

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 „Bismarckstraße - Marstallstraße“

A.	ALLGEMEINES	2
B.	GELTUNGSBEREICH	3
C.	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	3
D.	EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
	1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	4
	2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
E.	RECHTLICHE SITUATION	6
	1. Planungsrechtliche Situation	6
	2. Gestaltungssatzung.....	6
	3. Eigentumsverhältnisse	6
F.	VERFAHRENSHINWEISE	6
G.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT - VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	7
H.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
I.	VER- UND ENTSORGUNG	11
J.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - BEGRÜNDUNG	12
	1. Art der baulichen Nutzung	12
	2. Maß der baulichen Nutzung	12
	2.1 Grundflächenzahl	12
	2.2 Höhe baulicher Anlagen	13
	2.3 Zahl der Vollgeschosse	14
	3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
	4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	14
	5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
	6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
	7. Klimaschutz und Klimaanpassung	16
	7.1 Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO2	16
	7.2 Kleinklima/ Klimaanpassung	1746
K.	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	17

BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Allgemeines

Für das Plangebiet hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 12.04.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung und zugehöriger Tiefgarage zu schaffen. Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 12.10.2022 dem Antrag stattgegeben und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB bestimmt. Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung.

Der projektbezogene Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan, Ansichten und Schnitten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die, sofern bodenrechtlich relevant, in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und ergänzend im Durchführungsvertrag ihren Niederschlag finden.

Stadt Schwetzingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Bismarckstraße - Marstallstraße“
BEGRÜNDUNG (Entwurf)

Stand: 20.09.2023

Die bestehende Blockrandbebauung sowie der zwischenzeitlich abgerissene Metallbaubetrieb im Blockinnenbereich sollen durch eine Neubebauung ersetzt werden. Es ist beabsichtigt, unter Berücksichtigung der umgebenden, teilweise historisch geprägten Bebauung (Stadterweiterung bis Ende des 19. Jahrhunderts) eine verdichtete Wohnbebauung am Blockrand sowie eine gewerbliche Nutzung im Blockinnenbereich zu errichten. Die 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt Schwetzingen vom 01.10.2019 enthält gestalterische Vorgaben zur Höhenentwicklung und Dachgestaltung und bestimmt somit die Nutzbarkeit der künftigen Bebauung.

Das Plangebiet ist in seinem Bestand nahezu zu 100 % bebaut. Hingegen bleiben bei der Neubebauung ca. 10 % der Fläche unbebaut; der Rest des Areals wird mit einer Tiefgarage unterbaut. Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sollen intensiv begrünt werden und tragen so zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Block bei. Dieser Effekt wird durch die unmittelbar nach Süd-Osten angrenzenden Grünstrukturen im Blockinnenbereich noch verstärkt.

Der Realisierung des Bauvorhabens steht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38/42 „Bismarckstraße - Marstallstraße“, 2. Änderung entgegen, sodass zur Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen. Hierzu Kapitel **J.5.3** Das Planungserfordernis ist gegeben.

D. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 weist für den Geltungsbereich eine **Siedlungsfläche Wohnen** aus; es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)** PS 1.4.1.4. Dabei sind verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Der Stadt Schwetzingen wird als **Siedlungsbereich Wohnen (Z)** PS 1.4.2.2 festgelegt. Hier ist die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden. Dabei sind die Ausweisungen vorrangig an den Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren; vergleiche (**G**) 1.4.1.2 und (**G**) 3.1.1.2.

Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in **räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert** werden (**G**) PS 1.4.1.2.

Die Neubebauung und bauliche Nachverdichtung eines Baublocks in der Schwetzingener Innenstadt und unmittelbaren Nähe zum Schwetzingener Hauptbahnhof entsprechen den Ausweisungen des Einheitlichen Regionalplans.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg - Mannheim stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebiets eine **bestehende Wohnbaufläche** dar. In Randlage des Plangebietes verläuft eine Fernwärmeleitung.

Die Festsetzung von **Wohn- und Geschäfts- bzw. Bürogebäuden** ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

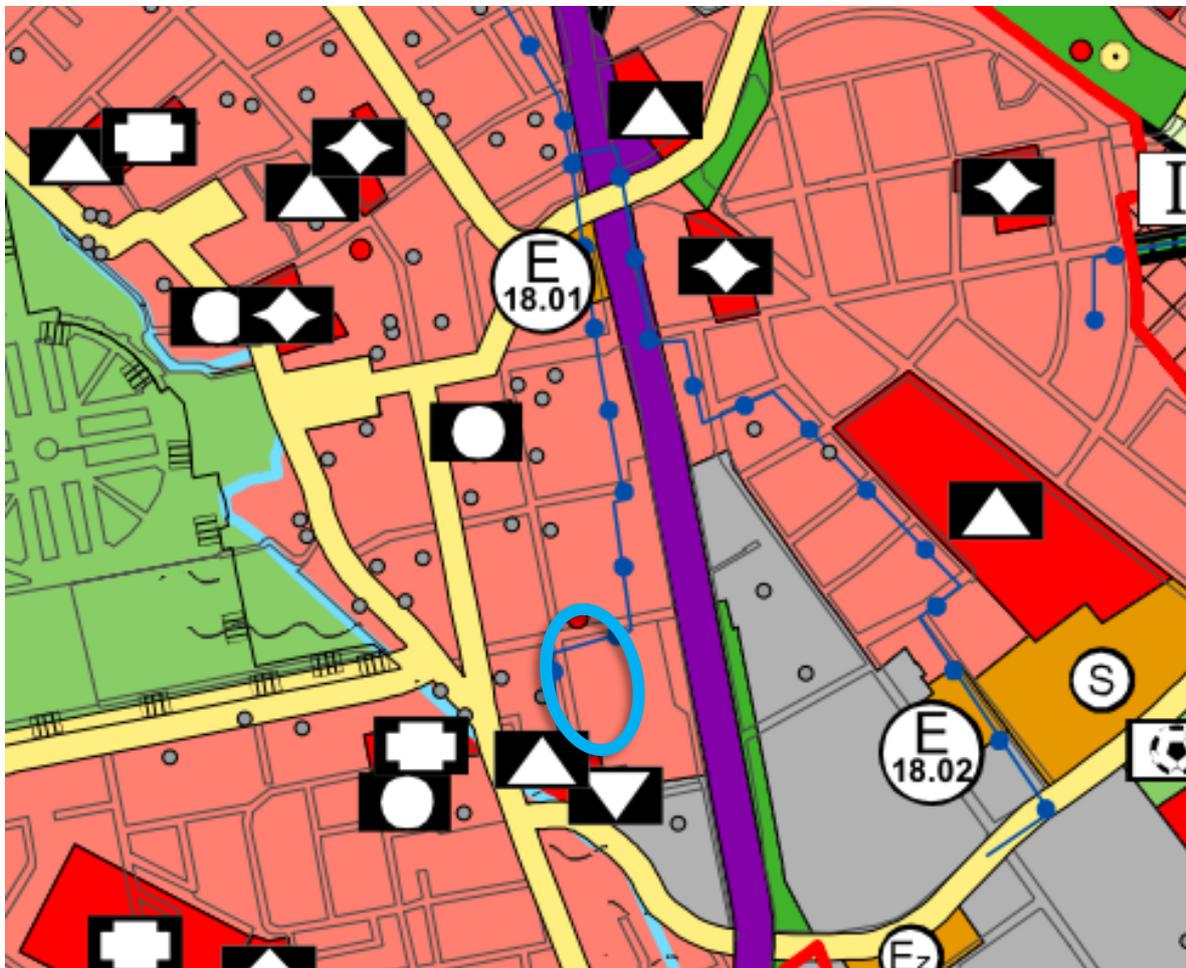


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

E. Rechtliche Situation

1. Planungsrechtliche Situation

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der Bebauungsplan Nr. 38/42 „Bismarckstraße - Marstallstraße“, 2. Änderung. Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt vom 01.10.2019:

- entlang der Marstallstraße 4,50 m; dies entspricht einer 2-geschossigen Bebauung,
- entlang der Bismarckstraße 8,20 m; dies entspricht einer 3-geschossigen Blockrandbebauung

jeweils in geschlossener Bauweise.

2. Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt vom 01.10.2019 und wird in den **Bereich D** eingeordnet. Hierbei handelt es sich um die Stadterweiterung bis Ende des 19. Jahrhunderts. Gestalterische Vorgaben zu Dächern, Fassaden, Werbeanlagen, Außenantennen und Einfriedungen sind einzuhalten.

3. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Grundstücks Flst-Nr. 537 sind sämtliche Baugrundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Grundstück Flst-Nr. 537 wird mit Einverständnis des Eigentümers mit dem Bauvorhaben überplant.

F. Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen, die der Fortentwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen Ortsteils dienen. Dies ermöglicht eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

G. Städtebauliches Konzept - Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Bauvorhaben soll in zwei Bauphasen umgesetzt werden:

- Bauphase I:
Bau eines 2-geschossigen Stadthauses mit Mansarddach unmittelbar nördlich angrenzend an das bestehende Wohnhaus Marstallstraße 37 als Ersatz für das Bestandsgebäude Bismarckstraße 22, Flst-Nr. 537. Dieses Gebäude wurde in der Zwischenzeit bereits errichtet.
- Bauphase II:
Ergänzung der Blockrandbebauung mit fünf 2-geschossigen Stadthäusern mit Mansarddach entlang der Marstallstraße und zwei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Mansarddach und 8 Wohneinheiten entlang der Bismarckstraße 20 bis 24 sowie zwei gewerblich nutzbare 1-geschossige Gebäude im Innenhof samt zugehöriger Tiefgarage für 30 Pkw-Stellplätze mit Ein- und Ausfahrt über die Bismarckstraße und Hofein- und -ausfahrt mit 3 Pkw-Stellplätzen über die Marstallstraße. Ergänzend werden Flächen für 30 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die intensive Begrünung nicht überbauter Teile der Tiefgarage sichert Freiraumqualitäten für die geplante Wohnnutzung und ist als Beitrag zum klimaangepassten Bauen zu sehen. Zudem entspricht dies den vom Gemeinderat am 18.11.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Teilrahmenplan „Grüne Lungen“, wonach die zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen im Blockinnenbereich zu erhalten sind.

Insgesamt entstehen so 14 Wohnungen und zwei gewerblich nutzbare Einheiten. Die unmittelbare Nähe zum Schwetzingener Hauptbahnhof spricht für die geplante bauliche Verdichtung, sodass möglichst viele Bewohner das alternative Mobilitätsangebot wahrnehmen können. Dies ist im Sinne der Mobilitätswende.

Hinsichtlich der Geschossigkeit weicht das Bauvorhaben von den Vorgaben der 2. Änderung des Gestaltungskonzepts Innenstadt der Stadt Schwetzingen ab. Dies ist städtebaulich vertretbar, da die Bestandsbebauung entlang der Bismarckstraße mindestens 3 Vollgeschosse aufweist und so gesehen, die Höhenentwicklung der unmittelbar benachbarten Bebauung aufgreift.

In den Abbildungen 3 bis 9 wird die geplante Blockrandbebauung sowie die Innenhofbebauung 3-dimensional dargestellt.

Stadt Schwetzingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Bismarckstraße - Marstallstraße“
BEGRÜNDUNG (Entwurf)

Stand: 20.09.2023

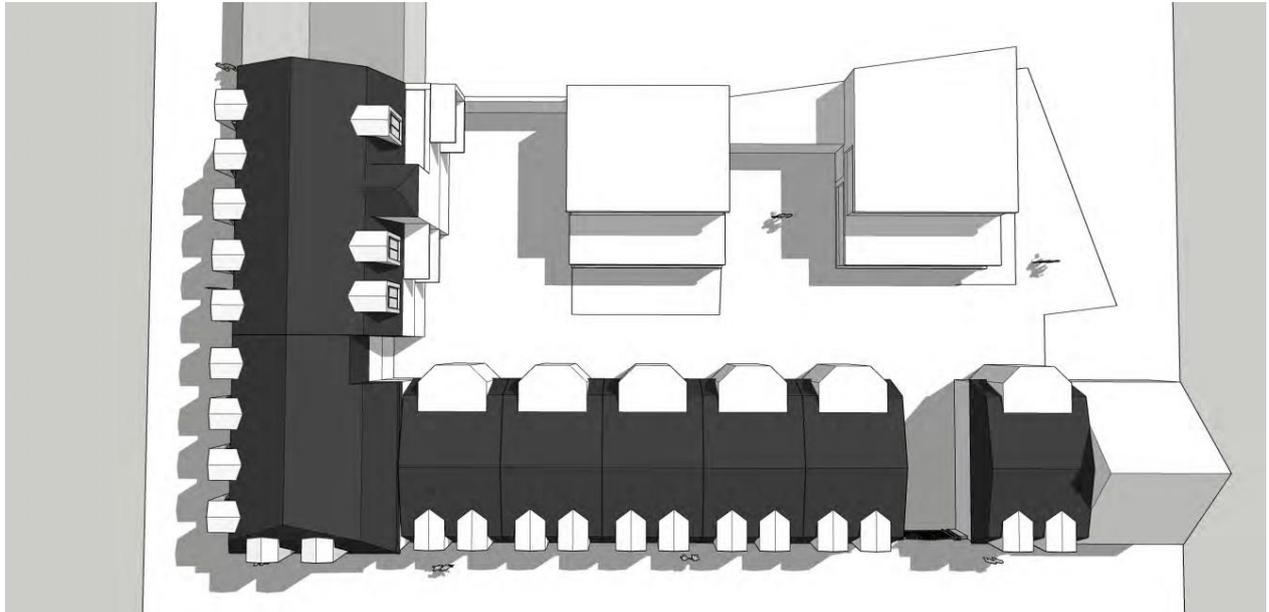


Abb. 3: Lageplan des Bauvorhabens

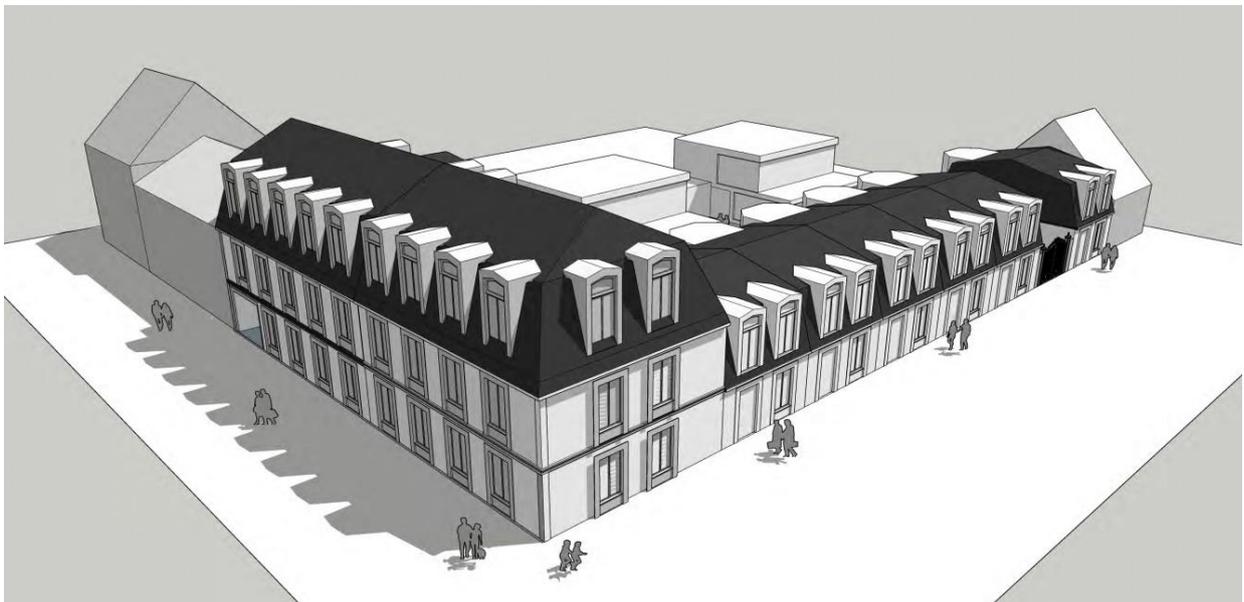


Abb.4: Ansicht des Bauvorhabens vom Straßenraum aus der Vogelperspektive

Stadt Schwetzingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Bismarckstraße - Marstallstraße“
BEGRÜNDUNG (Entwurf)

Stand: 20.09.2023



Abb. 5: Ansicht des Bauvorhabens vom Straßenraum

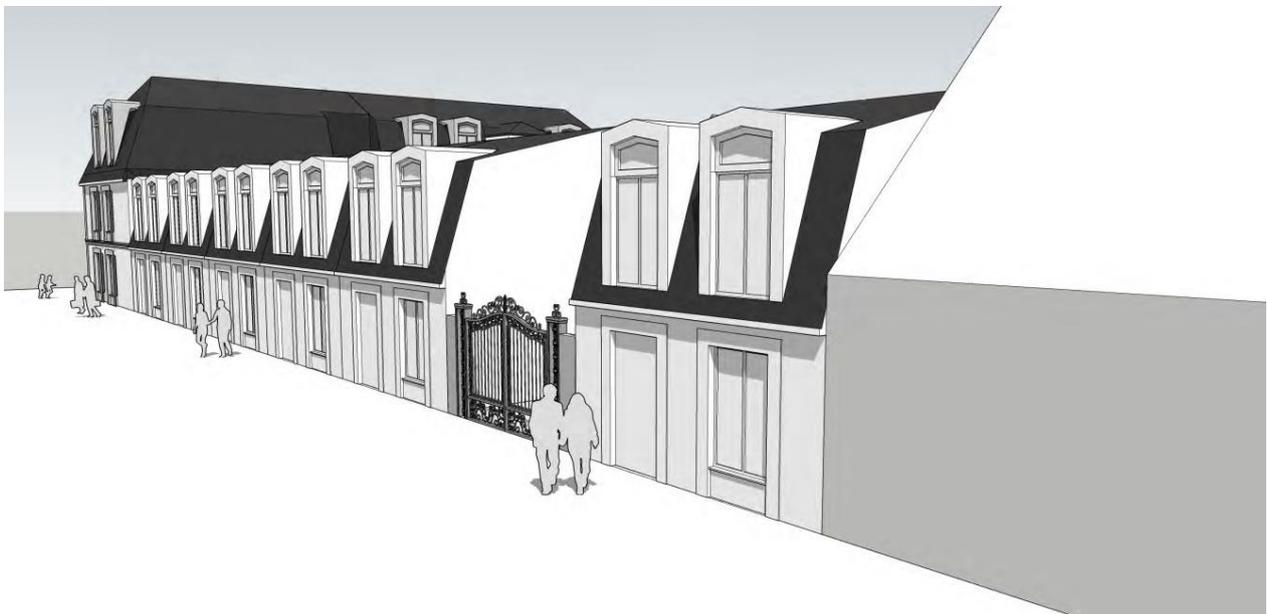


Abb. 6: Ansicht der Straßenrandbebauung Marstallstraße



Abb. 7: Ansicht der Straßenrandbebauung Bismarckstraße

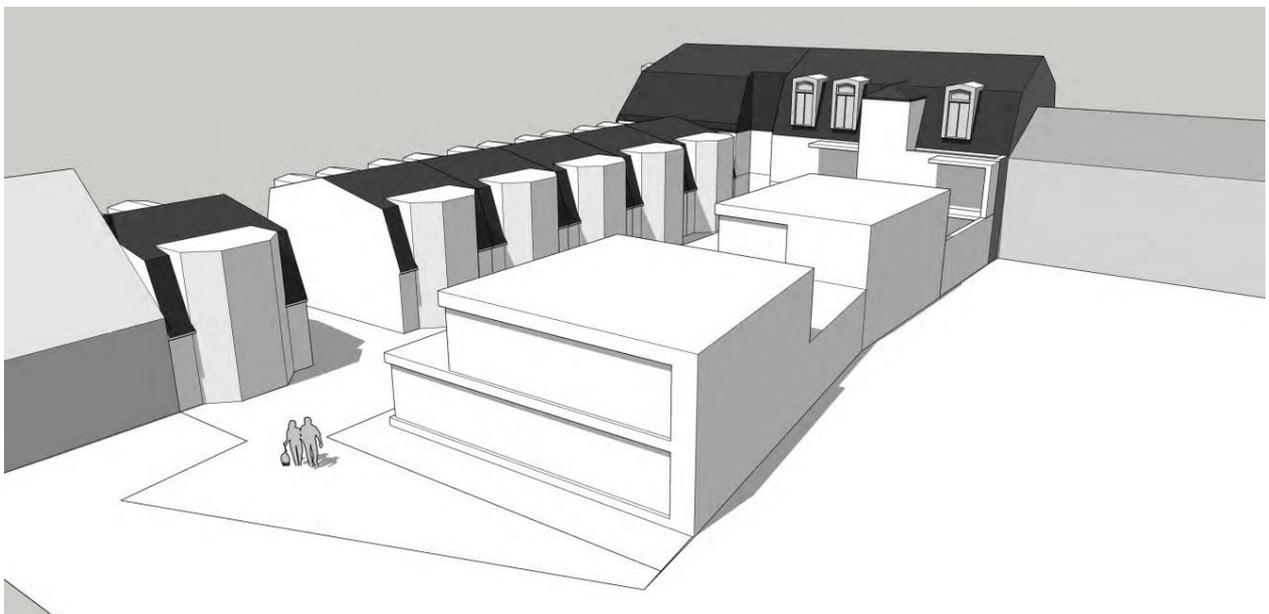


Abb. 8: Ansicht des Bauvorhabens von der Hofseite aus der Vogelperspektive



Abb. 9: Ansicht des Bauvorhabens von der Hofseite aus der Vogelperspektive

H. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bismarckstraße und Marstallstraße verkehrlich angebunden. Von der Bismarckstraße erfolgt die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, über die Marstallstraße werden einige wenige Stellplätze im Hofbereich angefahren.

Durch die unmittelbare Nähe zum Schwetzingener Hauptbahnhof mit S-Haltestelle der S9 und Bushaltestelle der Linie 715 in rd. 200 m Entfernung liegt das Plangebiet im Einzugsbereich von ÖPNV-Haltestellen. Dies ermöglicht alternativ zum Gebrauch des eigenen Autos die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Durch die ebenfalls günstige Lage zur Schwetzingener Innenstadt in rd. 400 m Entfernung besteht auch hier die Möglichkeit, Besorgungen mit alternativen Verkehrsmittel zu erledigen.

Das Plangebiet ist eng eingebunden in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Schwetzingen.

I. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet in der bebauten Ortslage ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Fernwärme-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen derzeit überwiegend erschlossen.

Das Bauvorhaben soll an die örtliche Fernwärmeversorgung angeschlossen werden; auf einen Gasanschluss wird verzichtet.

Zum derzeitigen Planungsstand wird das anfallende Niederschlagswasser aufgrund des Bodens und der Abstandsflächen für Retentionsboxen vom Gebäude in den durchlässigen Schichten unter der Tiefgarage versickert. Die Gemeinschaftsfläche im Süden kann, nach Bodentausch, ggf. für die Versickerung von Wassermengen aus der Dachbegrünung genutzt werden.

Eine naturnahe Wasserbewirtschaftung wird angestrebt. Hierzu auch der Grünordnungsplan mit Maßnahmenkonzept.

J. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

Im Block Marstallstraße/ Bismarckstraße herrscht die Wohnnutzung vor. Der bisher vorhandene Metallbaubetrieb mit Laden wurde aufgegeben und mittlerweile auch abgerissen, so dass der Charakter einer gemischten Nutzung nicht mehr prägend ist. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest.

Das Plangebiet entspricht am ehesten einem überwiegend bebauten Gebiet, das aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweist; es soll unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden.

Da die geplanten Nutzungen zwar in einem Besonderen Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO zulässig sind, jedoch nicht das gebietstypische Nutzungsspektrum und damit den Gebietscharakter abdecken, wird die Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise festgesetzt. Darüber hinaus sind freie Berufe gemäß § 13 BauNVO **mit Ausnahme heilkundlicher Berufe zulässig. Unter heilkundliche Berufe fallen Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Heilpraktiker, Dentisten und Krankengymnasten sowie Berufe, die in ähnlicher Art ausgeübt werden wie Diplom-Psychologen, (Heil-)Masseur, Fußpfleger, Visagisten, Hebammen sowie selbständige Krankenschwestern und Altenpfleger. Diese Berufe sind mit einem über den Tag gleichmäßig verteilten Verkehrsaufkommen verbunden, sodass diese in der speziellen örtlichen Situation - viele Kinder und Fußgänger, hoher Parkplatzbedarf und Einrichtungen mit teils hoher Frequenz - nicht konfliktfrei ausgeübt werden können.**

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl der bisherigen Bestands-Wohnbebauung im Plangebiet liegt bei 0,4 (Hauptnutzung Wohnen); dies entspricht der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans. Als die gewerbliche Nutzung als zweite Hauptnutzung noch betrieben wurde, lag die Grundflächenzahl bei 0,8; die restlichen 0,2 waren mit Nebenanlagen und Hofflächen überbaut.

Um die bauliche Nachverdichtung realisieren zu können, wird im Plangebiet künftig eine Grundflächenzahl von 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 darf für die Herstellung von Zubehöranlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,9 überschritten werden. Gegenüber der bisherigen 100 %-igen Versiegelung bedeutet dies eine gewisse Verbesserung. Die Gesamtversiegelung ergibt sich durch den gewählten Verdichtungsansatz in der Innenstadt von Schwetzingen und in unmittelbarer Nähe des Schwetzinger Hauptbahnhofs. Durch die intensive Begrünung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage werden teilweise die natürlichen Bodenfunktionen wie Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers wieder hergestellt. Dies ist im Sinne einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung sowie einer klimaangepassten Bebauung und dient der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird im Gegensatz zum derzeit geltenden Bebauungsplan verzichtet, da über die zulässige Grundfläche und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. die Zahl der Vollgeschosse das zulässige Bauvolumen ausreichend definiert wird. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl von rd. 1,26 und bedeutet somit eine leichte Erhöhung gegenüber der bisherigen Festsetzung.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt geregelt und dient somit vorrangig der Ortsbildpflege. Entlang der Marstallstraße ist eine Traufhöhe von 4,50 m vorgegeben; in Verbindung mit einem Mansarddach entspricht dies einer 2-geschossigen Bebauung. Entlang der Bismarckstraße beginnt erst nach Hausnummer 22 eine Traufhöhe von 8,20 m; in Verbindung mit einem Mansarddach entspricht dies einer 3-geschossigen Bebauung. Der untere Höhenbezugspunkt entspricht der mittleren Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und liegt bei rd. 101,20 m ü NN.

Betrachtet man den Kreuzungsbereich Bismarckstraße/ Marstallstraße, so ist hier die bestehende Blockrandbebauung in 3 Eckbereichen mit einer Traufhöhe von 8,20 m vorherrschend. Dies wird auch im Sinne einer baulichen Nachverdichtung bei der Eckbebauung im Plangebiet angestrebt. Eine Abweichung von der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist erforderlich.

Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

Eine Bebauung im Innenhofbereich lässt der bisher geltende Bebauungsplan nicht zu. Im Sinne einer städtebaulich sinnvollen baulichen Nachverdichtung - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - wird nunmehr eine Flachdachbebauung geplant mit einer obersten Außenwandbegrenzung OAB1 von 4,50 m und einem Staffelgeschoss mit oberster Außenwandbegrenzung OAB2 von 7,00 m Die Flachdachbebauung ordnet sich somit der Blockrandbebauung unter, ermöglicht gleichzeitig aber zusätzlichen Wohn-/ Gewerberaum; dies entspricht einer 1-geschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die aus der 2. Änderung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Schwetzingen übernommenen Gebäudehöhen entsprechen der bisher festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:

- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß entlang der Marstallstraße; letztes Vollgeschoss im (Mansard)Dach,
- 2 Vollgeschosse als Mindestmaß entlang der Bismarckstraße; die Zahl möglicher Vollgeschosse ergibt sich aus der zulässigen Traufhöhe als Höchstmaß.

Analog zur zulässigen Gebäudehöhe werden abweichend von den Regelungen der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt entlang der Bismarckstraße ab Kreuzung Marstallstraße 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, für die verbleibende Blockrandbebauung entlang der Marstallstraße sind 2 Vollgeschosse zulässig. Das oberste Vollgeschoss befindet sich jeweils im Bereich des geplanten Mansarddaches.

Ergänzend wird im Blockinnenbereich die Zulässigkeit einer 1-geschossigen Flachdachbebauung mit Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) geregelt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bislang ist im Bebauungsplan für die Blockrandbebauung entlang der Bismarckstraße und der Marstallstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entsprach der bisherigen Bebauung.

Geplant ist auch künftig eine geschlossene Bauweise bei der Blockrandbebauung. Bedingt durch die Ein- und Ausfahrt an der Marstallstraße wird eine abweichende Bauweise erforderlich. Demnach handelt es sich um eine geschlossene Bauweise mit einem einseitigen seitlichen Grenzabstand im Bereich des Endgebäudes. Für die Bebauung im Blockinnenbereich wird in Anlehnung an die bisherige Bebauung eine weitere abweichende Bauweise festgesetzt; diese ermöglicht eine einseitige seitliche Grenzbebauung.

Die Mindestabstände der Gebäude zueinander betragen 2,50 m je Gebäude.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen wird im bisherigen Bebauungsplan nicht geregelt. An der Marstallstraße waren zwei Garagen vorhanden. Der Block wurde bislang überwiegend gewerblich genutzt; dabei war die Bebauung so verschachtelt, dass keine Flächen für einen Stellplatznachweis vorhanden waren.

Der Stellplatznachweis für die geplante Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im Blockinnenbereich erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage mit Zufahrt über die Bismarckstraße. Sie ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ergänzend erfolgt der Stellplatznachweis über nicht überdachte Stellplätze im Blockinnenbereich mit Zufahrt über die Marstallstraße. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich, eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist ebenfalls nicht anzuwenden. Dennoch sind die mit dem Bauvorhaben verbundenen umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Es wurde eine Betrachtung der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgenommen (SACHER 2023).

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Konzepts der „Grünen Lungen“, ist selbst aber wegen der bis vor kurzem bestehenden Bebauung nicht als „Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen im Innenbereich“ markiert. Die geplante Wohnbebauung profitiert von der Nähe zum begrünten Blockinnenbereich; ergänzend sind Begrünungsmaßnahmen im Zuge der Bebauung sinnvoll.

Das Plangebiet weist im Altbestand keine Wertigkeiten für die einzelnen Schutzgüter auf. Die nahezu vollständige Versiegelung und Bauschuttauffüllungen mit teils hoher Schadstoffbelastung verursachen vielmehr negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Lediglich der mögliche Verlust von Lebensraum für gebäudebrütende Arten aus dem Abriss des Gebäudebestand stellt einen eventuellen Eingriff dar. Diese Eventualität kann jedoch durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Bislang waren die Flächen des Plangebietes nahezu zu 100 % versiegelt. Durch Entsiegelung und Dachbegrünung wird der Grünflächenanteil gegenüber der Bestandssituation deutlich erhöht und erfährt somit eine Aufwertung und Verbesserung für alle Schutzgüter. **Darüber hinaus sind die Außenwände der Gewerbeeinheiten – mit Ausnahme der grenzständigen Wand – flächig zu begrünen. Hierbei stehen boden- und wandgebundene Systeme zur Verfügung.**

Die Begrünungsmaßnahmen umfassen:

- Intensive Begrünung nicht überbauter Teile der Tiefgarage ermöglichen eine extensive Wiese oder Stauden; alternativ dienen Heckenpflanzungen der Abgrenzung der Außenwohnbereiche gegeneinander,
- **Intensive** Begrünung der Flachdächer,
- **Flächige Fassadenbegrünung der Flachdachbebauung,**
- Retention und Verdunstung/ Nutzung von Niederschlagswasser.

Mit der Schaffung von multifunktional auf die Schutzgüter wirkenden Freiflächen trägt das Vorhaben im Sinne des Prinzips der „Schwammstadt“ und des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“ der Stadt zu einem natürlichen Wasserhaushalt, zur Kühlung von Luftmassen, zu Biodiversität und insgesamt als Baustein der „grünen und blauen“ Infrastruktur zur Lebensqualität in der Innenstadt von Schwetzingen bei.

Laut Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg besteht eine **Photovoltaikpflicht** bei Neubauten. Dieses Gesetz gilt unmittelbar, sodass keine diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich sind. Die Kombination von Photovoltaik und **intensiver**

Dachbegrünung - kann durch auf dem Markt verfügbare Systeme umgesetzt werden - verbindet viele Vorteile. So führt die Verdunstungskühlung der Vegetation zu einer Effizienzsteigerung der Photovoltaikanlage. Gleichzeitig leistet die Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes und zur Steigerung der Biodiversität.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist in angemessener Weise zu berücksichtigen, dass aus schalltechnischer Sicht ein sehr hohes Konfliktpotenzial besteht.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist wegen seiner Nähe zu den Bahngleisen und der Nähe zu stark befahrenen städtischen Straßen in der Nachbarschaft schalltechnisch vorbelastet. Die Schalltechnische Untersuchung (GENEST 2023) zeigt, dass innerhalb des Plangebietes im schalltechnisch ungünstigsten Fall die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tageszeitraum um bis zu 6 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 13 dB überschritten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind allein schon aus städtebaulicher Sicht praktisch nicht umsetzbar. Daher wurden passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Bauungen entsprechend DIN 4109-1 untersucht, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können. Bei Schlafräumen sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen. Darüber hinaus wird eine geeignete Grundrissgestaltung mit der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten Fassaden empfohlen.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

7.1 Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO₂

Angesichts des mittlerweile spürbaren Klimawandels kommt dem Klimaschutz eine hohe Bedeutung zu. Sowohl das Bundes-Klimaschutzgesetz als auch das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg haben das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040.

Auf der Ortsebene sollen vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß geringgehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

Die Neubebauung entspricht aktuellen energetischen Standards des Gebäudeenergiegesetzes und trägt somit zur Energieeinsparung bei.

- Fernwärmeanschluss,
- Photovoltaik,
- Kompakte Bauweise reduziert den Energieverlust,
- die Nähe zum Bahnhof ermöglicht die Nutzung alternativer Verkehrsmittel.

7.2 Kleinklima/ Klimaanpassung

Mit voranschreitendem Klimawandel werden auch Maßnahmen zur Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandel immer drängender. Mit dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg ist ergänzend zum Klimaschutz auch die Klimawandelanpassung sicherzustellen.

Um einer Temperaturerhöhung durch die vorgesehene Versiegelung entgegenzuwirken, sind Pflanzmaßnahmen sowie helle Materialien bei Dächern, Außenwänden und Bodenbelägen vorgesehen.

Das Vorhaben steht in Einklang mit dem Teilrahmenplan „Grüne Lungen“ (Planungsziel: Erhaltung der für das Mikroklima bedeutsamen begrünten Blockinnenbereiche)

K. Durchführungsvertrag

Um die Umsetzung der Planung zu sichern, schließt die Stadt Schwetzingen mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB. Hierin werden die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens geregelt, insbesondere:

- Erstellung der Wohn- und Geschäftsgebäude,
- Übernahme der Planungskosten sowie Kosten der Gutachten,
- Bauverpflichtung zur Durchführung des beabsichtigten Vorhabens.

Landau, 20.09.2023

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch

QUELLENANGABEN

1. BS Ingenieure (2022), Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bismarckstraße – Marstallstraße“ – Ermittlung Verkehrskenndaten für die Schalluntersuchung, Ludwigsburg, 01. Dezember 2022
2. Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2023), Gutachten Nr. 427M3 G1 – Schalltechnische Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bismarckstraße – Marstallstraße“, 1. Änderung in Schwetzingen - Verkehrslärm, Ludwigshafen, 11. April 2023
3. Dr. Ulrike Sacher – Landschaft+ (SACHER 2023), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42/1 „Bismarckstraße – Marstallstraße“, 1. Änderung – Grünordnungsplan mit Darstellung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Fassung zum Entwurf, Edenkoben, 05.07.2023