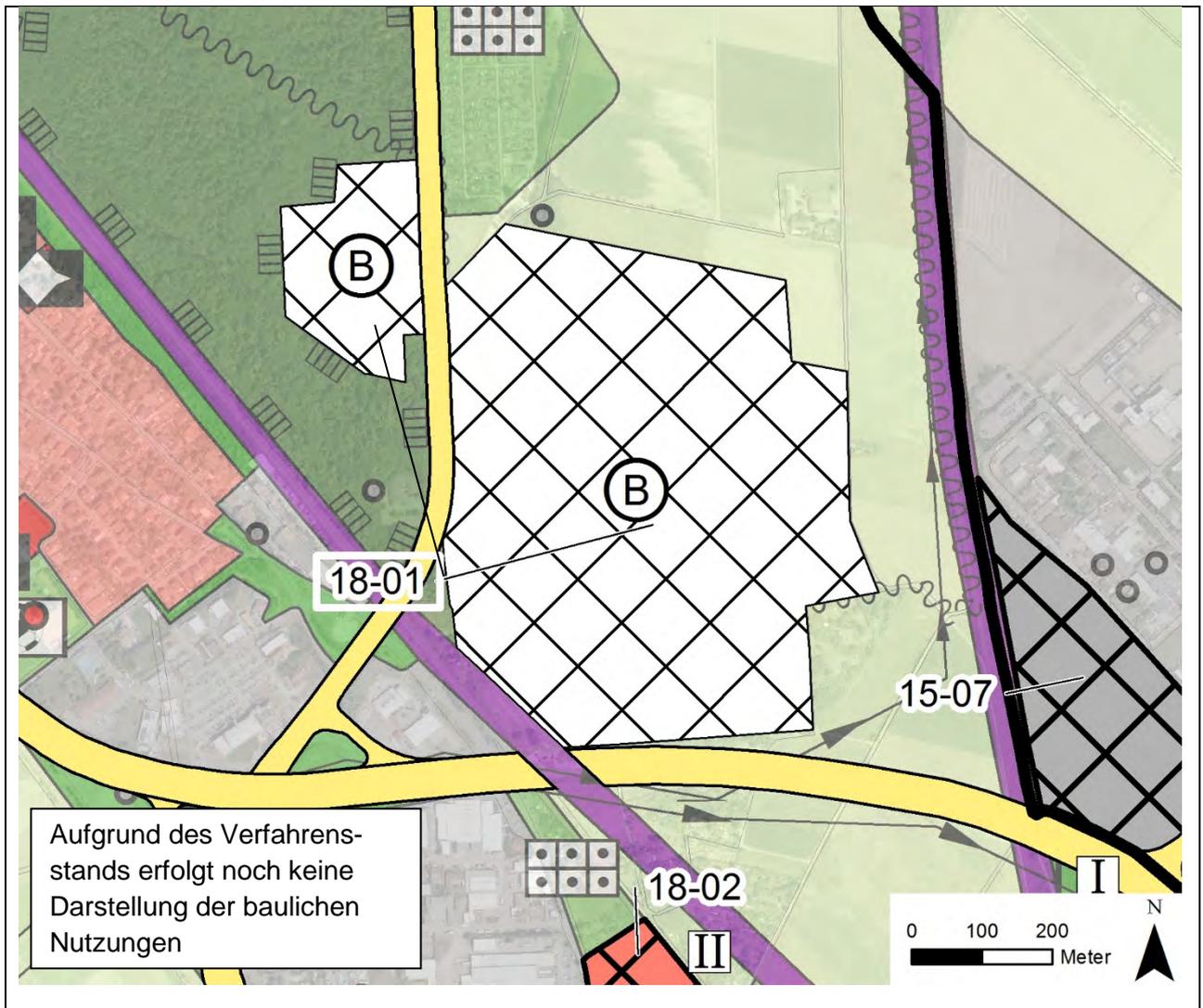


- | | |
|--|--|
|  Prüfflächen |  Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  Landschaftsschutzgebiet |  Wald |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  regionalplanerische Grünzäsur |
|  FFH-Gebiet |  Vorranggebiet Natur und Landschaft |
|  Vogelschutzgebiet |  Vorranggebiet Landwirtschaft |
|  Naturschutzgebiet |  Vorranggebiet Rohstoffabbau |
|  Biotop |  regionalplanerischer Grünzug |

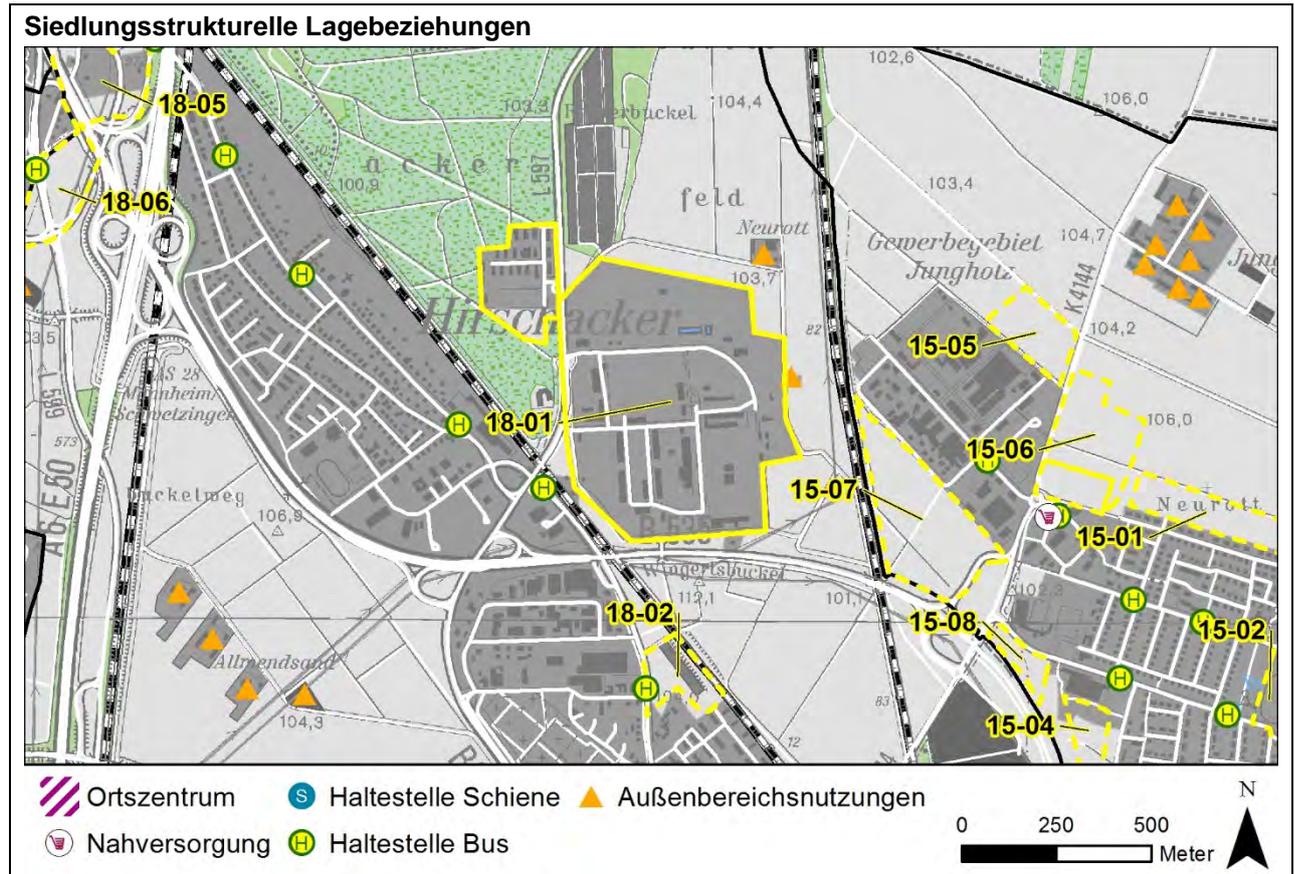
Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



18.01 Schwetzingen – Tompkins und Kilbourne Kaserne

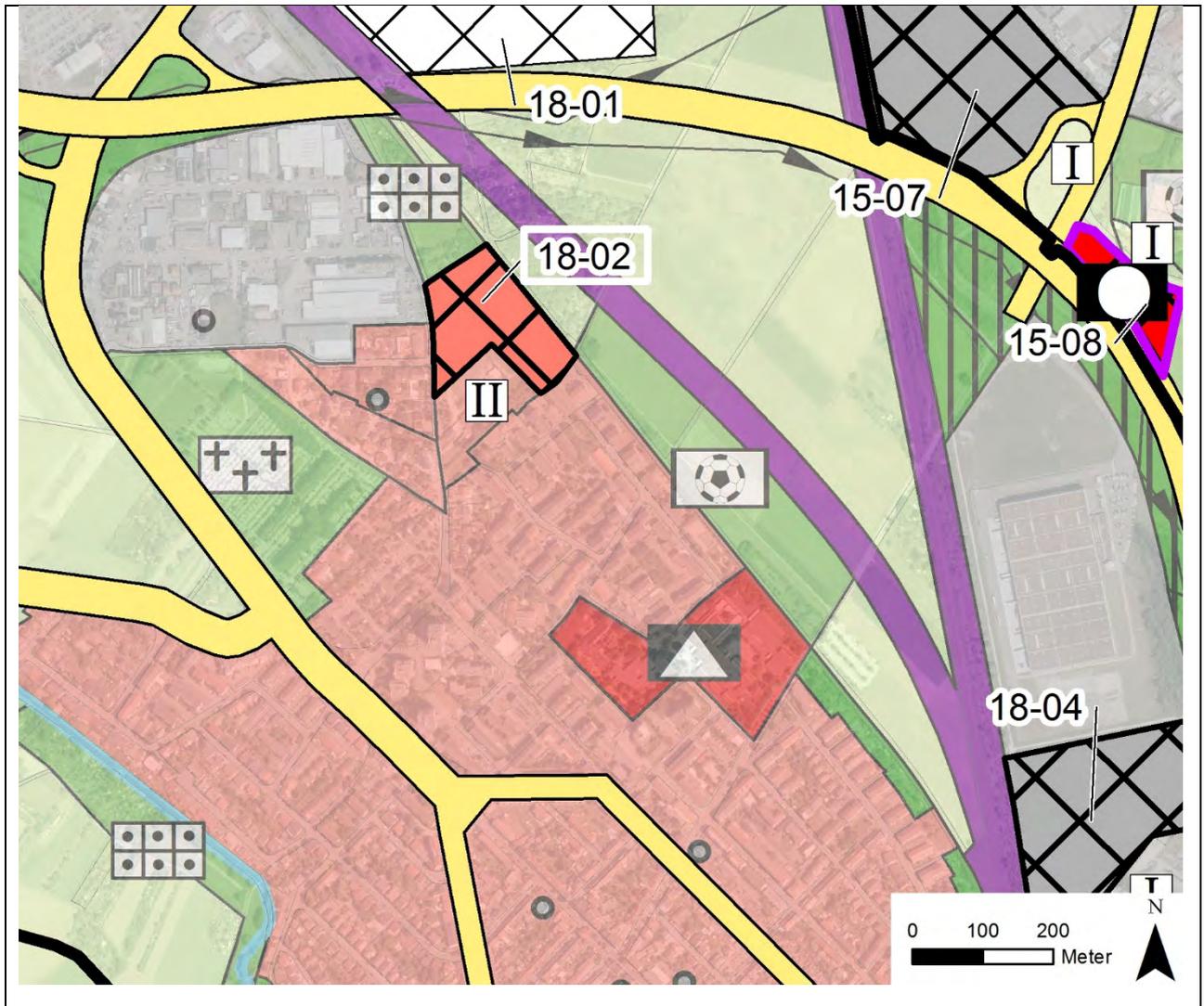


Flächengröße in Hektar	42 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten. Derzeit werden die baulichen Nutzungen im Flächennutzungsplan noch nicht flächenscharf dargestellt, da das städtebauliche Konzept noch nicht ausreichend belastbar ist. Für den notwendigen Bedarfsnachweis wurden pauschaliert 15 ha Wohnbaufläche und 10 ha gewerbliche Baufläche zugrunde gelegt. Die Konkretisierung der Planung und Bewertung der betroffenen Belange erfolgt im weiteren Verfahren.
Derzeitige Nutzung	Militärische Konversionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
Neue FNP-Darstellung	Noch zu klären	



Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt nach Nutzungskonkretisierung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

18.02 Schwetzingen – Anderthalbviertel



Flächengröße in Hektar	2,5 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	



Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die ackerbaulich genutzte Fläche liegt zwischen Bahnlinie und Friedrichsfelder Straße. Im Nordwesten grenzt ein Gewerbegebiet an, im Süden liegen Wohngebiete, im Norden Kleingärten. Mit der Fläche kann der Siedlungskörper in diesem Bereich siedlungsstrukturell sinnvoll abgerundet werden.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: direkt angrenzend Haltepunkt Schiene: ca. 1.800 m (Bahnhof Schwetzingen)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 800 m Nächster Markt: ca. 1.700 m (Kaufland) Grundschule: ca. 450 m (Nordstadt Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Aufgrund der Insellage zwischen Bahntrasse und Verkehrsflächen sind keine Freiflächen auf kurzem Weg erreichbar.

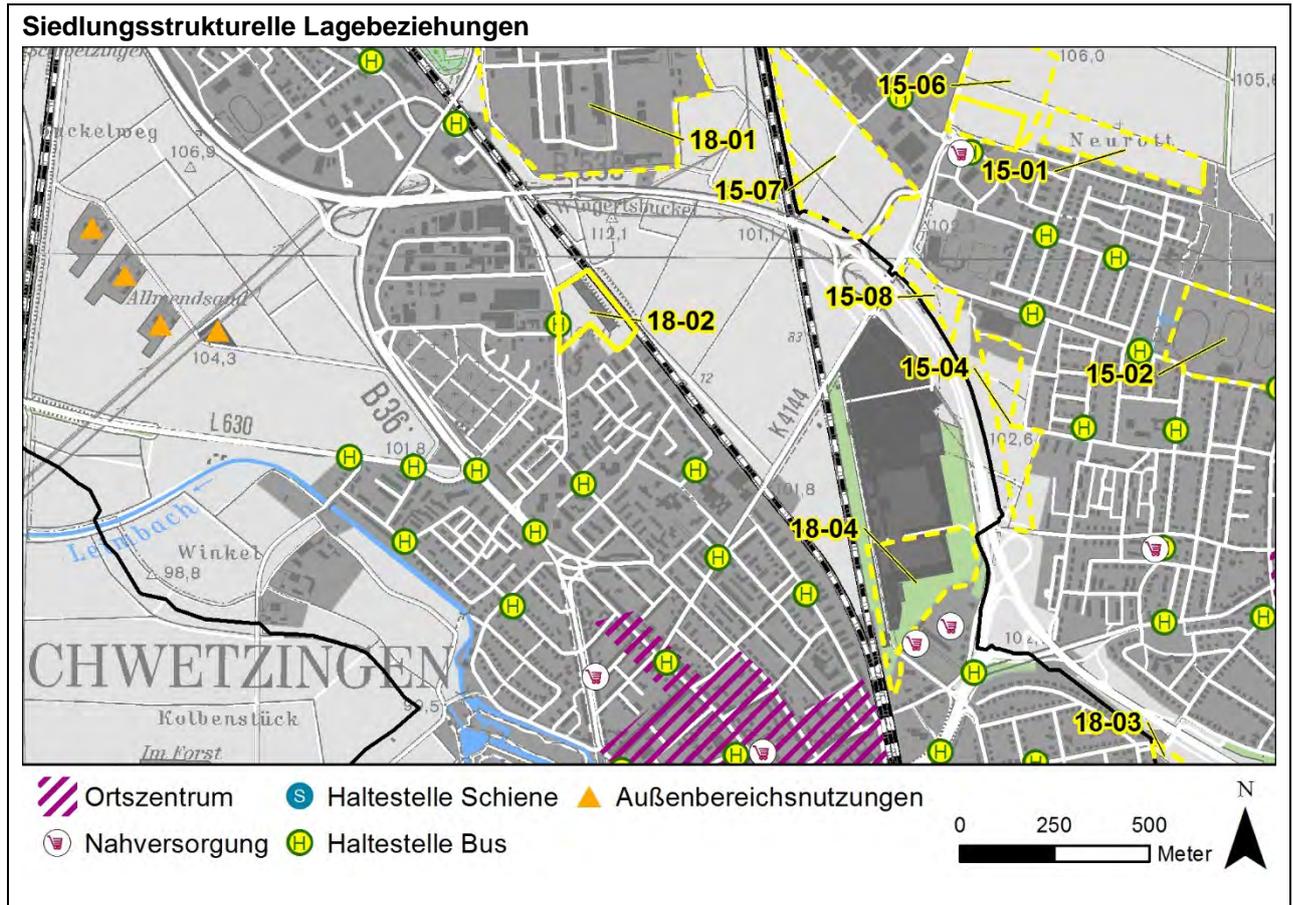
Immissionsschutz

Straßenverkehr	Nachts im gesamten Gebiet aufgrund der B 535 45-50 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Nachts 55-65 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes von nachts 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) in einer Größenordnung, die eine Bewältigung im Bebauungsplan zumindest teilweise deutlich erschwert.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über Friedrichsfelder Landstraße gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland sowie Kleingärten (Kleingärtnerverein Schwetzingen e.V.). Nordwestlich befindet sich ein Gewerbegebiet, südlich und westlich Wohnbaunutzungen. Östlich grenzt Bahntrasse direkt an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau



Umweltbezogene Kriterien

18.02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) / Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm, Ton Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Geringe bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.</p>	<div style="width: 20px; height: 20px; background-color: yellow; margin: 0 auto;"></div>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.</p>	<div style="width: 20px; height: 20px; background-color: green; margin: 0 auto;"></div>
Klima / Luft	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet.</p>	<div style="width: 20px; height: 20px; background-color: yellow; margin: 0 auto;"></div>

Pflanzen und Tiere	<p><u>Bestand:</u> Acker, Kleingartenanlage, Feldgehölz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete: am nordöstlichen Rand „Feldhecken nördlich Schwetzingen - Rondellenweg“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden <p><u>Konflikt:</u> Verlust von mittel-hochwertigen Biotopstrukturen: Gehölzstrukturen. Eingriff in gesetzlich geschütztes Feldgehölz.</p>	
Mensch	<p><u>Bestand:</u> Acker, Kleingartenanlage, Feldgehölz. Wenig Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren. Hohe Lärmbeeinträchtigung.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von Freiflächen.</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Innerhalb des Planungsgebietes im Südosten „Siedlung (Neolithikum)“, im Südwesten „Gräberfeld (provinzial-römisch).“</p>	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Gehölzstrukturen und der Inanspruchnahme hochwertiger Böden und klimatologischer Ausgleichsflächen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

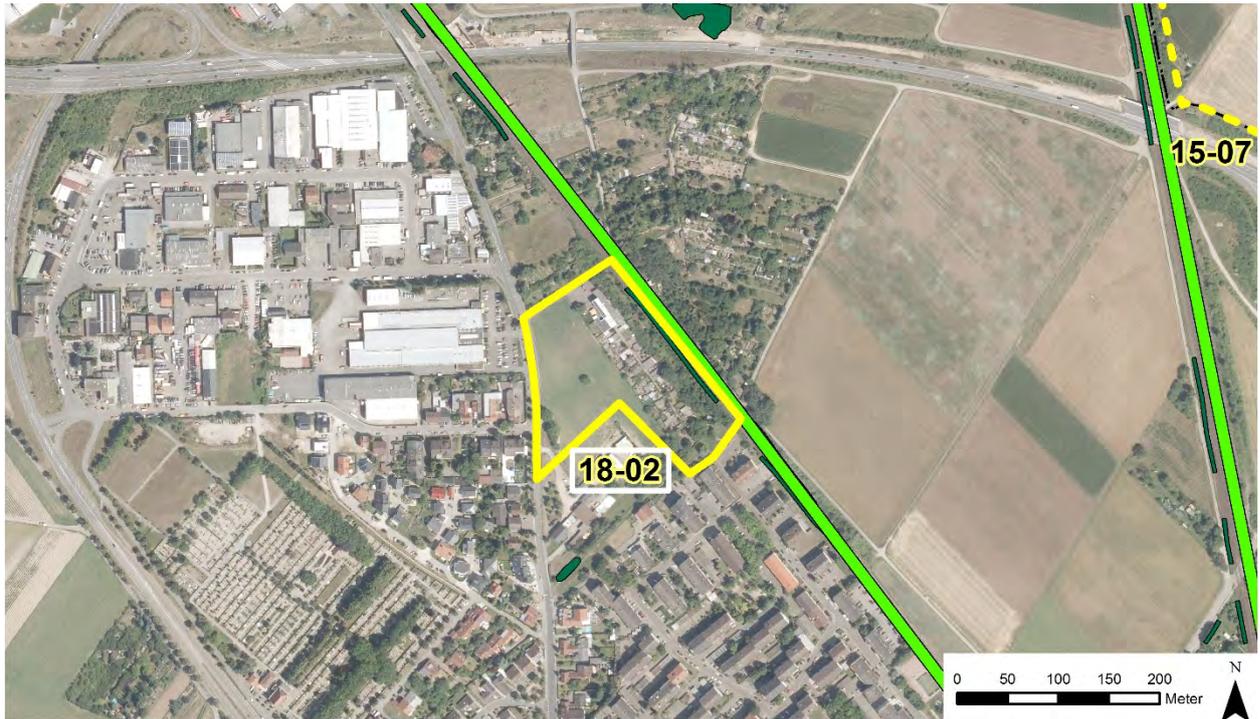
Erhalt der Gehölzbestände, vor allem des gesetzlich geschützten Biotopes. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Wohnbaufläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

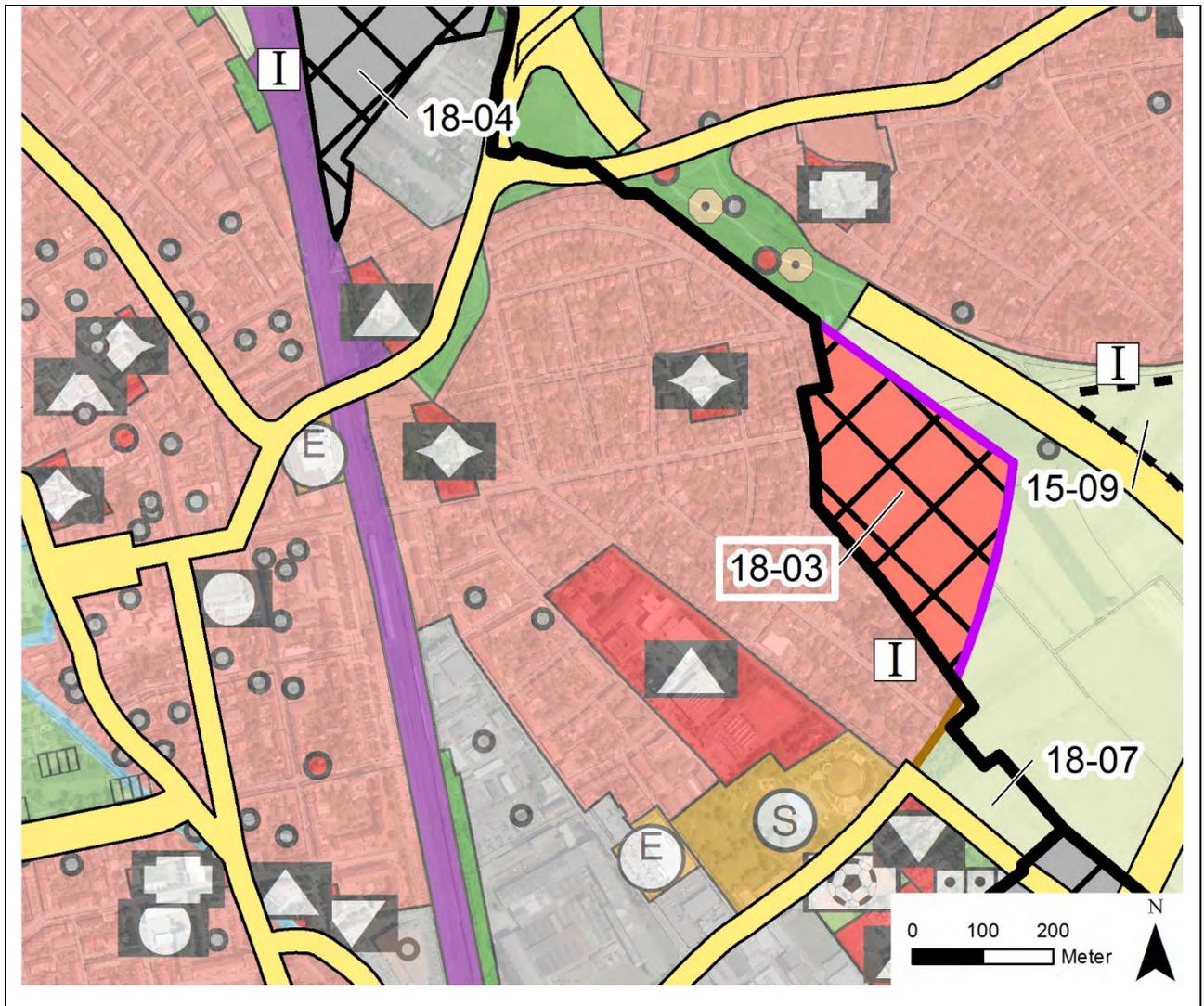
- o Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet |  Naturschutzgebiet |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  FFH-Gebiet |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet | |

18.03 Schwetzingen – Erweiterung Oststadt



Flächengröße in Hektar	8,0 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach dem Gemarkungstausch mit Plankstadt soll die Fläche zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	



Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Im Osten von Schwetzingen liegt südlich der B 535 auf der Gemarkung der Gemeinde Plankstadt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich für eine abschließende Abrundung des Schwetzingener Siedlungskörpers gut eignet. Beschlüsse zum Gemarkungstausch liegen seit längerem vor, der formelle Vollzug ist absehbar. Die Fläche stellt eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers der Stadt Schwetzingen dar.

Die Fläche liegt an der kulturhistorisch bedeutsamen Maulbeerallee, die als Landschaftsentwicklungsprojekt Bestandteil des Flächennutzungsplans ist. Die Achse soll von einer Bebauung freigehalten und als Sichtachse aufgewertet und erlebbar gemacht werden.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 70 m Haltepunkt Schiene: ca. 750 m (Bf Schwetzingen)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 660 m Nächster Markt: ca. 700 m (Kaufland) Grundschule: ca. 750 m (Johann-Michael-Zeyher-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	In direktem Wohnumfeld wenig strukturreiches Ackerland. Nähe zur attraktiven Schwetzingener Innenstadt.

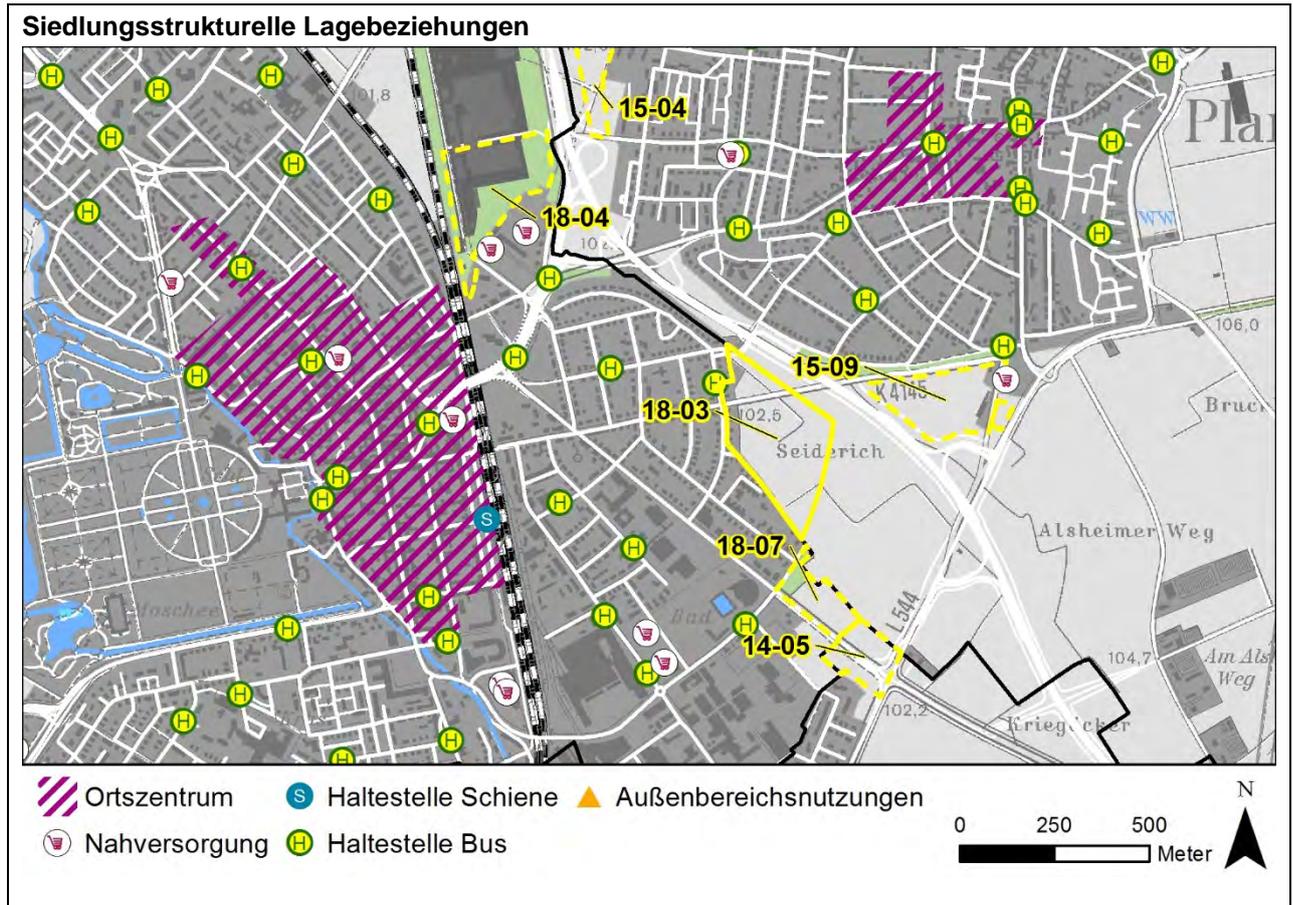
Immissionsschutz

Straßenverkehr	Schalltechnischen Werte liegen insbesondere im Hinblick auf die benachbarte Bundesstraße derzeit noch nicht vor. Nähere Prüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.
Bahn	Ca. 640 m westlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Frankfurt. Es liegt nachts vollflächig eine Belastung von 50-55 dB(A) vor. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in Ebene. Zuwegung über bestehendes Wohngebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Überwiegend Ackerland, kleinflächig Grünland mit Gehölzbeständen. Westlich grenzt Wohngebiet an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau



Umweltbezogene Kriterien

18.03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter / Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, schwerer Lehm. Altlastverdachtsfläche am nordöstlichen Rand. Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.</p>	■
Wasser	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.</p>	■
Klima / Luft	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; Lokale Luftleitbahn (unbelastet). <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet. Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn.</p>	■

Pflanzen und Tiere	<p><u>Bestand:</u> Acker, Streuobst, Feldgehölz, Hausgärten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden <p><u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen; am Rand jedoch auch mittel-hochwertigen Biotopstrukturen: Gehölzstrukturen.</p>	
Mensch	<p><u>Bestand:</u> Mittlerer attraktiver Freiraum mit z.T. vorhandenen Strukturelementen wie Sträucher, Hecken, Bäume. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. „Kurpfälz-Radweg“ und „Welterbe-Tour 2“ führen durch das Gebiet. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.</p>	
Kultur- und Sachgüter	Das Planungsgebiet liegt in der Sichtachse Schloss Schwetzingen – Schloss Heidelberg (s. g. „Kurpfälzische Maulbeerallee“). Westlich angrenzend „Siedlung (provinzial-römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial. Die Fläche besitzt durch die direkte Lage an Wohnbebauung und der „Kurpfälzische Maulbeerallee“ eine hohe Erholungsfunktion. Ebenfalls werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

Empfehlung Freihaltung der Sichtachse Schloss Schwetzingen – Schloss Heidelberg auf Bebauungsplanebene.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

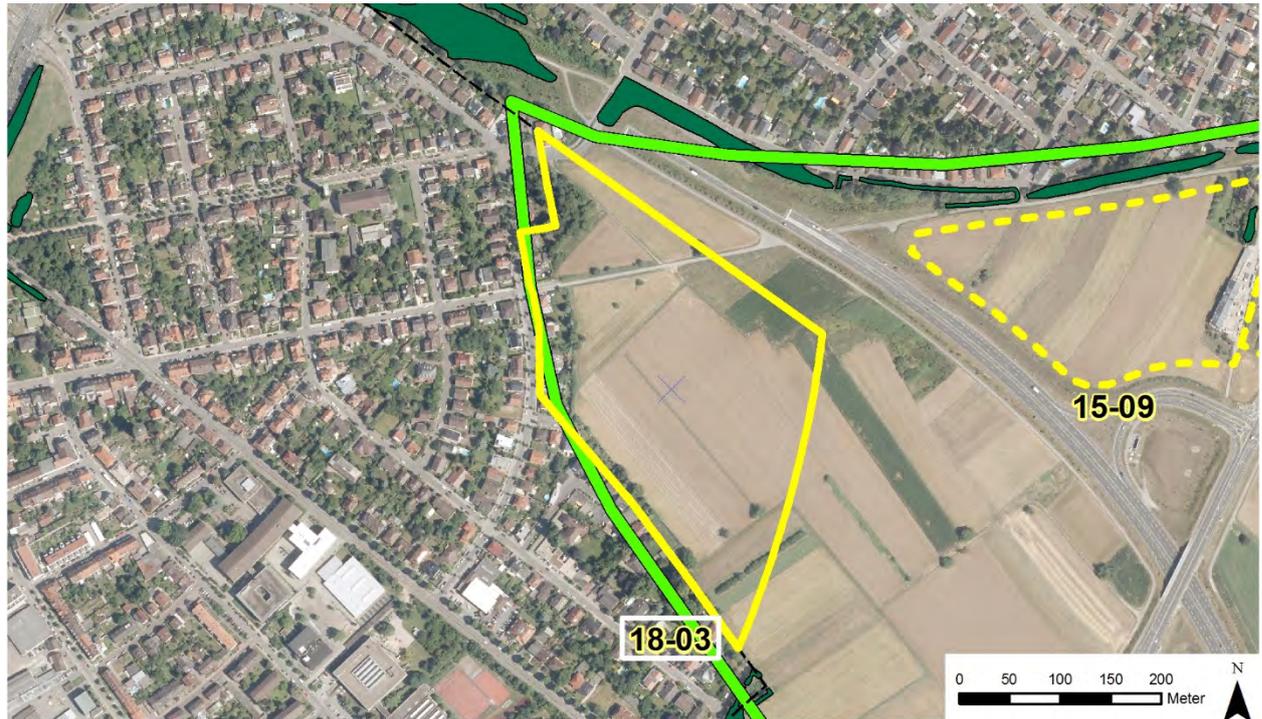
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Wohnbaufläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Lage in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“
- Fläche in der Sichtachse Schloss Schwetzingen – Königstuhl Heidelberg

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet |  Naturschutzgebiet |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  FFH-Gebiet |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet | |

18.04 Schwetzingen – Ehemaliges Bahnausbesserungswerk



Flächengröße in Hektar	6,0 ha	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche enthalten. Im aktuellen Planentwurf soll die noch nicht entwickelte Fläche weiterhin als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Gewerbebrache / Sukzessionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	



Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt im südlichen Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks. Sie schließt eine Lücke im Siedlungszusammenhang zwischen zwei Gewerbegebieten und soll im Flächennutzungsplan weiterhin als Entwicklungsfläche Gewerbe dargestellt werden. Der nördlich angrenzende Teilbereich wurde bereits einer Nachnutzung zugeführt.

Erreichbarkeiten

ÖPNV

Bushaltepunkt: ca. 270 m
Haltepunkt Schiene: ca. 750 m (Bf Schwetzingen)

Überörtliche Verkehrs- anbindung

Die Fläche ist über die L543 gut erreichbar. Nach ca. 5 km über die B36 bzw. B535 erreicht man die A6. Bei einer Anbindung über das nördlich anschließende Gewerbegebiet müssen Wohngebiete nicht durchfahren werden. Westlich grenzen Bahngleise an, ein direkter Bahnanschluss ist aber nicht mehr vorhanden.

Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Auf der Fläche werden bedingt durch die B535 nachts schalltechnische Werte von bis zu 55 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiet wird durch den Straßenverkehrslärm eingehalten.

Aufgrund der direkten Lage an der Bahntrasse werden nachts schalltechnische Werte von 55-60 dB(A) im östlichen sowie 60-70 dB(A) und bis zu über 70 dB(A) im westlichen Bereich erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete wird somit z.T. stark überschritten. Es ist mit einem erhöhten Aufwand und entsprechenden Regelungen auf Bebauungsplanebene zu rechnen.

Nutzungskonflikte

Die nächstgelegenen Wohngebiete grenzen direkt südlich an bzw. befinden sich ca. 170 m östlich und ca. 140 m westlich der Fläche. Insofern sind Beschränkungen für die gewerbliche Nutzung zu erwarten. Näheres ist auf Bebauungsplanebene zu klären.

Weitere Planungskriterien

Erschließung

Ebenes Gelände. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten. Gewisse Auswirkungen auf bestehende Wohngebiete möglich.

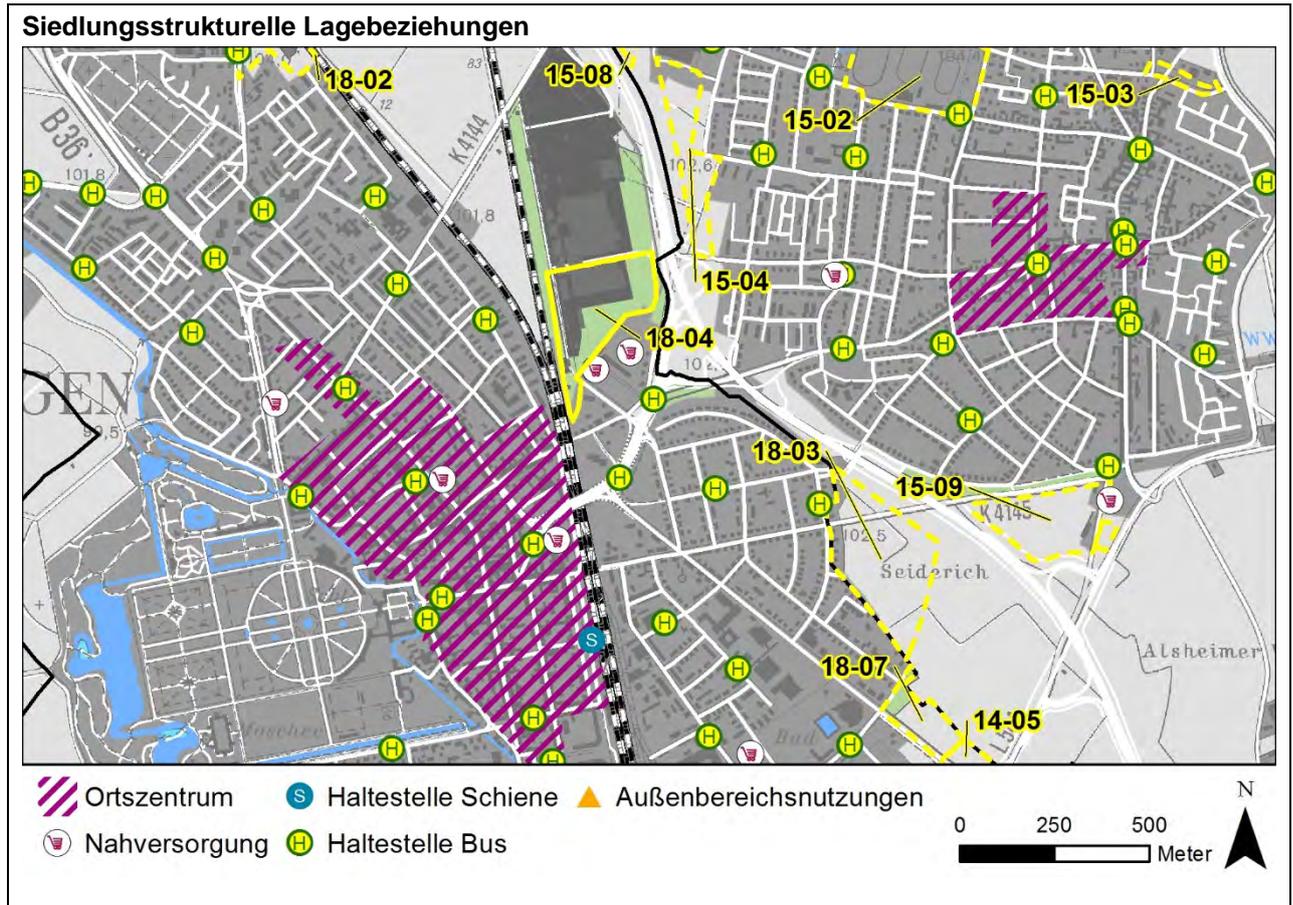
Bestandsnutzungen

Auf der Fläche befinden sich ehemalige Werkshallen, Sukzessionsflächen sowie Gehölzbestände. Nördlich hat sich das Unternehmen Decathlon mit Logistik und Vertrieb angesiedelt. Südlich befinden sich Lidl und Aldi sowie ein kleineres Wohngebiet. Östlich verläuft die B535, westlich die Bahntrasse.

Weitere Kriterien

Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik

Gesamtbewertung Städtebau



Umweltbezogene Kriterien

18.04 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Keine Bodenwerte, „Siedlung“, anthropogen überformte Böden. Altlastverdachtsfläche am östlichen Rand. <u>Konflikt:</u> Verlust von teilweise offenen Böden.</p>	<div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #90EE90; margin: 0 auto;"></div>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> Geringe Grundwasserneubildung. <u>Konflikt:</u> Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.</p>	<div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000; margin: 0 auto;"></div>
Klima / Luft	<p><u>Bestand:</u> Siedlungsbereich mit mäßig hohen Temperaturen, mäßig nächtlicher Abkühlung, reduzierter relativer Luftfeuchte, eingeschränktem Luftaustausch; bioklimatisch belastet; Lokale Luftleitbahn (unbelastet). <u>Konflikt:</u> Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn.</p>	<div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFFF00; margin: 0 auto;"></div>

Pflanzen und Tiere	<p><u>Bestand:</u> Ehemaliges Bahn-/Fabrikgebäude, versiegelte Flächen, Sukzessionsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden <p><u>Konflikt:</u> Verlust von zahlreichen Gehölzstrukturen. Hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.</p>	
Mensch	<p><u>Bestand:</u> Zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden, jedoch auch altes Bahn-/Fabrikgebäude und anthropogen überformte Flächen. Wenig Bedeutung für die Feierabenderholung, es führt jedoch ein Weg durch und im Norden entlang des Planungsgebietes. Mittlere Lärmbeeinträchtigung.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von Freifläche.</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.</p>	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial da die Fläche bereits deutlich anthropogen überformt ist und durch ihre Lage zwischen Bahntrasse, Gewerbegebiet und Straßen wenig Bedeutung für die Erholung hat. Allerdings ist die Fläche reich an Gehölzstrukturen und birgt somit ein hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz und beim Eingriff-Ausgleich.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzreihe entlang des Weges und des Gehölzbestandes im Osten. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gewerbefläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist v. a. durch den Eingriff in das Schutzgut Biotope zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

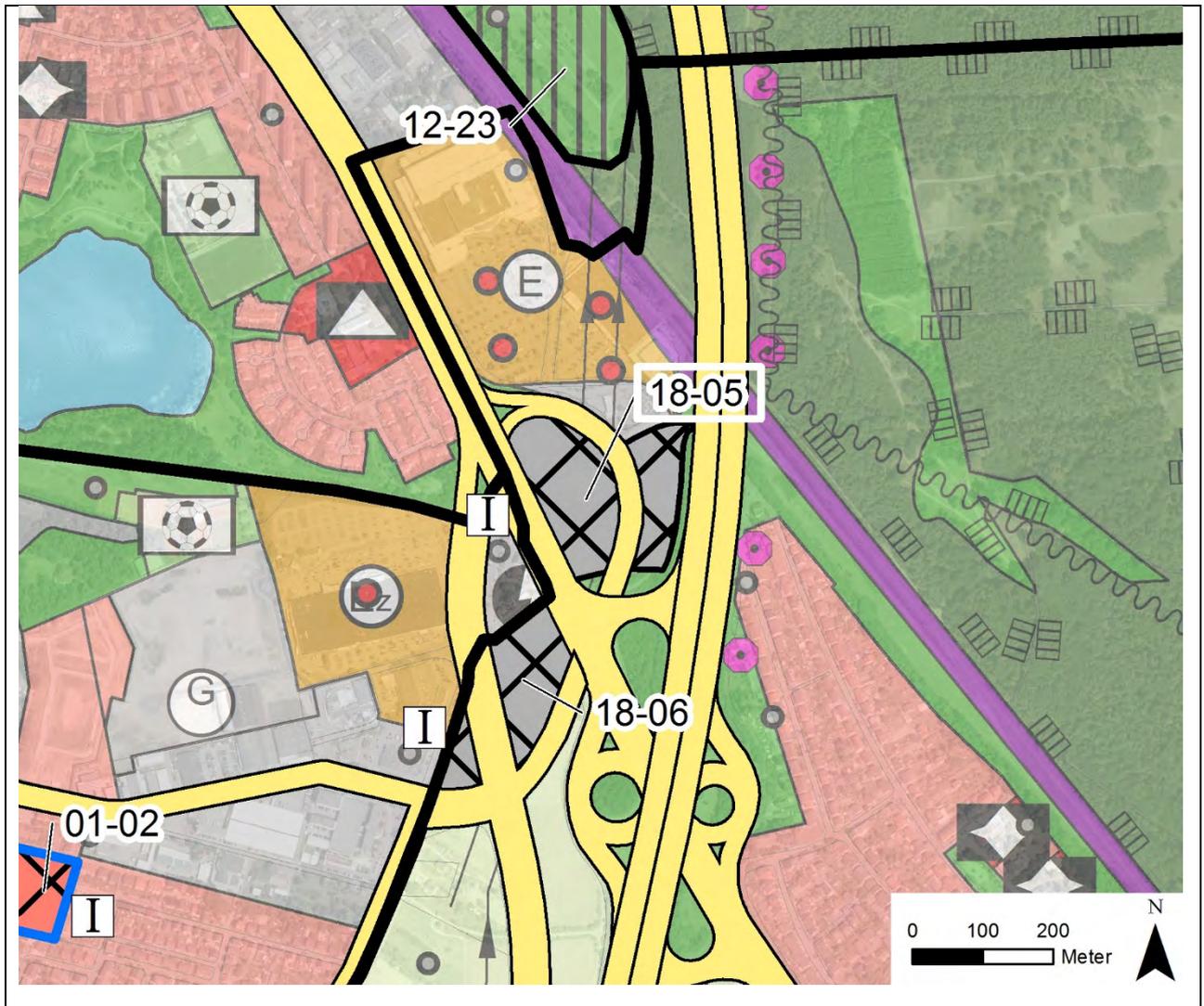
- Es wurde eine größere Fläche betrachtet: Diese wurde als bedingt vereinbar eingestuft.
- Lage in „innerörtlicher/örtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet |  Naturschutzgebiet |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  FFH-Gebiet |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet | |

18.05 Schwetzingen – Gewerbegebiet Knotenpunkt BAB 6 / B 36



Flächengröße in Hektar	5,0 ha	Die Fläche ist seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Gewerbenutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Schrotthändler, Wohnen	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	



Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt im Norden von Schwetzingen südlich eines Möbelhauses und eines Baumarkts. Sie ist vollständig umgeben von Straßenverkehrsinfrastruktur. Um den Handlungsspielraum für eine mögliche Entwicklung zu erhalten, sollen die Flächen weiterhin im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Erreichbarkeiten

ÖPNV

Bushaltepunkt: ca. 30 m
Haltepunkt Schiene: S-Bahnhalt Hirschacker in Planung

Überörtliche Verkehrs- anbindung

Die Fläche ist verkehrlich gut erreichbar und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nach ca. 2 km über die B36 erreicht man die A6. Wohngebiete müssen dabei nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Aufgrund der Lage zwischen der B36 und der A6 werden nahezu vollflächig nachts schalltechnische Werte von 60-65 dB(A) erreicht und damit der schalltechnische Orientierungswert von nachts 55 dB(A) überschritten.
Ca. 80 m nordöstlich verläuft eine Bahntrasse. Es werden nachts auf der Fläche überwiegend schalltechnische Werte von 50-55 dB(A) bzw. im nordöstlichen Teilbereich Werte von 55-65 dB(A) erreicht. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.

Nutzungskonflikte

Ca. 100 m südöstlich sowie ca. 70 m nordwestlich befinden sich Wohngebiete (Hirschacker bzw. Mannheim-Rheinau). Die Vereinbarkeit schalltechnischer Auswirkungen ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Weitere Planungskriterien

Erschließung

Aufgrund umfassender Straßenverkehrswege und -knoten in direkter Nähe ist die genaue Erschließbarkeit noch zu prüfen. Ansonsten keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.

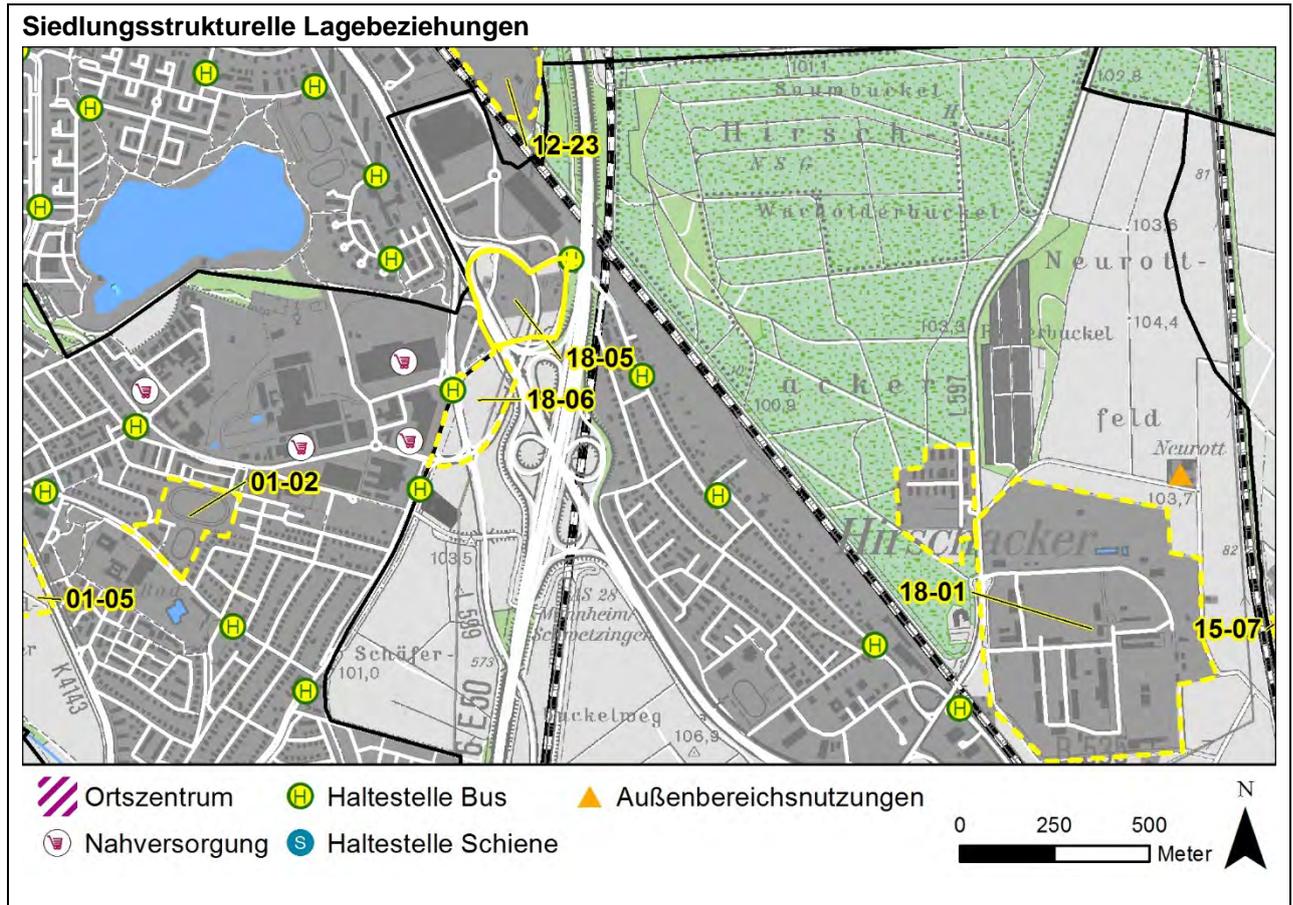
Bestandsnutzungen

Insellage zwischen Verkehrsflächen. Fläche wird von Hochspannungsleitungen/-masten gequert. Auf Fläche verschiedene Nutzungen (Gartenland, Wäldchen, Grünland, Wohngebäude, Autorecycling etc.). Nördlich großflächiger Einzelhandel. Ca. 40 m westlich grenzt hinter Bundesstraße Gewerbegebiet Brühl an. In ca. 100 m Entfernung südöstlich befindet sich der Ortsteil Hirschacker mit Wohnbebauung. Ca. 80 m nordöstlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Mannheim.

Weitere Kriterien

-

Gesamtbewertung Städtebau



Umweltbezogene Kriterien

18.05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: keine Angaben; im Weste keine Bodenwerte, anthropogen überformte Böden („Siedlung“), auch auf der restlichen Fläche anthropogene Beeinflussung durch Verkehrswege und Bebauung. Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust von teilweise hochwertigen Böden.</p>	
Wasser	<p><u>Bestand:</u> Geringe Grundwasserneubildung. Ca. 440 m westlich befindet sich Baggersee „Rheinauer See“. Im Nordosten befindet sich ein Tümpel. <u>Konflikt:</u> Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.</p>	
Klima / Luft	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.</p>	

Pflanzen und Tiere	<p><u>Bestand:</u> Feldgärten, Hausgärten, Wohnbebauung, Gehölzbestände, Acker, Straßenbegleitende Gehölze, Autobahn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete: Im Nordosten Offenlandbiotop „Tümpel östlich Rohrhof“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien/Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden, Lage teilweise in Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte <p><u>Konflikt:</u> Verlust von zahlreichen Gehölzstrukturen. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.</p>	
Mensch	<p><u>Bestand:</u> Zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden, jedoch auch Wohnhäuser und Feldgärten. Von Hauptverkehrsstraßen eingekreist („Insel-lage“). Keine Bedeutung für die Feierabenderholung. Hohe Lärmbeeinträchtigung.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von Freifläche.</p>	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial. Die Fläche befindet sich in einer Straßenschleife in sogenannter Insel-lage. Aufgrund der reich vorhandenen Strukturen sowie der Bodenqualität der natürlichen Böden besitzt die Fläche eine gewisse Wertigkeit.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

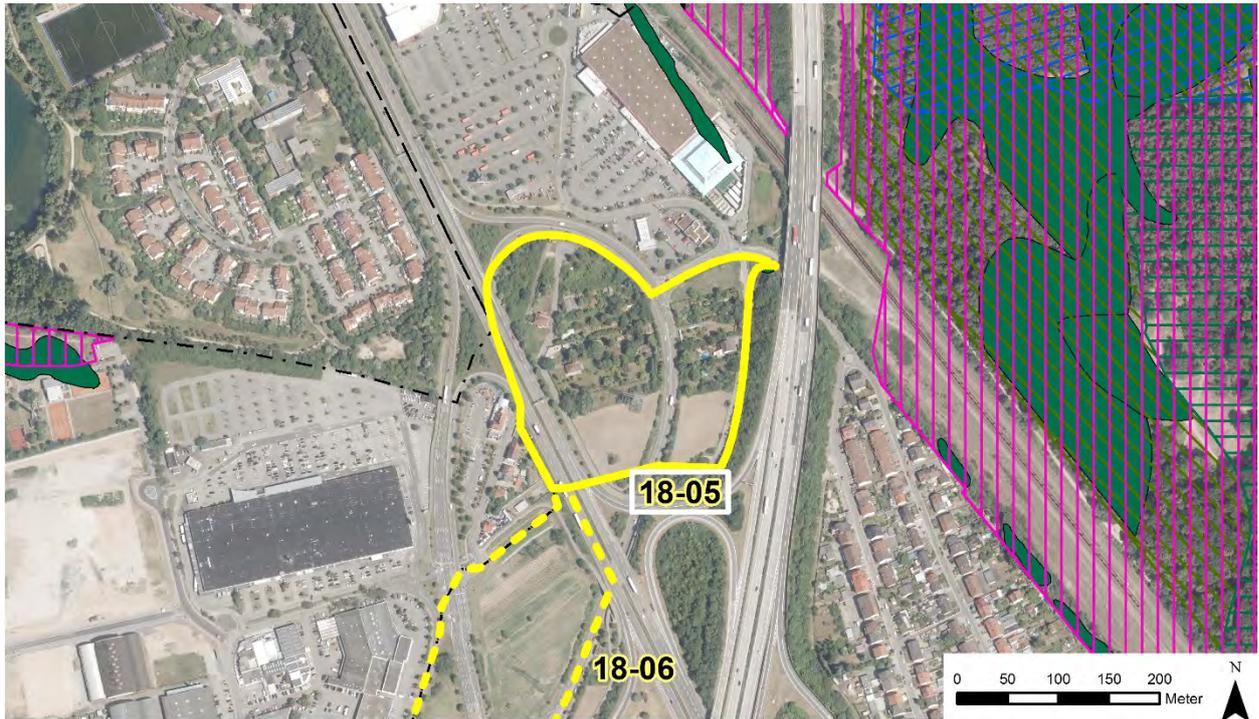
Erhalt der Gehölzstrukturen als Eingrünung. Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gewerbefläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Pflanzen & Tiere zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

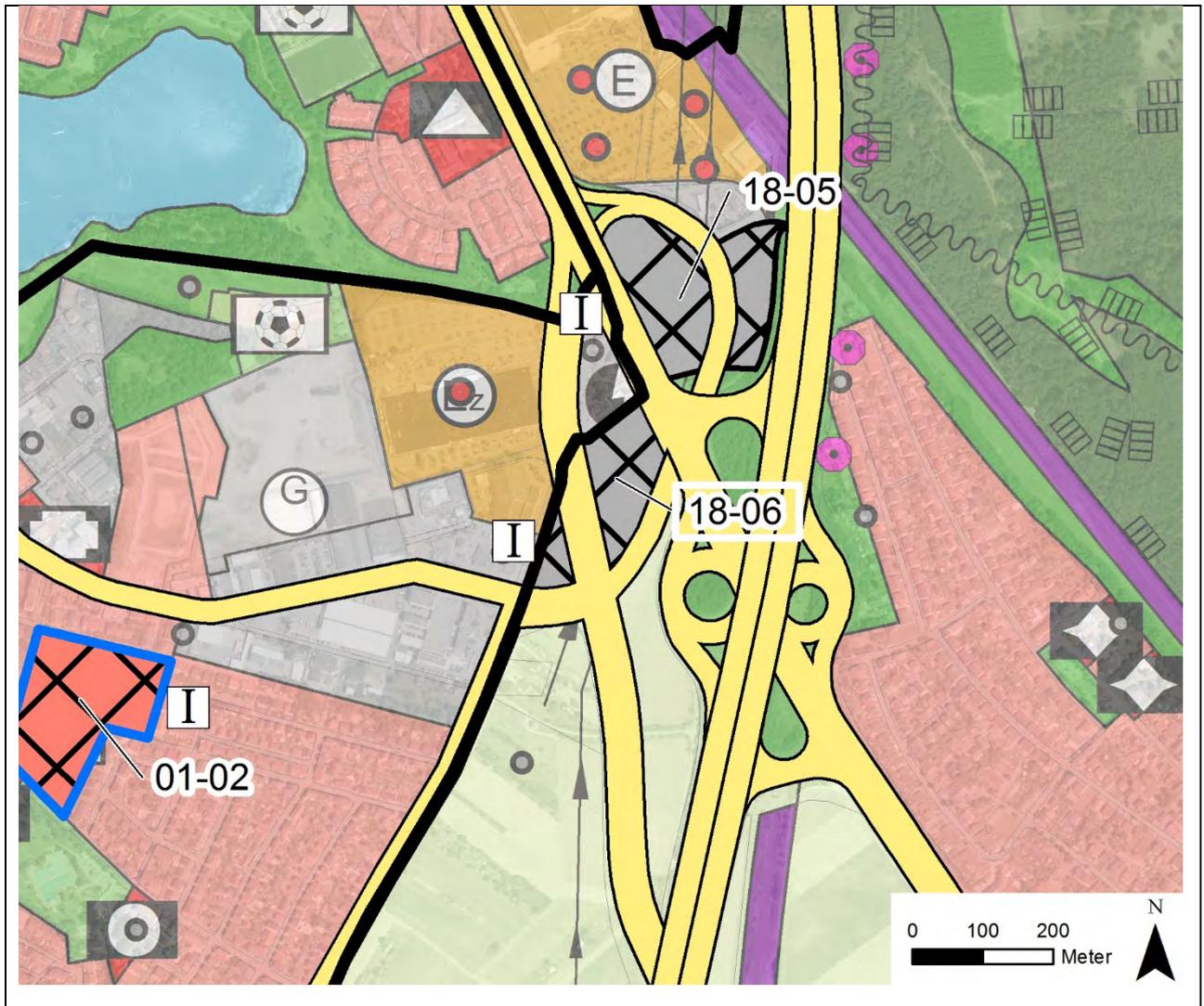
- Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet |  Naturschutzgebiet |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  FFH-Gebiet |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet | |

18.06 Schwetzingen – Gewerbegebiet Mannheimer Landstraße



Flächengröße in Hektar	3,8 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für die vorgesehene Nutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig
-------------------	--------------	----------	-----------------	-----------

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt im Norden von Schwetzingen und ist vollständig von Straßenverkehrsinfrastruktur umgeben. Um den Handlungsspielraum für eine mögliche Entwicklung zu erhalten, sollen die Flächen weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Erreichbarkeiten

ÖPNV

Bushaltepunkt: ca. 30 m
Haltepunkt Schiene: -

Überörtliche Verkehrs- anbindung

Die Fläche wird von der Alten Mannheimer Landstraße gequert und ist über diese bzw. die Albert-Bassermann-Straße gut erreichbar. Nach ca. 300 m über die L599 und ca. 2 km über die B36 erreicht man die A6. Wohngebiete müssen dabei nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Aufgrund der Lage an der B36 bzw. der Nähe zur A6 werden nachts schalltechnische Werte von 60-65 dB(A) erreicht. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich. Ca. 380 m nordöstlich verläuft eine Bahntrasse. Auf der Fläche werden nachts schalltechnische Werte von bis zu 55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden eingehalten.

Nutzungskonflikte

Wohngebiete befinden sich nicht in direktem Umfeld. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ca. 100 m südlich der Fläche liegen zwei Aussiedlerhöfe. Prüfung auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien

Erschließung

Aufgrund umfassender Straßenverkehrswege und -knoten in direkter Nähe ist die genaue Erschließbarkeit noch zu prüfen. Ansonsten keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.

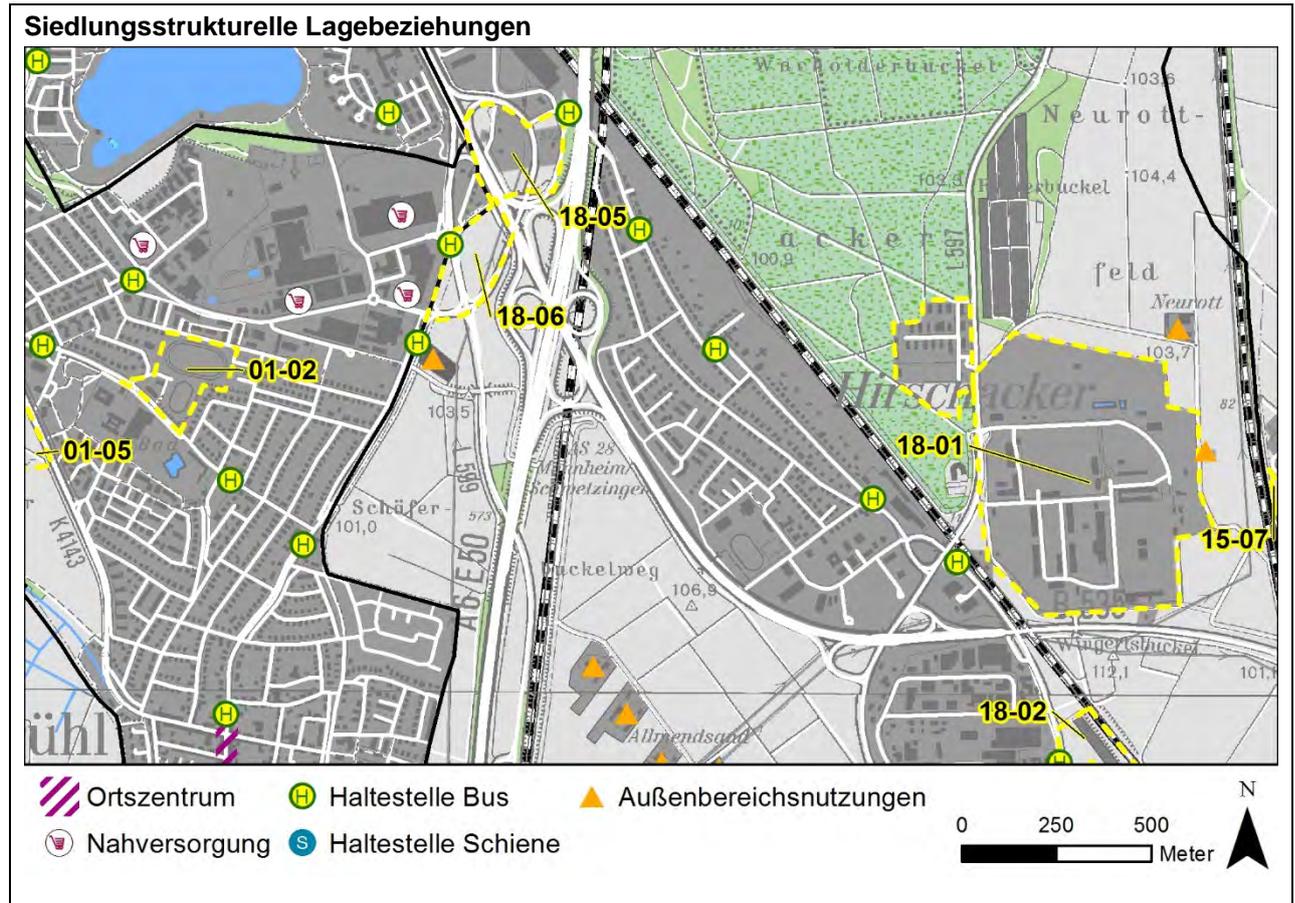
Bestandsnutzungen

Insellage zwischen Verkehrsinfrastruktur. Ackerland, in Randbereichen Grünland mit Gehölzbeständen. Nördlich sowie westlich befindet sich das Gewerbegebiet Brühl mit stark ausgeprägtem Einzelhandelsbesatz.

Weitere Kriterien

-

Gesamtbewertung Städtebau



Umweltbezogene Kriterien

18.06 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: keine Angaben Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.</p>	
Wasser	<p><u>Bestand:</u> Geringe Grundwasserneubildung. Ca. 550 m westlich befindet sich Baggersee „Rheinauer See“. <u>Konflikt:</u> Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.</p>	
Klima / Luft	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.</p>	

Pflanzen und Tiere	<p><u>Bestand:</u> Acker, Einzelgehölze, Straßenbegleitende Gehölze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden <p><u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von zahlreichen Einzelbäumen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.</p>	
Mensch	<p><u>Bestand:</u> Wenig attraktive Freifläche. Von Hauptverkehrsstraßen eingekreist. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Radfahren. Radweg verläuft durch das Gebiet (Verbindungsweg). Hohe Lärmbeeinträchtigung.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.</p>	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial. Die Fläche befindet sich zwischen Straßen und Gewerbegebiet. Aufgrund der vorhandenen Strukturen sowie der Bodenqualität der natürlichen Böden besitzt die Fläche eine gewisse Wertigkeit.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

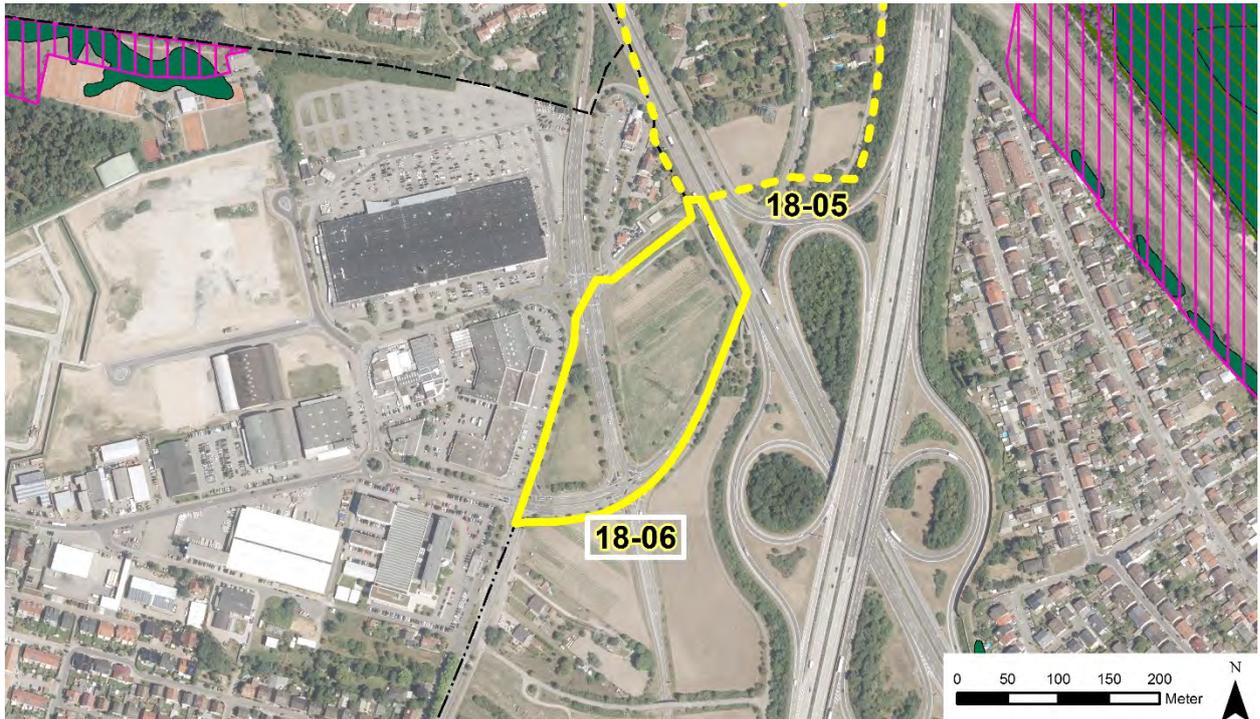
Erhalt der Gehölzstrukturen als Eingrünung. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gewerbefläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

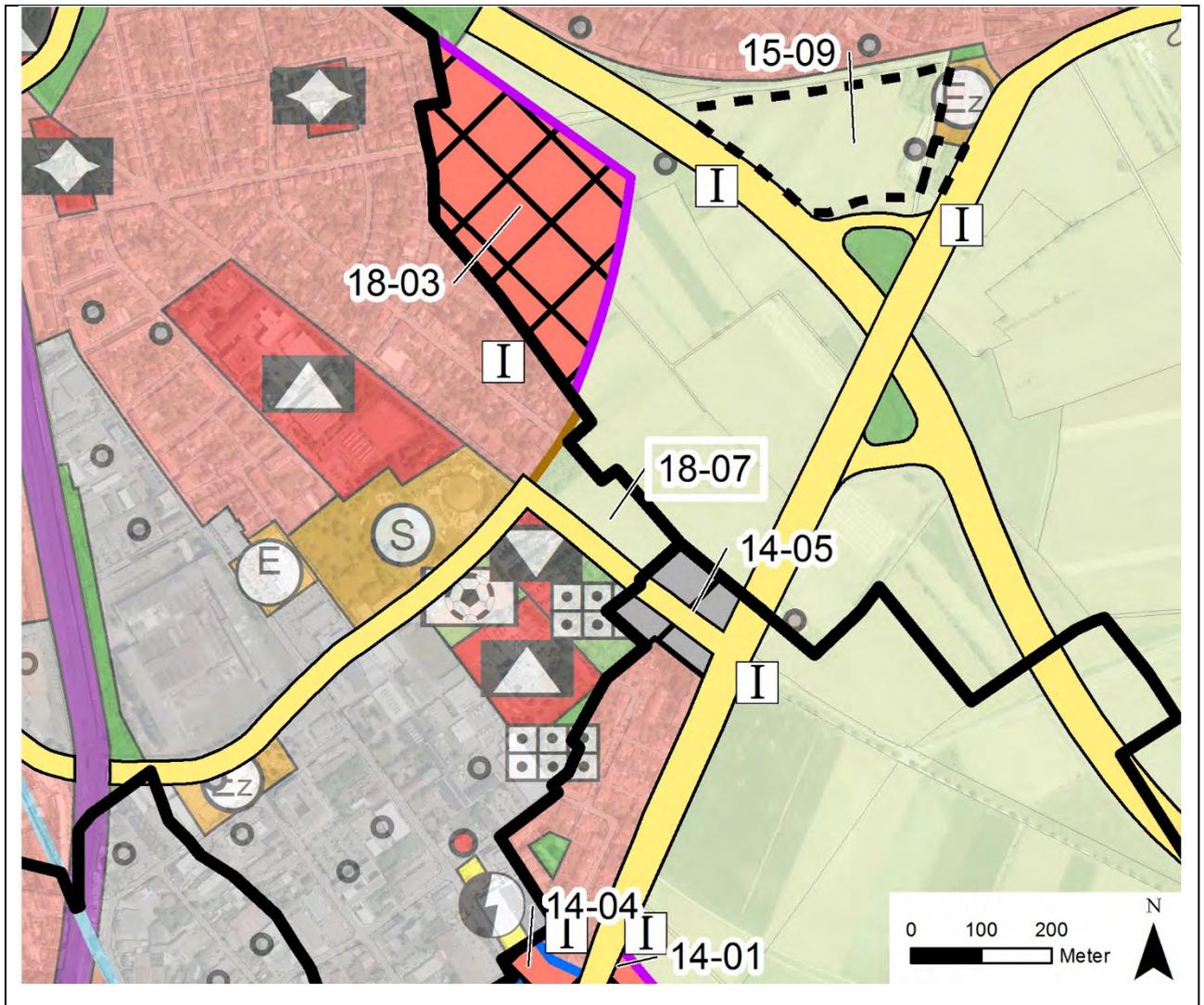
- Nordöstliche Teilfläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet |  Naturschutzgebiet |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  FFH-Gebiet |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet | |

18.07 Schwetzingen – Bruchhäuser Straße



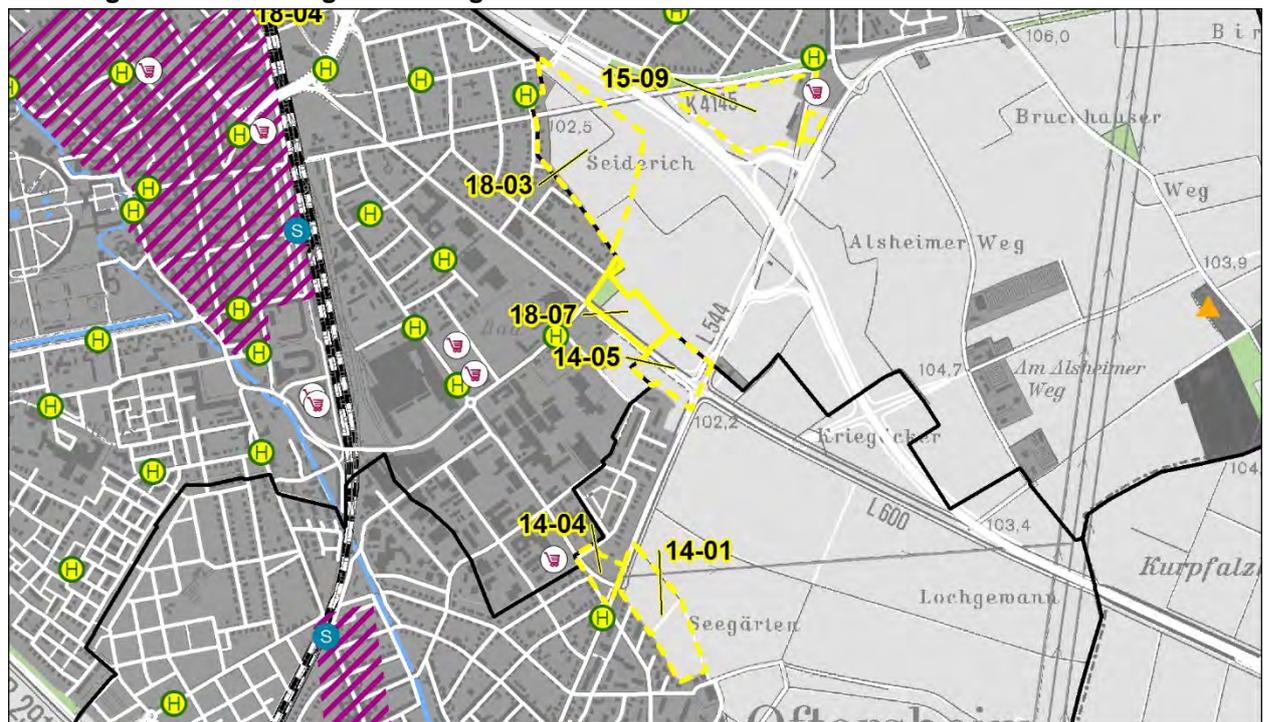
Flächengröße in Hektar	2,1 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche enthalten. Gemäß dem Planentwurf soll zukünftig an dieser Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, da eine Entwicklung der Fläche als ungünstig erachtet wird.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gemischte Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Erläuterung:

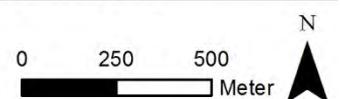
Die Fläche liegt im Südosten von Schwetzingen an der L 600 und der Gemarkungsgrenze zu Oftersheim. Nordwestlich grenzt ein Wohngebiet an, südwestlich eine einzelne Wohnnutzung und Gartenland. Sie wird aufgrund ihrer Lage und der hohen Wertigkeit für die Landwirtschaft von der Verwaltung der Stadt Schwetzingen als nicht sinnvoll entwickelbar betrachtet. Sie soll im Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Aufgrund der Aufgabe der baulichen Entwicklungsperspektive erfolgt hier keine nähere Bewertung.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen

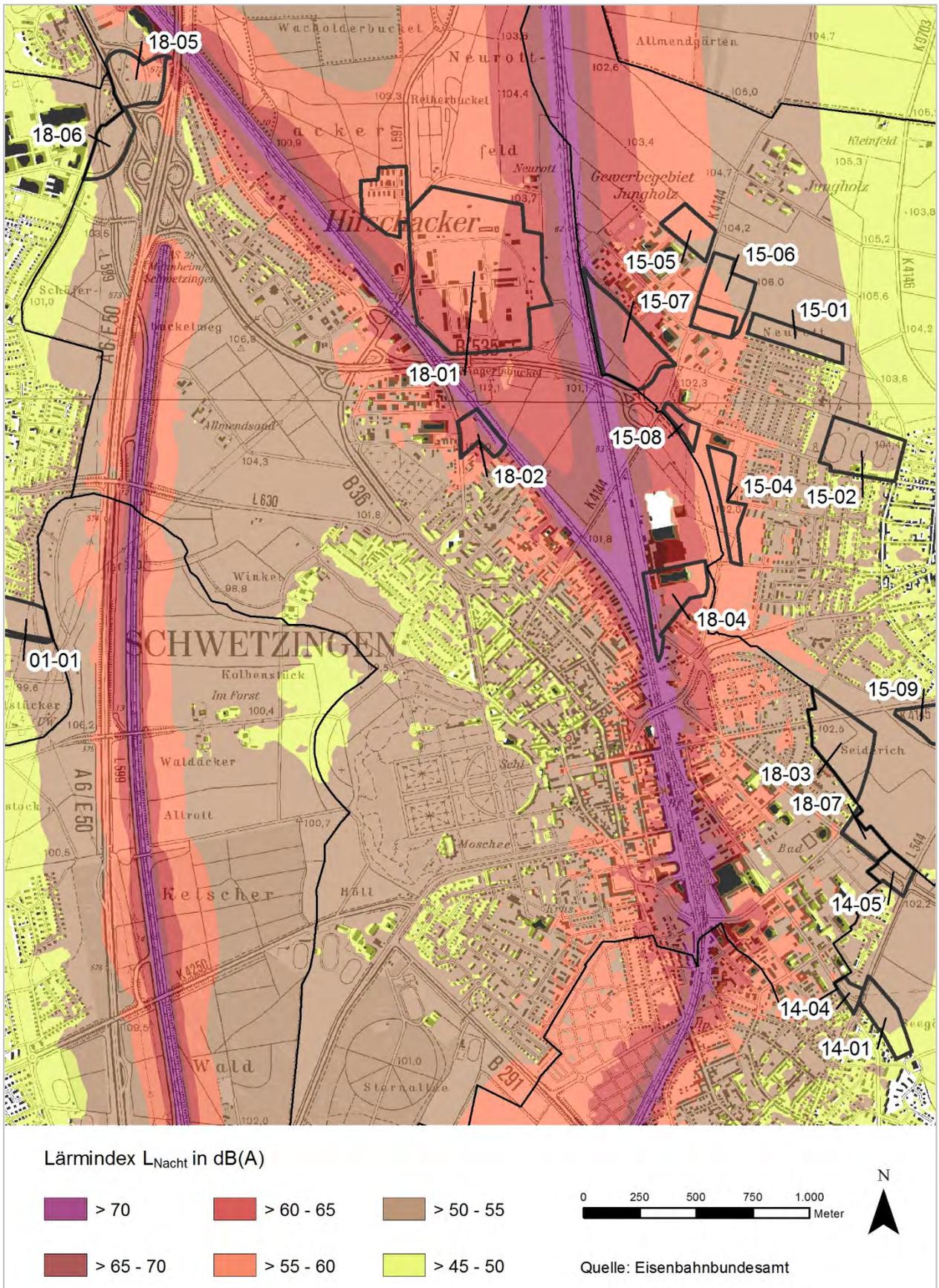


- Ortszentrum
- Haltestelle Schiene
- Außenbereichsnutzungen
- Nahversorgung
- Haltestelle Bus



Da die Fläche zukünftig im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt werden soll, wurde eine Betrachtung der Umweltbelange nicht vorgenommen.

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn



Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr

