



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 76/1
und
Örtliche Bauvorschriften
„Maximilianstraße, Berliner Straße,
Antonisstraße, Karlstraße“,
1. Änderung

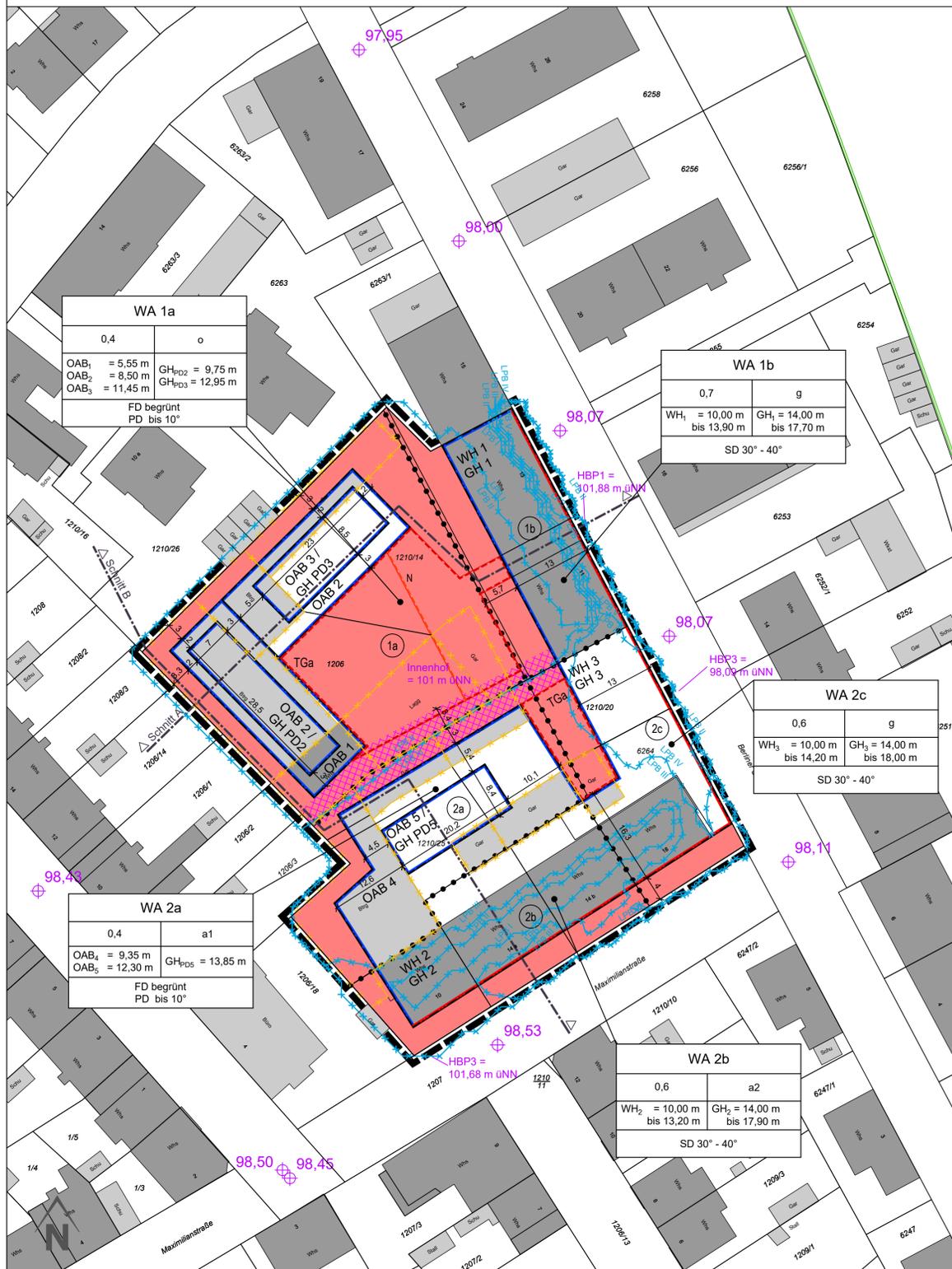
FASSUNG ZUM
SATZUNGSBESCHLUSS

21.02.2024

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
inklusive Hinweise
3. Begründung

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162/ 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ = 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO)

OAB Obere Außenwandbegrenzungsmaß (§ 19 (2) BauNVO)

WH / GH Wandhöhe / Gebäudehöhe / Gebäudehöhe Pultdach als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

o offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4.0 Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

LPB IV / LPB III Grenze zwischen zwei Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, z.B. zwischen 2 Lärmpegelbereichen Beurteilungszeitraum: nachts

5.0 Sonstige Planzeichen

HBP Höhenbezugspunkt HBP in m üNN (§ 18 (1) BauNVO)

1a Bereiche 1a, 1b, 2a, 2b und 2c

entfallender Gebäudebestand

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Bereich ohne Nebenanlagen (s. Text 5.1) und Einfriedungen (s. Örtliche Bauvorschrift 3)

Umgrenzung von Flächen von Garagen TGa = Tiefgarage

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen N = Nebenanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 (1) LBO)

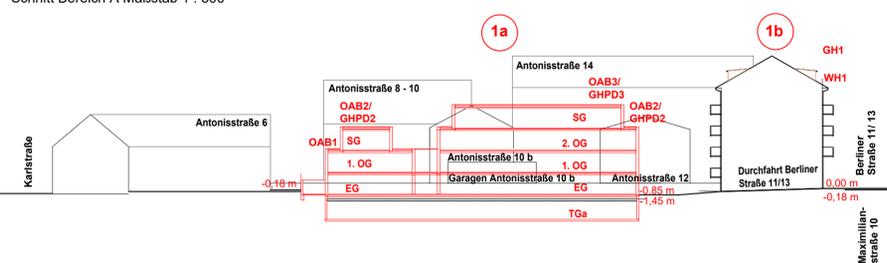
SD / PD / FD Dachform und Dachneigung SD = Satteldach: 30° bis 40° PD = Pultdach: bis 10° FD = Flachdach: bis 7° begrünt

Füllschema der Nutzungsschablone

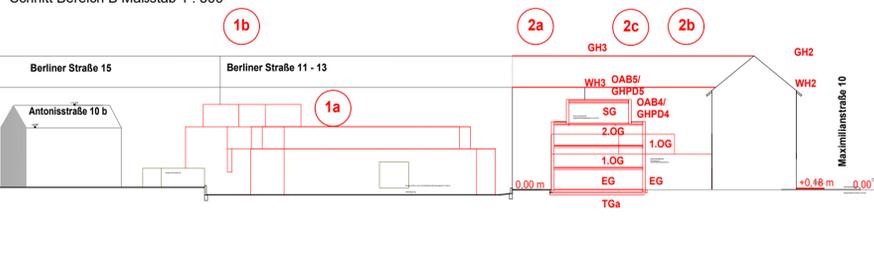
Table with 2 columns: Grundflächenzahl, Bauweise, Wandhöhe, Obere Außenwandbegrenzung, Dachform / Dachneigung.



Schnitt Bereich A Maßstab 1 : 500



Schnitt Bereich B Maßstab 1 : 500



Project information table including project name, number (21-236), date (21.02.2024), and contact details for Stadt Schwetzingen and Stadtkonzept.

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 76/1
„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“,
1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. 2023, S. 26).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

des Bebauungsplanes Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“,
1. Änderung der Stadt Schwetzingen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die Wandhöhe **WH**, die Gebäudehöhe **GH** und die obere Außenwandbegrenzung **OAB** entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Höchstmaß festgesetzt.

2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung:

- im WA1a und WA2a = 0,4
- im WA1b und WA2c = 0,7
- im WA2b = 0,6

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen überschritten werden:

- im WA1a und WA2a bis zu einer GRZ von 0,8,
- im WA1b und WA2c bis zu einer GRZ von 1,0,
- im WA2b bis zu einer GRZ von 0,9.

2.3 Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte Wand- und Gebäudehöhe sowie die obere Außenwandbegrenzung jeweils als Höchstmaß. Entlang der

Berliner Straße und Maximilianstraße wird in den Bereichen 1b, 2b und 2c die Wand- und Gebäudehöhe zusätzlich als Mindestmaß festgesetzt.

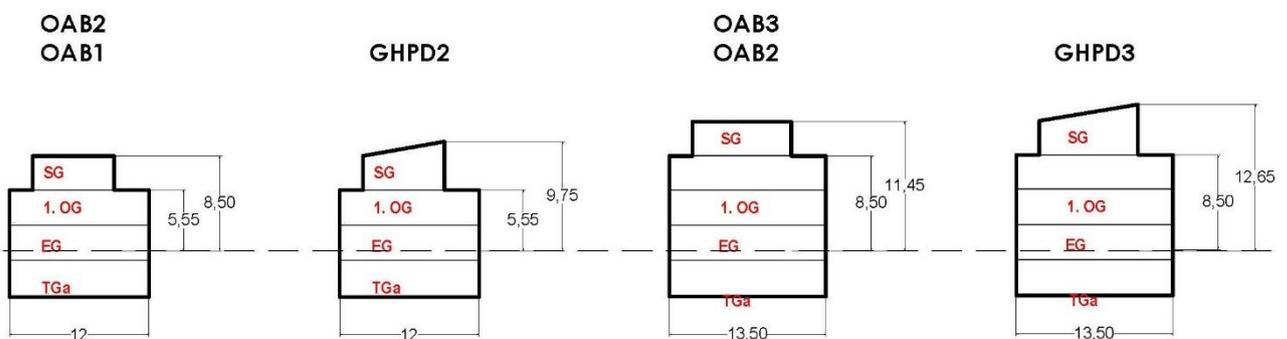
Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe sowie die obere Außenwandbegrenzung ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Gehweghinterkante). Orientierend werden in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte HBP für die Bebauung in den Bereichen 1a und 2a in Metern über Normalnull mitgeteilt (Hinweis).

Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen ist der obere Bezugspunkt für die

- Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite,
- Gebäudehöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Dementsprechend wird die Gebäudehöhe bei einer Pultdachbebauung an der höheren Wandseite gemessen.

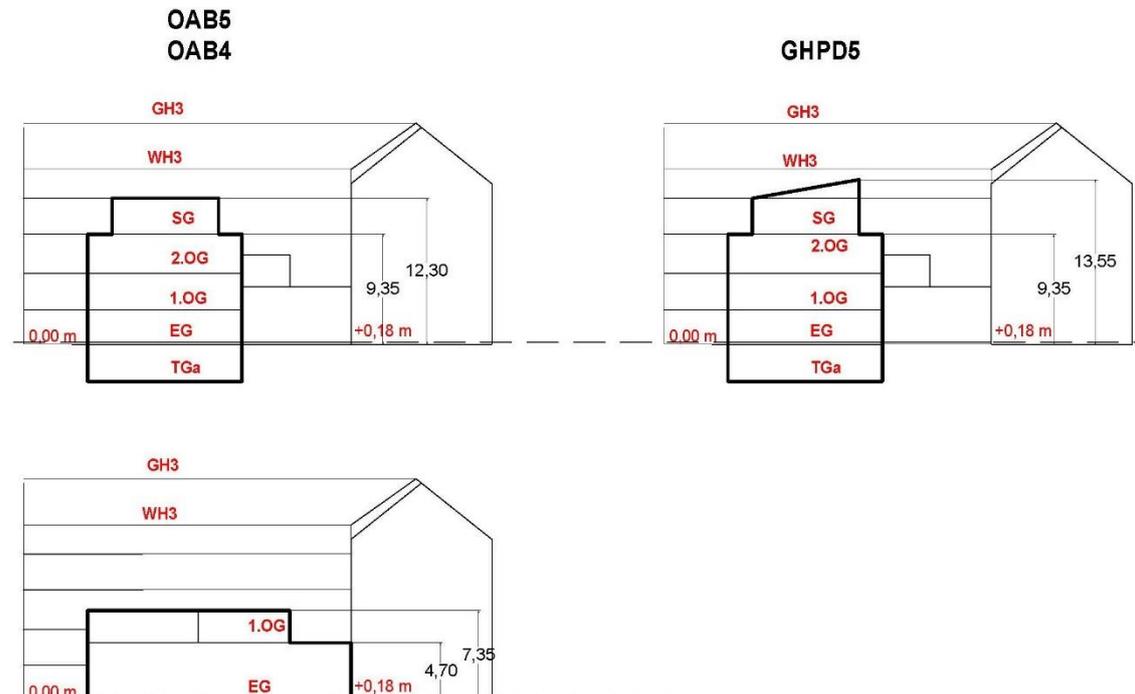
Bei Gebäuden mit einer Flachdachbebauung ist der obere Bezugspunkt für die obere Außenwandbegrenzung die Oberkante Attika.

	Planung Innenhof	Bestand Blockrand	Vollgeschosse
	Höchstmaß	Höchstmaß	Höchstmaß
	WA_{1a}	WA_{1b}	WA1
Unterer Höhenbezugspunkt	HBP1 = 101,88 m ü NN		
Wandhöhe		WH1 = 10,00 m bis 13,90 m	III bis IV
Gebäudehöhe	GHPD2 = 9,75 m GHPD3 = 12,95 m	GH1 = 14,00 m bis 17,70 m	III bis IV II III
Obere Außenwandbegrenzung	OAB ₁ = 5,55 m OAB ₂ = 8,50 m OAB ₃ = 11,45 m		II II+SG/ III III+SG



	Planung Innenhof	Bestand Blockrand Maximilianstraße	Planung Blockrand Maximilianstraße/ Berliner Straße	Vollgeschosse
	Höchstmaß	Höchstmaß	Höchstmaß	Höchstmaß
	WA_{2a}	WA_{2b}	WA_{2c}	WA₂
Unterer Höhenbezugs- punkt	HBP3 = 101,68 m ü NN		HBP2 = 99,09 m ü NN	
Wandhöhe		WH2 = 10,00 m bis 13,20 m	WH3 = 10,00 m bis 14,20 m	III bis IV
Gebäudehöhe		GH ₂ = 14,00 m bis 17,90 m	GH ₃ = 14,00 m bis 18,00 m	III bis IV
	GH _{PD5} = 13,55 m			III+SG
Obere Außenwand-be- grenzung	OAB ₄ = 9,35 m OAB ₅ = 12,30 m			III+SG Einhaltung Ab- stände

Wegen gewisser Planungsunsicherheiten in der derzeitigen Planungsphase ist bei der geplanten Bebauung ein Zuschlag von 0,30 m zu den Gebäudehöhen schon mit eingerechnet. Dies gilt nicht für die Festsetzung der Bestandsbebauung.



- 2.5 Die obere Außenwandbegrenzung darf durch eine Brüstung (OK Handlauf) um bis zu 0,80 m überschritten werden.
- 2.6 Mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf begrünten Flachdächern darf die zulässige obere Außenwandbegrenzung um die maximale Konstruktionshöhe von 0,65 m ab Oberkante Attika überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Im WA1a gilt die offene Bauweise.

3.2 Im WA1b und WA2c gilt die geschlossene Bauweise.

3.3 Es gilt die abweichende Bauweise:

- im WA2a: a1 = halboffen; einseitiger seitlicher Grenzsanbau,
- im WA2b: a2 = offen; Hausgruppe mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere zu den einzuhaltenden Abstandsflächen und Abständen gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg bleiben hierbei unberührt.

Zufahrten und Treppenanlagen zu den Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Innerhalb der gemeinsamen überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Bereichen 2a und 2b beträgt die erforderliche Tiefe der seitlichen Abstandsflächen 2,50 m je Seitenwand.

Im Übrigen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO

5.1 Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von bis zu 30 m entlang der Berliner Straße zugelassen werden:

- Dabei darf jede einzelne Nebenanlage den Brutto-Rauminhalt bis 40 m³ nicht überschreiten.
- Entsprechend dem Planeintrag sind Nebenanlagen für Müll, AutoLifte für Tiefgaragen, Trafo-Station und Ähnliches grundsätzlich nur als zusammenhängende Einheit zulässig,
- Entsprechend dem Planeintrag sind beidseits der gemeinsamen Grenze der Bereiche 1a und 2a in der vorgegebenen Breite Nebenanlagen unzulässig.

5.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Trafo-Stationen nur zulässig, wenn diese baulich in die Hauptanlage integriert sind.

5.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sowie ebenerdige Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Begrünung von Gebäuden

Die Systeme zur Dachbegrünung sind zur Optimierung von Artenvielfalt und Verdunstungskühlung so auszulegen, dass die Vegetationsdecke aus einem permanenten Wasserspeicher im Dachaufbau und bei Bedarf aus in einer Zisterne mit zurückgehaltenem Wasser versorgt wird.

6.1.1 Extensivbegrünung der Dächer

Flachdächer von Wohngebäuden mit einer Neigung von 0° bis 5° sind extensiv mit einer Vegetation geringer Wuchshöhe (bspw. Sedum, Gräser, Stauden) dauerhaft zu begrünen. Die Systemhöhe beträgt mindestens 14 cm.

Hinweis:

Aufgrund des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung sind für neue Büro-, Verwaltungs- oder Wohngebäude 60 Prozent der solargeeigneten Dachfläche mit Solarmodulen zu belegen. Als solargeeignet gelten Dachflächen, die ausreichend besonnt sind. Das trifft insbesondere auf unverschattete Dachflächen zu, die nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet sind.

Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus, sondern können zusammen installiert werden.

6.1.2 Intensivbegrünung nicht überbauter Teile von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Wurzelraumdicke der Dachbegrünung ist auf 50 % der Fläche mit mindestens 0,50 m (Pflanzung von Stauden, Gräsern, Kleinsträuchern) herzustellen und auf 50 % der Fläche mit mind. 0,80 m zur Pflanzung von Großsträuchern und Kleinbäumen.

Dabei sind die Flächen vielfältig mit kleinkronigen, standortgerechten Kleinbäumen, Großsträuchern, Stauden und Gräsern, Kleinsträuchern, Rosen und Blumenwiesen zu begrünen. Die flächige Begrünung muss nicht die Gesamtheit der aufgeführten Vegetationstypen repräsentieren. Durch den Kronenraum von Großsträuchern und Kleinbäumen im entwickelten Zustand sind mindestens 50 % der Fläche zu beschatten.

Der Wurzelraum für die Großsträucher und Kleinbäume ist flächig, durch Geländemodellierung oder Randeinfassungen herzustellen.

6.1.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen mit mehr als 5 m Breite sind durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste zu begrünen, sofern nicht Hochstammgehölze reihenartig vor dem Gebäude gepflanzt sind.

6.2 Randeingrünung zur Maximilianstraße

In dem ca. 4 m breiten Streifen sind schmalkronige Bäume als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzenwahl gemäß aktueller GALK Straßenbaumliste.

Im Unterwuchs sind die neu hergestellten Flächen mit standortgerechten Stauden und/oder Blühsträuchern und/ oder einer artenreichen Blumenwiesenmischung mit mind. 50% Anteil an Blumen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Begrünung von Freiflächen an Nachbargrenzen

Die Freiflächen sind vielfältig mit Gehölzen, Stauden, Blumenwiesen zu begrünen. Nutzpflanzenanbau ist zulässig. Koniferen sind nicht zulässig.

Die Umsetzung beider Vegetationstypen ist nicht zwingend.

6.4 Die Maßnahmen zur multifunktionalen Gestaltung der Freiflächen sowie Begrünung der Dächer und Fassaden sind zur Baugenehmigung in einem qualifizierten Freianlagenplan darzustellen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Im WA 1b (Gebäude Berliner Straße 11 und 13) und im WA 2c (Gebäude Maximilianstraße 18) ist im Falle der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisabgabepflichtigen Änderungen der Gebäude durch konkrete, baulich nicht offenbare Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sicherzustellen, dass:

- vor den Fenstern der bahnungsgewandten Schlafräume (Nordostfassaden) der Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms einen Wert von 54 dB(A) in der Nacht entsprechend dem derzeit gültigen Auslösewert der Lärmsanierung für Wohngebiete nicht überschreitet oder
- durch nicht offenbare schallgedämmte Belüftungseinrichtungen bei geschlossenem Fenster ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist.

7.2 Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Schienenverkehrslärm von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Schienenverkehrslärm.

HINWEISE:

des Bebauungsplanes Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung der Stadt Schwetzingen

1. Schallschutz DIN 4109

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz als Hinweis aufgenommen. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage X) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

2. Immissionsschutz

Bei der Ausbildung der Zufahrten und Rampen der im Plangebiet zulässigen Tiefgaragen können bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum notwendig sein. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen, dass mit ggf. vorzusehenden Maßnahmen zum Schallschutz die Richtwerte der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet für die angrenzenden Nachbargebäude gewährleistet werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

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

Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege:

Dr. Sven Jäger, Referat 84.2, sven.jaeger@rps.bwl.de, 0721/926 -4838

4. Altstandort

Auf den südlichen Bereichen der Grundstücke Flst. Nr. 1206, 1210/20 und 1210/25 befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Bauunternehmen Mehner, Maximilianstr. 14a“. Der Altstandort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und ist im Bodenschutz-/ Altlastenkataster unter der Obj. Nr. 3000 als „A-Fall (Archivieren“) verzeichnet. Auch bei „A-Fällen“ ist nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Ehemalige Fleischfabrik“. Dieser Standort ist nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkataster verzeichnet. Die ehemalige Fleischfabrik ist grundsätzlich als umweltrelevant einzustufen.

Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erst möglich, wenn der Eigentümer durch fachkundige Gutachter eine **historische Erkundung** durchführen lässt, um festzustellen, ob während des Betriebs des Fleischwerks wassergefährdende Stoffe eingesetzt wurden. Sollte dies der Fall sein, wäre der Standort altlastenrelevant. In diesem Fall ist der Eigentümer verpflichtet, den Boden nach BBodSchG zu sanieren.

5. Pflanzenverwendung

Die Auswahl der Gehölzart richtet sich nach den Empfehlungen des Bundesverbands GebäudeGrün e.V. (BUGG) i.V.m. der zur Planung aktuellen GALK Straßenbaumliste¹. Koniferen sollen vermieden werden.

Die Pflanzgruben sind mit mindestens 12 m³ Pflanzsubstrat herzustellen (gemäß FLL Richtlinie)

Die Pflanzungen sollen spätestens innerhalb der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden. Die Flächen sind durch regelmäßige Pflege in ihrer Typik zu erhalten und entwickeln.

6. Telekommunikation

Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.

Im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist frühestmöglich Kontakt mit dem Vertrieb der Deutschen Telekom (Ansprechpartner: Frau Engel Tel.: +49 711 9994736, Mail: Ana-Pia.Engel@telekom.de) oder deren Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) aufzunehmen.

¹ Galk Straßenbaumliste im Internet abrufbar, Gehölzempfehlungen BUGG bei der Geschäftsstelle

Nur so können rechtzeitig Planung und Leistungsverzeichnis erstellt und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vorgenommen werden.

Im Plangebiet befinden sich neben Hausversorgungen keine weiteren Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

7. Stromversorgung/ Trafostation

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind **Stromversorgungsleitungen** der Netze BW vorhanden.

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

Es wird gebeten, den Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Derzeit wird ein Teil des Geltungsbereiches über die kundeneigene Trafostation „Schiefer“ versorgt. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan soll dieses Gebäude abgerissen werden und damit die Kunden-Trafostation entfallen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Die Baufirmen haben Lagepläne einzuholen, um Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen zu vermeiden. Die Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Für die Stromversorgung im Plangebiet ist die Errichtung einer **Trafostation** erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen ist die Trafostation in die Hauptgebäude zu integrieren. Abweichend hiervon ist eine Trafostation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Kombination mit Nebenanlagen (bspw. Auto-Lift, Müllsammelplatz, ...) zulässig. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie bspw.

Kabelverteilerschränke sind ebenfalls nur in Kombination mit Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die rechtliche Sicherung der Trafostation ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Der Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, ist frühzeitig zu beteiligen.

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

8. Photovoltaik-Pflicht

Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg KlimaG BW vom 07.02.2023 besteht für sämtliche Neubauten die Pflicht zur Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen.

Näheres ergibt sich aus der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO vom 11.10.2021, die sowohl für Wohngebäude als auch für Nicht-Wohngebäude gilt.

9. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schwetzingen eingesehen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

des Bebauungsplanes Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“,
1. Änderung der Stadt Schwetzingen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Farbe und Material von Fassaden, Gliederung von Fassaden

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind:

- helle Außenwandverkleidungen
und

- helle Putzfassaden

zulässig (mit Ausnahme der Sockelzone Weißanteil von 80 % bis 90 %).

Unzulässig sind Leucht- und Signalfarben.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind vertikal zu gliedern, z. B. mit Hilfe von
Farb- oder Materialwechsel, baulichen Absätzen oder Zäsuren.

1.2 Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden durch Eintrag in der
Planzeichnung vorgeschrieben.

Als Dachformen sind zulässig:

- im WA1b, WA2b und WA2c Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°,
- im WA1a und WA2a Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10°,
- im WA1a und WA2a begrünte Flachächer mit einer Dachneigung von 5° bis 7°.

Flachdächer sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung **6.2** zu begrünen.

Bei Satteldächern sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen in der Summe die halbe
Länge der Traufe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand
zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang bzw. First darf 1,00
m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten im Sinne der Satzung sind Dachgauben und sonstige Bauteile, die auf
der Dachoberfläche angebracht werden.

1.3 Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung von Satteldächern ist nur in ziegelrot bis rotbraun bzw.
hell- bis mittelgrau zulässig. Die Verwendung von Metalleindeckungen aus z.B. Kupfer,
Zink oder Blei ist nicht zulässig.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es gilt die planungsrechtliche Festsetzungen **6.4.**

3. Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind beidseitig entlang der gemeinsamen Grenze der Bereiche 1a und 2a Einfriedungen unzulässig.

Im Übrigen sind Einfriedungen nur als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nicht zulässig.

Eine offene Einfriedung ist generell luft- und lichtdurchlässig, wie z. B. Holzstaketen- oder Drahtzäune, stellt also keinen vollständigen Sichtschutz dar.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, innerhalb der Baugrundstücke nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m errichtet werden.

5. Andere als die in § 5 Abs. 7 vorgeschriebenen Maße (Abstandsflächen)
§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Zwischen den Bereichen 2a und 2b beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 2,50 m je Seitenwand. Planungsrechtliche Festsetzung **4.**

6. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versorgung der Vegetation oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) zu nutzen.

Im Übrigen wird auf die Verordnung des Umweltministeriums über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441) verwiesen.

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 76/1

„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung

A. GELTUNGSBEREICH	3
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	4
C. PLANUNGSKONZEPTION	4
D. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
E. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS	6
1. Planungsrechtliche Situation	6
2. Grundbesitzverhältnisse	7
3. Baulasten/ Grunddienstbarkeiten	7
F. VERFAHRENSHINWEISE	7
G. VERKEHRLICHE ANBINDUNG	7
H. VER- UND ENTSORGUNG	8
I. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG	8
1. Art der baulichen Nutzung	8
2. Maß der baulichen Nutzung	8
2.1 Grundflächenzahl	8
2.2 Höhe baulicher Anlagen	9
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	11
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
6.1 Begrünung von Gebäuden	11
6.2 Randeingrünung zur Maximilianstraße	12
6.3 Begrünung von Freiflächen an Nachbargrenzen	12
6.4 Qualifizierter Freiflächenentwicklungsplan	12
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	13
8.1 Klimaschutz	14
8.2 Klimaanpassung	14
H. ARTENSCHUTZ	14
I. ALTSTANDORT	14
J. UMWELTBELANGE IN DER ABWÄGUNG	15
BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)	16
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen	17
3. Einfriedungen - Stützmauern.....	17
4. Abgrabungen	17
5. Abstandflächen.....	17
6. Lokale Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser	17

QUELLEN:	19
VERFAHREN	20
ANHANG 1: STÄDTEBAULICHES KONZEPT	21
ANHANG 2: OBJEKTPLANUNG BEREICH 1 UND VISUALISIERUNG	24
ANHANG 3: PLÄNE 4 BIS 7 DES FACHBEITRAGS SCHALL, MODUSCONSULT, KARLSRUHE JANUAR 2023	28

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Begründung die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 5.560 m² große Plangebiet liegt in der Nähe der östlichen Stadtausfahrt in Richtung Plankstadt, westlich der Bahngleise in günstiger Lage zum Stadtzentrum. Es überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 76 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ vom 22.05.2010.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Nord-Westen durch die Bestandsbebauung im Innenhof von Antonisstraße und Berliner Straße,
- nach Nord-Osten durch die Berliner Straße,
- nach Süd-Osten durch die Maximilianstraße und
- nach Süd-Westen durch die rückwärtige Grenze der Bestandsbebauung an der Karlstraße.

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Im Jahr 2015 wurde die Fleischfabrik auf den Grundstücken Flst-Nrn. 1206 und 1210/14, Berliner Straße 11 und 13 nach Plankstadt umgesiedelt. Das seither leer stehende Betriebsgelände soll einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden. Der Eigentümer beabsichtigt den Abriss der bestehenden Gebäude und die Errichtung einer verdichteten Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich; die straßenseitigen Gebäude werden erhalten. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde von der Stadt Schwetzingen jedoch abgelehnt, da diese den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans widerspricht.

Die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache ist im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung und gleichzeitig als wertvoller Beitrag zur Wohnraumschaffung auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Schwetzingen zu sehen und wird daher grundsätzlich begrüßt.

Ergänzend soll auch der unmittelbar südlich angrenzende Garagenhof mit einem hohen Versiegelungsgrad und eher geringer baulicher Nutzung in die planerischen Überlegungen zur Innenentwicklung einbezogen werden. So kann insgesamt ein großzügiger Blockinnenbereich mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen.

Durch die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 76 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ soll Planungsrecht für eine verdichtete Wohnbebauung in günstiger Lage zur Schwetzinger Innenstadt und zum Hauptbahnhof geschaffen werden. Es handelt sich um eine Angebotsplanung; somit liegt es letztlich in der Hand des Grundstückseigentümers, ob dieser Gebrauch von dem Angebot macht.

C. Planungskonzeption

Die im Plangebiet bislang angesiedelte Fleischfabrik wurde im Jahr 2015 nach Plankstadt verlagert; die verbleibende Gewerbebrache in günstiger Lage zur Schwetzinger Innenstadt aber auch zum Bahnhof Schwetzingen soll reaktiviert werden.

Die hier geplante Errichtung von Eigentums- und/ oder Mietwohnungen - erhöht die Vielfalt des Wohnungsangebotes in Schwetzingen und ist als Beitrag zur Entschärfung der verstärkten Wohnungsnachfrage zu sehen.

Ergänzend soll eine bauliche Nachverdichtung auch auf dem südlich angrenzenden Garagenhof ermöglicht werden und so zur Aufwertung des Blockinnenbereichs beitragen. Eine konkrete Planung liegt jedoch nicht vor. Es sind rd. 8 bis 10 zusätzliche Wohneinheiten realisierbar.

Das Plangebiet umfasst zwei Bereiche - siehe **Anhang**:

Bereich 1: Ehemalige Fleischfabrik

Die 4-geschossige Randbebauung ist bereits saniert und vermietet; im Blockinnenbereich ist eine neue 2- bzw. 3-geschossige Wohnbebauung mit rd. 25 Wohnungen geplant. Dabei sollen die vorhandenen Gebäudehöhen aufgegriffen und zwischen Berliner Straße und Karlstraße gestaffelt werden. Extensiv begrünte Flachdächer sorgen für eine optische Einbindung in die Umgebungsbebauung und sind als Beitrag zu einem klimaangepassten Bauen zu sehen.

Zudem ergibt sich die Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln, zurückzuhalten, zu nutzen, zu verdunsten und so nur im Notfall in die Kanalisation zu leiten.

Aus stadtklimatischen Gründen sollen die Gebäude helle Außenwände aufweisen, da so an sommerlichen Hitzetagen mehr Wärme abgestrahlt werden kann.

Der notwendige Stellplatznachweis erfolgt in einer Tiefgarage; die Ein-/Ausfahrt erfolgt über einen AutoLift. So kann der Innenhof von einer flächenbeanspruchenden Rampenzufahrt freigehalten werden. Die Tiefgarage enthält mehr Stellplätze, als bauordnungsrechtlich notwendig. Ein Teil der notwendigen Stellplätze für Fahrräder und E-Mobile wird ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht; die restlichen notwendigen Stellplätze für Fahrräder sollen entlang der 4-geschossigen Randbebauung - bisher schon versiegelt - nachgewiesen werden. Durch die intensive Begrünung der Tiefgarage – mit Baum- und Strauchpflanzungen - können hochwertige Grün- und Freiflächen zugunsten einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Gleichzeitig ist dies wegen der damit verbundenen adiabaten Kühlung ein Beitrag zum klimaangepassten Bauen. Um diese Grün- und Freiflächen auch für den südlich angrenzenden Bereich 2 optisch erlebbar zu halten, sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen zulässig; zudem sollen die Einfriedungen vielfältige Durchblicke erlauben.

Bereich 2: südlich angrenzende Freiflächen/ Garagenhof

Die 4-geschossige Randbebauung ist in baulich gutem Zustand; der rückwärtige Bereich ist derzeit durch einen überwiegend versiegelten Garagenhof geprägt. Konkrete Bauabsichten für eine bauliche Verdichtung liegen nicht vor; der Vorentwurf für Bereich 1 enthält aber Überlegungen für eine weitere Wohnbebauung in Bereich 2. Eine 2- bzw. 3-geschossige Bebauung mit extensiv begrüntem Flachdach und 4-geschossige Randbebauung mit Satteldach entlang der Berliner Straße sowie der Maximilianstraße sorgen für eine optische Einbindung in die Umgebungsbebauung. Die extensiv begrünter Dächer können für das Sammeln und verzögerte Ableiten des Niederschlagswassers genutzt werden. Aus stadtklimatischen Gründen sollen auch hier die Fassaden der Gebäude hell gewählt werden.

Der Nachweis notwendiger Stellplätze kann ebenfalls in einer intensiv begrünter – mit Baum- und Strauchpflanzungen - Tiefgarage erfolgen. Um die nördlich im Bereich 1 angrenzenden Grün- und Freiflächen optisch erlebbar zu halten, sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen zulässig. Zudem sollen die Einfriedungen vielfältige Durchblicke erlauben.

Die bisherige gewerbliche Durchfahrt von der Maximilianstraße zur ehemaligen Fleischfabrik soll ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt werden können.

Die vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung und die Höhenentwicklung der künftigen Wohnbebauung im Blockinnenbereich sind in zwei Schnitten dargestellt:

- Schnitt A-A: Bereich 1
- Schnitt B-B: Bereich 1 + Bereich 2

D. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele 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.

Die 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 Reaktivierung einer gewerblichen Brache sowie die Bebauung eines untergenutzten Bereichs in städtebaulich günstiger Lage entsprechen den Ausweisungen des Einheitlichen Regionalplans.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim von 2020 stellt für das Plangebiet eine **Wohnbaufläche** und eine **Altlastverdachtsfläche** dar.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 76 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, in Kraft getreten am 22.05.2010.

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung des baurechtlichen Bestands am Blockrand einschließlich des bestehenden Garagengeschosses an der Maximilianstraße sowie der Schaffung von Planungsrecht für zusätzliche Wohnbauflächen samt Tiefgarage im Blockinnenbereich. Durch die Verlagerung der Fleischfabrik nach Plankstadt hat sich ein innerstädtisches Entwicklungspotential für eine Wohnbebauung ergeben, welche eine Anpassung des Planungsrechts erfordert.

2. Grundbesitzverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind in Privateigentum; es handelt sich um unterschiedliche Eigentümer.

3. Baulasten/ Grunddienstbarkeiten

Die eingetragene Vereinigungsbaulast zwischen den Grundstücken Flst-Nr. 1210/20, Berliner Straße 16 und 1210/24 Maximilianstraße 14 ist nicht mehr aktuell, da aktuell das Grundstück Flst-Nr. 1210/24 nicht mehr existiert, dafür aber Flst-Nr. 1210/25 hinzugekommen ist. Darüber hinaus besteht eine Baulast auf Grundstück Flst-Nr. 1210/14 zugunsten einer Brandmauer auf Flst-Nr. 1208/3.

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 Bebauungsverfahren 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 erfolgt oder zulässig.

G. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Berliner Straße und Maximilianstraße verkehrlich angebunden; über eine Durchfahrt an der Berliner Straße wird der rückwärtige Bereich 1a der ehemaligen Fleischfabrik erschlossen. Der zugehörige Hof dient der Andienung sowie der Unterbringung von Stellplätzen. Der Bereich 2a kann mit einer Wohnbebauung überbaut werden; der Stellplatznachweis erfolgt in einer Tiefgarage. Die Straßenrandbebauung des Bereichs 2b ermöglicht längerfristig eine ruhige Innenhofsituation.

Das Plangebiet liegt ca. 500 m zu übergeordneten Straßen. In der Berliner Straße verläuft die Buslinie 716; die Haltestelle liegt in unmittelbarer Nachbarschaft und stellt eine unmittelbare Anbindung an den ca. 700 m entfernt liegenden Bahnhof dar.

Der Innenhof Bereich 1b wird über eine 3,81 m breite Gebäudedurchfahrt angebunden. Begegnungsfälle Pkw/ Pkw können auf Sicht erfolgen, da Standflächen vorhanden sind.

In der Berliner Straße ist eine Tempo-30-Zone eingerichtet; hier verläuft ein gemeinsamer Fuß- und Radweg in einer Breite von 3 m. Die Berliner Straße stellt eine wichtige Schülerverbindung dar.

H. Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Infrastruktur in der Berliner Straße und Maximilianstraße mit ihren vorhandenen Fernwärme-, Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Medienleitungen. Anschlüsse sind möglich.

Zur naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zu verwenden oder zu versickern oder als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen. Nähere Ausführungen unter den Örtlichen Bauvorschriften Nr. 6.

I. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung - Begründung

Vorliegend handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da keine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

1. Art der baulichen Nutzung

Bestand

Der Ursprungsbebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest; hierbei wird differenziert nach Blockrandbebauung und Bebauung im Blockinnenbereich:

- Bei der Blockrandbebauung sind die lediglich ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Im Blockinnenbereich sind Wohngebäude und ein Garagengeschoss allgemein zulässig; allgemein zulässige der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Diese Festsetzung wird über eine aufschiebend bedingte Festsetzung ergänzt, wonach die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im Blockinnenbereich erst wirksam wird, wenn die gewerbliche Nutzung „Fleischgroßhandel“ aufgegeben wird.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Auch künftig setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in der spezifischen Situation einer Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung unzulässig. Eine Feindifferenzierung der Nutzungen zwischen Blockrand- und Blockinnenbereich wird aufgegeben.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Bestand

Der Ursprungsbebauungsplan setzt nur teilweise die zulässige Grundfläche über eine Grundflächenzahl fest. Zur Bezugsgröße gehören auch die als private Grünfläche festgesetzten Flächen. Durch die Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung ergeben sich Bereiche, die eine GRZ von 1,0 ergeben. Für diese Bereiche wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Lediglich für den Bereich 5b mit zugehörigen Freiflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt; dies ist wenig aussagekräftig. Für die

Herstellung von Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3 um 50 % zulässig.

Insgesamt zeichnet sich der Bestand im Plangebiet über einen sehr hohen Versiegelungsgrad aus. Im Bereich 1 sind die Oberflächen zu 100 % versiegelt, im Bereich 2 schätzungsweise zu 90 %.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für den Blockrand orientiert sich am baurechtlichen Bestand; diese liegt bei 0,6 bzw. 0,7. Im Blockinnenbereich gilt eine Grundflächenzahl von 0,4.

Bei der Festsetzung der zusätzlichen Überschreitung der Grundflächenzahl mit Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergeben sich - am Blockrand bestandsbedingt - abweichende Regelungen:

- im WA1a und WA2a bis zu einer GRZ von 0,8,
- im WA1b und WA2c bis zu einer GRZ von 1,0,
- im WA2b bis zu einer GRZ von 0,9.

Die Orientierungswerte für das zulässige Nutzungsmaß in einem Allgemeinen Wohngebiet werden somit überschritten. Dies ist städtebaulich begründet durch die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache und deren Umgebung sowie der sehr günstigen Lage zur Schwetzingener Innenstadt und zum Schwetzingener Bahnhof. Darüber hinaus ist bereits der bauliche Bestand nahezu zu 100 % versiegelt; eine Verschlechterung der Bodenfunktionen ist somit nicht zu erwarten. Die geplante verdichtete Wohnbebauung ermöglicht einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs,

Die intensive Dachbegrünung nicht überbauter Tiefgaragen ist geeignet, teilweise natürliche Bodenfunktionen wieder herzustellen. So kann auch das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten, im Aufbau der Dachbegrünung gespeichert und verdunstet, einer Zisterne zugeführt und für Beregnung/ WC-Spülung genutzt werden. Restmengen werden versickert. Der Anschluss an die Kanalisation dient als Notüberlauf. In gleicher Weise wirken auch die extensiven Dachbegrünungen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Das Bauvolumen ergibt sich aus der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und hält die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bestand

Der Ursprungsbebauungsplan setzt zur Bestimmung des Nutzungsmaßes die Gebäudehöhen über maximale Wandhöhen und über die Zahl der Vollgeschosse fest. Am Blockrand wird der baurechtliche Bestand festgesetzt; es sind III bis IV Vollgeschosse zulässig. Das bedeutet, dass mindestens III Vollgeschosse errichtet werden müssen. Die zulässige Wandhöhe wird mit 13,00 m bzw. 13,50 m festgesetzt.

Im Blockinnenbereich sind II Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig. Die dazugehörige Wandhöhe liegt bei 6,00 m bzw. bei 4,50 m im Bereich des Garagengeschosses an der Maximilianstraße.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am baurechtlichen Bestand und erfolgt unterschiedlich in Abhängigkeit von der zulässigen Dachform:

1. Blockrand: als Wand- und Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß. Durch das Mindestmaß wird die vorhandene und prägende Bauflucht entlang der Berliner Straße und Maximilianstraße gesichert. Darüber hinaus ergibt sich hieraus eine schallmindernde Wirkung für den Blockinnenbereich.
2. Blockinnenbereich: bedingt durch die zulässige Flachdach-/ Pultdachbebauung über eine obere Außenwandbegrenzung bzw. Gebäudehöhe Pultdach als Höchstmaß; hierdurch können auch Nicht-Vollgeschosse geregelt werden.

Die vorhandenen Gebäudehöhen im Blockinnenbereich aber auch am Blockrand werden nicht überschritten, sodass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Dies wird auch in einem Schnitt verdeutlicht.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet; diese ergibt sich indirekt aus der zulässigen Gebäudehöhe.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung hält weitgehend die erforderlichen Abstandsflächentiefen für ein Allgemeines Wohngebiet ein. Lediglich zwischen den Bereichen 2a und 2b ist eine geringere Abstandsflächentiefe zulässig; der gesetzliche Mindestabstand von 2,50 m wird aber eingehalten. Hierzu die Ausführungen unter Ziffer **1.4**. Innerhalb der verdichteten Bebauung in günstiger Nähe zur Schwetzingener Innenstadt stellt eine Minderung der Besonnung durch ein neues oder verändertes Gebäude in der Nachbarschaft eine typische Folge einer Nachbarbebauung dar und muss folglich vorbehaltlich besonderer Ausnahmefälle von Grundstücksnachbarn grundsätzlich hingenommen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bestand

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die Blockrandbebauung eine geschlossene Bauweise, im Blockinnenbereich offene und abweichende Bauweise fest.

Die bestehende Blockrandbebauung an der Berliner Straße ist geschlossen, also gekennzeichnet durch beidseitigen Grenzanbau. An der Maximilianstraße entspricht die bestehende Blockrandbebauung einer Hausgruppe mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen über straßenseitige Baulinien und ansonsten über Baugrenzen fest. Damit wird der baurechtliche Bestand an der Berliner Straße gesichert; entlang der Maximilianstraße ist allerdings davon auszugehen, dass die festgesetzte Baulinie in absehbarer Zeit nicht vollzogen werden kann. Im Blockinnenbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass ein Block im Block entsteht; nach Westen hin ist eine Grenzbebauung vorgesehen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am Blockrand weitgehend am baurechtlichen Bestand. So wird an der Berliner Straße eine geschlossene Bauweise und an der Maximilianstraße eine abweichende Bauweise - offen, Hausgruppe mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 - festgesetzt. Hierdurch werden die straßenseitigen Raumkanten auch weiterhin gesichert.

Die bauliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich orientiert sich an den gegebenen Grundstücksstrukturen. So ergibt sich im Bereich 1 eine offene Bauweise und im Bereich 2 eine abweichende Bauweise - offen, mit einseitigem seitlichen Grenzanbau. So entsteht ein Block im Block mit durchgehenden Raumkanten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen am Blockrand folgen dem baurechtlichen Bestand und sichern die Straßenflucht; so springt die Baulinie entlang der Maximilianstraße um 4 m von der Straße zurück. Der bestehende Garagenhof zur Maximilianstraße liegt größtenteils innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche; die eher flächige überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine höhere Flexibilität bei der Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Abweichend von den abstandsrechtlichen Regelungen der LBO-Baden-Württemberg zwischen den Bereichen 2a und 2b ist eine geringere Abstandsflächentiefe zulässig; der gesetzliche Mindestabstand von jeweils 2,50 m je Gebäude wird aber eingehalten. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der besonderen Grundstückskonstellation und dem planerischen Ziel, diesen Blockinnenbereich in günstiger Lage zur Innenstadt und zum Bahnhof zu Wohnzwecken zu bebauen und so den Hofbereich aufzuwerten. Durch eine geschickte Grundrisslösung können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belichtung der Wohnräume gewahrt bleiben. Ebenso werden die Brandschutzanforderungen bei der Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstands gewahrt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sind entlang der gemeinsamen Grenze zwischen 1a und 2a in einer vorgegebenen Tiefe unzulässig. Nur so kann eine großzügige und gut belichtete Hofsituation mit hohem Aufenthaltscharakter entwickelt werden.

Da Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit im Innenhof unzulässig sind, ist der Stellplatznachweis in der Tiefgarage zu erbringen. AutoLifte sind nur bis zu einer Tiefe von 30 m entlang der Berliner Straße und in Kombination mit Nebenanlagen zulässig. Durch die Zuordnung der Nebenanlagen und Zufahrten zur Berliner Straße kann die großzügige, begrünte Hofanlage vorwiegend für Aufenthaltszwecke genutzt werden.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die aktuell nahezu vollständige Versiegelung der Freiflächen soll im Zuge der Neubebauung durch einen Verbund an überwiegend begrünten Freiflächen im Innenhof und randlich zu bestehenden und künftig möglichen Baukörpern ersetzt werden. In Ergänzung werden die Dachflächen neuer Wohngebäude begrünt. Diese Grünstrukturen sind vernetzt mit den Grünflächen auf den angrenzenden Grundstücken. Die Freiflächen wirken multifunktional auf das Innenstadtklima, den Wasserhaushalt, den Erhalt von Bodenfunktionen, die Biodiversität sowie die Gesundheit (physisch, emotional, sozial) der Bewohner.

6.1 Begrünung von Gebäuden

Systeme zur Dachbegrünung mit einer permanenten Wasserspeicherung ermöglichen eine üppigere Vegetation mit einer höheren Verdunstungsleistung und somit höherem Kühlungseffekt. Gleichzeitig wird die Artenvielfalt gefördert. Daher wird ein permanenter Wasserspeicher im Systemaufbau festgelegt.

Die Festlegungen zur Begrünung von Dachflächen unterscheidet

- a) eine extensive Begrünung für die Dächer der Wohngebäude: in Hinblick auf die vorgeschriebene Installation von Photovoltaikanlagen wird eine Begrünung mit geringer Wuchshöhe (ca. 30 cm) festgelegt.
- b) eine intensive Begrünung der nicht überbauten Flächen des Tiefgaragendachs: durch die intensive Begrünung wird eine vielfältige Bepflanzung mit kleinkronigen Hochstämmen, Heistern, Stauden, Rosen und Blumenwiesen ermöglicht. Gehölze wirken durch ihre hohe Verdunstungsleistung, den O₂/CO₂-Stoffwechsel und Beschattung besonders positiv auf das Innenstadtklima und die Aufenthaltsqualität von Freiflächen. Weiter tragen sie wesentlich zur Biodiversität bei.

Die Begrünung von Fassaden ist eine wichtige Möglichkeit, den Versiegelungsgrad in Innenstädten zu reduzieren. Die festgelegte Wandbreite für eine Begrünung bezieht sich auf Wuchsbreiten geeigneter Pflanzen (z.B. Akebia quinata) und das architektonische Konzept.

6.2 Randeingrünung zur Maximilianstraße

Eine Straßenraumbegrünung mit schmalkronigen Gehölzen an der Maximilianstraße ist in Hinblick auf das Innenstadtklima wünschenswert und daher im Zuge von Änderungen in der Gebäudeerschließung umzusetzen.

6.3 Begrünung von Freiflächen an Nachbargrenzen

Durch die vielfältige Begrünung von Abstandsflächen der Neubebauung erfolgt eine Einbindung in die umgebende Bebauung. Die Verwendung von Gehölzen, Stauden, Blumenwiesen ermöglicht auch einen großzügigen Charakter neu entstehender Grün- und Freiflächen zwischen den Bereichen 1a und 2a; hier sind Einfriedungen gemäß der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 unzulässig.

6.4 Qualifizierter Freiflächenentwicklungsplan

Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan (FGP) ist ein geeignetes Planungsinstrument, um bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren die vielfältigen Belange der Freiraumplanung zusammenzuführen und damit Konflikte zu lösen. Die Prüfung der Genehmigungsplanung vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtplanung wird dadurch erleichtert. Gleichzeitig fördert der FGP durch Kontinuität in den weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten die Herstellung von qualitativ hochwertigen Freiflächen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der geplanten Tiefgarage im Bereich 1a handelt es sich um eine Mittelgarage unter 1.000 m² Nutzfläche mit einer natürlichen Be- und Entlüftung. Anlagenlärm infolge des Tiefgaragenbetriebs ist nicht zu erwarten; sie dient ausschließlich Wohnzwecken.

Im Fachbeitrag Schall (MODUSCONSULT 2023) haben die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass das Plangebiet bereits heute schalltechnisch vorbelastet ist. Insbesondere in den Nachstunden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. In der Nacht wird zudem der grundrechtliche Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung in den Obergeschossen überschritten.

Im Falle des Lückenschlusses der Bebauung an der Berliner Straße werden an beiden Gebäuden an der Berliner Straße die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts deutlich und nachts zudem der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung in den Obergeschossen überschritten.

7.1 Bebauung am Rand des Plangebietes

Lückenschluss Berliner Straße

Im Falle des Lückenschlusses der Bebauung an der Berliner Straße betragen die Beurteilungspegel im obersten Geschoss zwischen 59/61 dB(A) tags/ nachts an der Ecke Maximilianstraße bzw. bis zu 63/ 65 dB(A) oberhalb der Zufahrt ins Plangebiet. An beiden Gebäuden werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts deutlich und nachts zudem der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung in den Obergeschossen überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Neben den Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 mit entsprechend festzusetzenden Lärmpegeln (vgl. Pläne 8 - 13 mit Darstellung der Lärmpegelbereiche für die lauteste Fassade im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht) dürfen im Fall von Neu- bzw. Ersatzbauten sowie genehmigungspflichtigen Umbauten an den Fassaden mit Pegeln > 60 dB(A) in der Nacht keine Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung angeordnet werden. Diese wären ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn diese keine notwendigen offenbaren Fenster aufweisen bzw. durch geeignete Vorbauten (Wintergarten, Loggien, etc.) vor deren Fenster die Orientierungswerte eingehalten werden können.

7.2 Bebauung im Inneren des Plangebietes

Wie bereits den Plänen 2 und 3 bei freier Schallausbreitung, aber auch den Plänen bei realer Schallausbreitung (Pläne 4 bis 7 im **Anhang 3**) entnommen werden kann, werden in den Baufeldern WA 1 und WA 2 die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag in allen Geschossen eingehalten, in der Nacht hingegen weiterhin in allen Geschossen überschritten. Es treten jedoch keine Überschreitungen des grundrechtlichen Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung auf, so dass hier Fenster von Schlafräumen mit entsprechenden Schallschutzfenstern sowie geeigneten Lüftungseinrichtungen eingesetzt werden können. Vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder Loggien sind hier nicht notwendig.

Nach Realisierung des Lückenschlusses an der Berliner Straße kommt es insbesondere am Baufeld 2 zu deutlichen Pegelreduzierungen. Im Baufeld 1 bleibt die Situation im Wesentlichen unverändert. Es wird jedoch weiterhin in allen Geschossen und an allen Fassadenseiten der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der Nacht überschritten. Es werden weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung erforderlich.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gemeinde hat regelmäßig die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in die Abwägung einzustellen. Eine kommunale Planung, die sich aber gar nicht, unzureichend oder fehlerhaft damit auseinandersetzt, verstößt gegen das Abwägungsgebot.

8.1 Klimaschutz

Vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde sollen 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 auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

- Energetische Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und zur Außendämmung gelten unmittelbar, unabhängig vom Bebauungsplan,
- Es besteht eine PV-Pflicht nach dem Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetz Baden-Württemberg,
- Flächensparende, kompakte, und damit energiesparende Bauweise, die Gebäudeorientierung ermöglicht eine effiziente Nutzung solarer Energie,
- Begrünte Tiefgarage und Dachbegrünung funktionieren u.a. als CO₂-Speicher.

8.2 Klimaanpassung

Maßnahmen zur Klimaanpassung im Neubaugebiet dienen dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels etwa vor Hitze oder Starkregen.

- Anpflanzung resistenter Bäume ermöglicht schattige Bereiche mit Kühlungseffekten,
- Dach- und Fassadenbegrünung ermöglichen die Einsparung von Kühlenergie durch Verschattungs- und Verdunstungsleistung der Pflanzen sowie Reduktion des Wärmedurchgangs.

H. Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Begutachtung (ZIEGER-MACHAUER 2023) hat ergeben, dass durch die Bebauungsplanänderung keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

I. Altstandort

Auf den südlichen Bereichen der Grundstücke Flst. Nr. 1206, 1210/20 und 1210/25 befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Bauunternehmen Mehner, Maximilianstr. 14a“. Der Altstandort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und ist im Bodenschutz-/ Altlastenkataster unter der Obj. Nr. 3000 als „A-Fall (Archivieren“) verzeichnet. Auch bei „A-Fällen“ ist nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird. Im Bebauungsplan wird daher auf den Altstandort hingewiesen.

Die „Ehemalige Fleischfabrik“ ist bislang nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkataster verzeichnet. Nach bisheriger Auslagerung der ehemaligen Fleischfabrik aus dem Plangebiet ist nunmehr eine Wohnbebauung geplant. Die ehemalige Fleischfabrik ist grundsätzlich als umweltrelevant einzustufen. Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erst möglich, wenn der Eigentümer durch fachkundige Gutachter eine historische Erkundung durchführen lässt, um festzustellen, ob während des Betriebs des Fleischwerks wassergefährdende Stoffe eingesetzt wurden. Sollte dies der Fall sein, wäre der Standort altlastenrelevant. In diesem Fall ist der Eigentümer verpflichtet, den Boden nach BBodSchG zu sanieren.

J. Umweltbelange in der Abwägung

Im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes schutzgutbezogen in die Abwägung einzustellen. Da das Plangebiet sehr stark anthropogen geprägt ist, ist eher von geringen Auswirkungen durch die geplante bauliche Verdichtung auszugehen. Das Plangebiet weist im Altbestand keine Wertigkeiten für einzelne Schutzgüter auf. Die nahezu vollständige Versiegelung verursacht vielmehr negative Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Es zeigt sich, dass erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich und im größeren Landschaftsraum aufgrund der festgelegten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung nicht zu erwarten sind (SACHER 2023). Die Maßnahmen zur Entwicklung einer standortgerechten Grünstruktur wirken multifunktional positiv auf die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Stadtbild und Mensch - Erholung.

Mit der Schaffung von multifunktional auf die Schutzgüter wirkenden Freiflächen trägt das Vorhaben im Sinne des Prinzips der „Schwammstadt“ und des rd. 150 m mittelbar nach Nordwesten angrenzenden 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.

BEGRÜNDUNG (Örtliche Bauvorschriften)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schwetzingener Stadterweiterung von 1920 bis 1960 und liegt günstig zur Innenstadt sowie zum Schwetzingener Hauptbahnhof. In der Nähe verlaufende Bahngleise bilden eine Zäsur zur weiter östlich angrenzenden, aufgelockerten Bebauung an der Schubertstraße.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist durch geschlossene Blockrandstrukturen mit mehr oder weniger Grün ausgebildet; unmittelbar angrenzend zu den Bahngleisen sind Gebäudezeilen prägend.

Durch die Verlagerung des hier jahrelang vorhandenen Fleischwerks ergibt sich im Blockinnenbereich bauliches Entwicklungspotential und die Möglichkeit Grün- und Freiraumstrukturen mit hoher Aufenthaltsfunktion zu entwickeln. Dabei soll die Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung zwischen den Gebäudehöhen der Bebauung an der Antonisstraße, Berliner Straße und Maximilianstraße und der Bebauung entlang der Karlstraße vermitteln.

Ergänzend sind örtliche Bauvorschriften zur Ortsbildpflege erforderlich.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bereits die Bestandsbebauung in den Blockrandbereichen der Berliner Straße und Maximilianstraße ist durch unterschiedliche Farben der einzelnen Hauseinheiten aber auch durch Balkone und Erker gegliedert. Hierdurch wird die Bauflucht aufgelockert und die Baumasse gegliedert. An der bestehenden Brandwand drängt sich eine ergänzende Bebauung auf.

Die Außenwände sind durch helle Putzflächen geprägt und erzeugen so einen freundlichen Eindruck. Darüber hinaus heizen sich helle Fassaden im Sommer weniger stark auf.

Das Satteldach mit ziegelroter Eindeckung ist ebenfalls prägend.

Ein ergänzende Blockrandbebauung soll sich hinsichtlich der Außenwandgestaltung aber auch hinsichtlich der Dachform am Bestand orientieren. Eine vertikale Gliederung der Außenwände mit Farben, Absätzen und Zäsuren sowie die Wahl heller Farben greift die vorhandene Außenwandgestaltung auf und führt sie fort. Zudem stellen helle Fassaden einen Beitrag zum klimaangepassten Bauen dar. Auch künftig sollen Satteldächer mit dem Farbenspektrum roter Ziegeldächer am Blockrandbereich zulässig sein. Aus diesem Grund sind auch Metalleindeckungen unzulässig.

Der Blockinnenbereich ist derzeit durch leerstehende Gewerbebauten und -hof sowie durch Garagenhof geprägt. Es besteht eine 100%-ige Versiegelung ohne jegliche Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Die geplante Bebauung im Blockinnenbereich eröffnet die Möglichkeit, zusätzlich Wohnraum mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu schaffen. Die zulässige Flachdachbebauung oder auch Bebauung mit Pultdach ist als Block im Block zu sehen und hebt sich deutlich von der bestehenden Blockrandbebauung ab. Gleichzeitig kann durch die Herstellung von Retentionsgründächern die Rückhaltung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser ermöglicht werden.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dies dient nicht nur der Aufenthaltsqualität sondern auch der Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser, die Verdunstungskühle ist im Sinne von klimaangepasstem Bauen.

3. Einfriedungen - Stützmauern

Das Konzept des Blocks im Block lebt davon, dass die Freiraumsituation im Bereich 1a dem Bereich 2a zugute kommen soll. Vom grüngestalteten Innenhof profitieren auch die Bewohner der angrenzenden Bebauung; dies führt zur einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfelds. Zudem wird durch den entstehenden halb-öffentlichen Charakter die Kommunikation der Bewohner gefördert. Auch die bestehenden Gärten entlang der Karlstraße sollen zu diesem Gesamteindruck beitragen. Daher ist eine geschlossene Einfriedung grundsätzlich unzulässig.

Zwischen den Bereichen 1a und 2a ist in einer vorgegebenen Tiefe eine Einfriedung unzulässig. Nur so kann der großzügige Charakter der Freiräume gesichert werden.

Die Höhenlage des Plangebietes fällt gegenüber der Bebauung entlang der Antonisstraße um rd. 1 m tiefer aus. Zur Höhenangleichung sind daher Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Abgrabungen

Um Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken auszugleichen, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5. Abstandflächen

Im Bereich 2 ist aufgrund der gegebenen besonderen Grundstückskonstellation eine bauliche Verdichtung nur möglich, wenn die Abstandflächen gegenüber den Regelungen der Landesbauordnung reduziert werden. Bei Einhaltung des Mindestabstands von 2,50 m je Außenwand ist den Anforderungen des Brandschutzes genüge getan.

6. Lokale Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung von Abwasseranlagen, zur Verzögerung des Wasserabflusses und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren ist das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen – soweit im Sinne von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versorgung der Vegetation oder als Brauchwasser zu nutzen. So kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert und damit der Wasserhaushalt geschont werden.

Im Übrigen wird auf die Verordnung des Umweltministeriums über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441) verwiesen.

Aufgestellt:

Landau, 21.02.2024

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

QUELLEN:

1. ModusConsult (MODUSCONSULT 2022); Bebauungsplan Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung – Fachbeitrag Schall, Karlsruhe, Januar 2023
2. Zieger Machauer (ZIEGER MACHAUER 2022); Bebauungsplan Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung – Artenschutzrechtliche Begutachtung, Altlußheim, 12.01.2023
3. Dr. Ulrike Sacher – Landschaft+ (SACHER 2023), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung – Grünordnungsplan mit Darstellung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Fassung zum Entwurf, Edenkoben, 05.07.2023

VERFAHREN

In seiner Sitzung am 01.03.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 mit der Bezeichnung „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brache zum Zwecke einer verdichteten Wohnbebauung zu schaffen. Ferner wurde die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung und der Trägerbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2023; Frist bis 21.04.2023 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 2 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 13.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegt eine Stellungnahme von 2 Bürgern vor.

In seiner Sitzung am 27.09.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

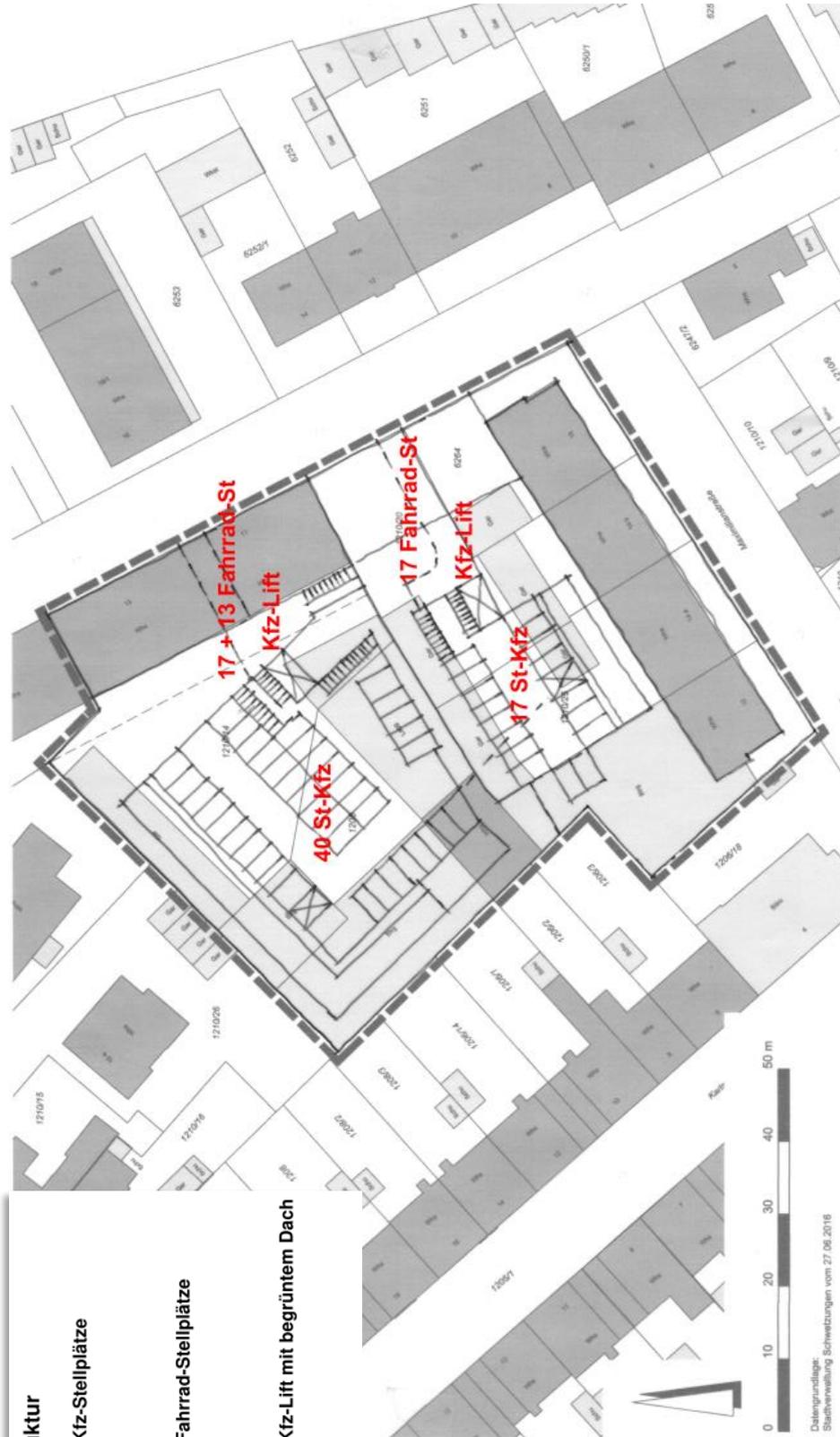
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2023; Frist bis 10.11.2023 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 25 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 2 mit Anregungen und 11 mit Hinweisen für das weitere Verfahren.

Vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und wurden parallel hierzu im Bürgermeisteramt Schwetzingen zur allgemeinen Einsicht öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur Veröffentlichung verwiesen. Es liegt keine Stellungnahme von Bürgern vor.

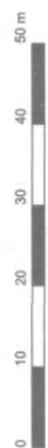
ANHANG 1: Städtebauliches Konzept

UG-Ebene Tiefgaragen



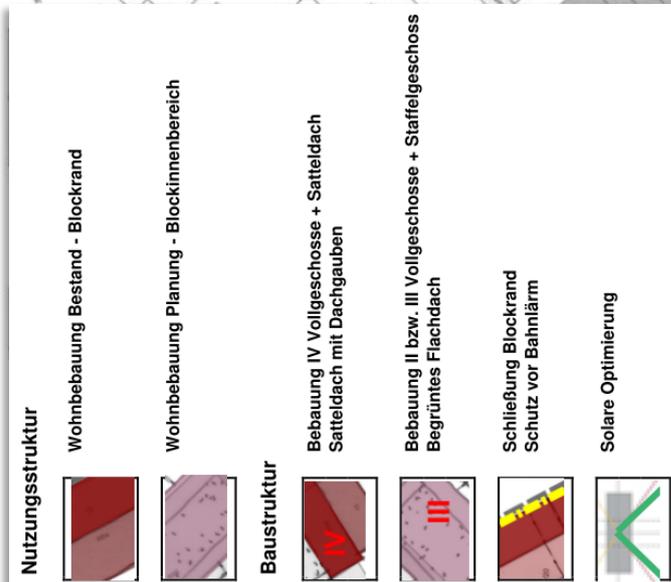
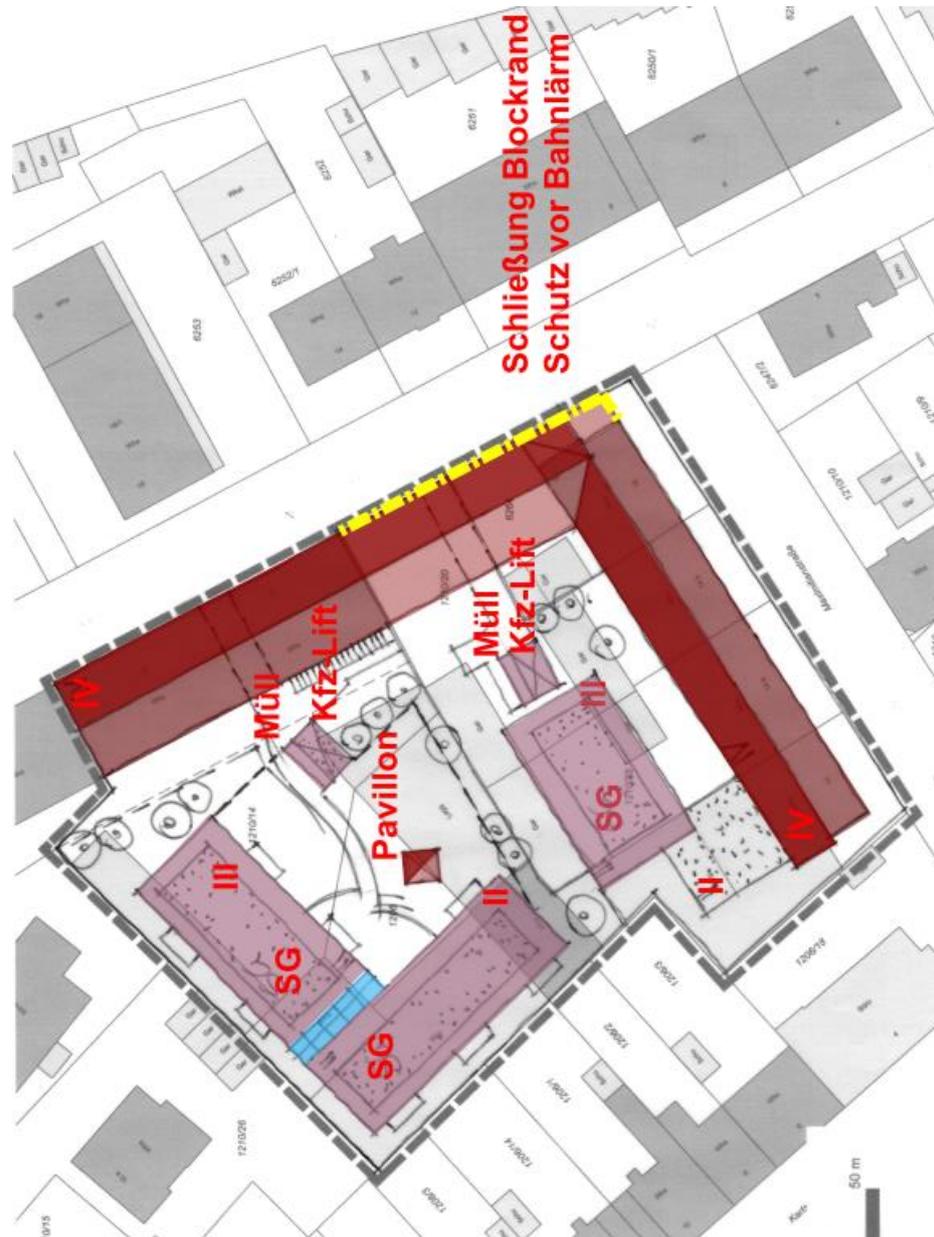
Nutzungsstruktur

- 
St-Kfz
 Kfz-Stellplätze
- 
Fahrrad-St
 Fahrrad-Stellplätze
- 
Kfz-Lift
 Kfz-Lift mit begrüntem Dach



Datengrundlage:
 Stadtverwaltung Schwetzingen vom 27.06.2018

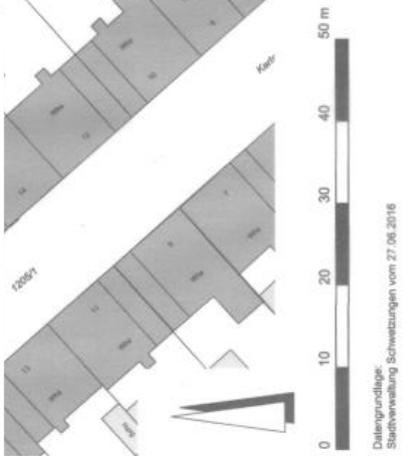
EG-Ebene Bebauung Blockrand und Blockinnenbereich



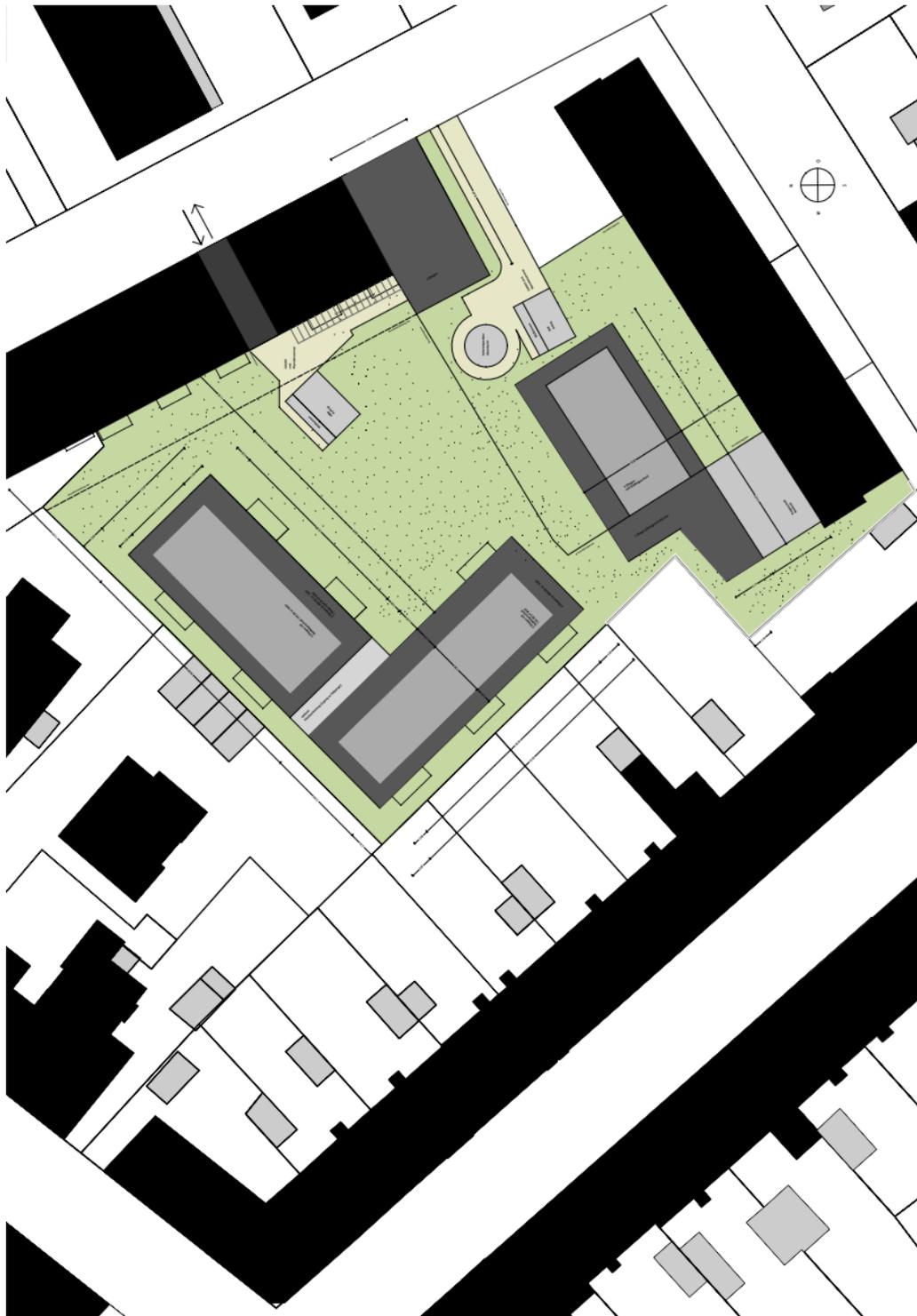
EG-Ebene Bebauung Grün- und Freiraumstrukturen

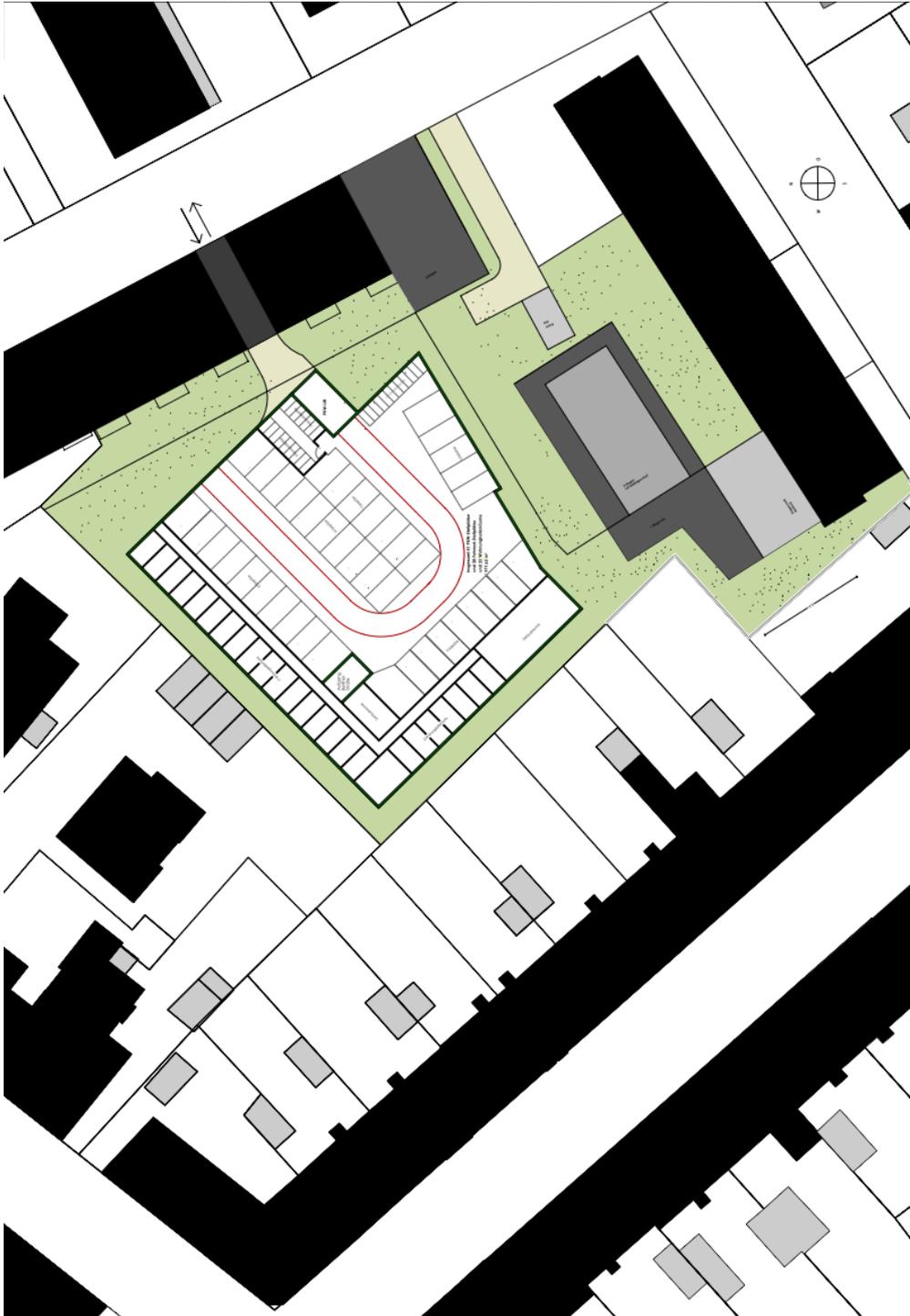


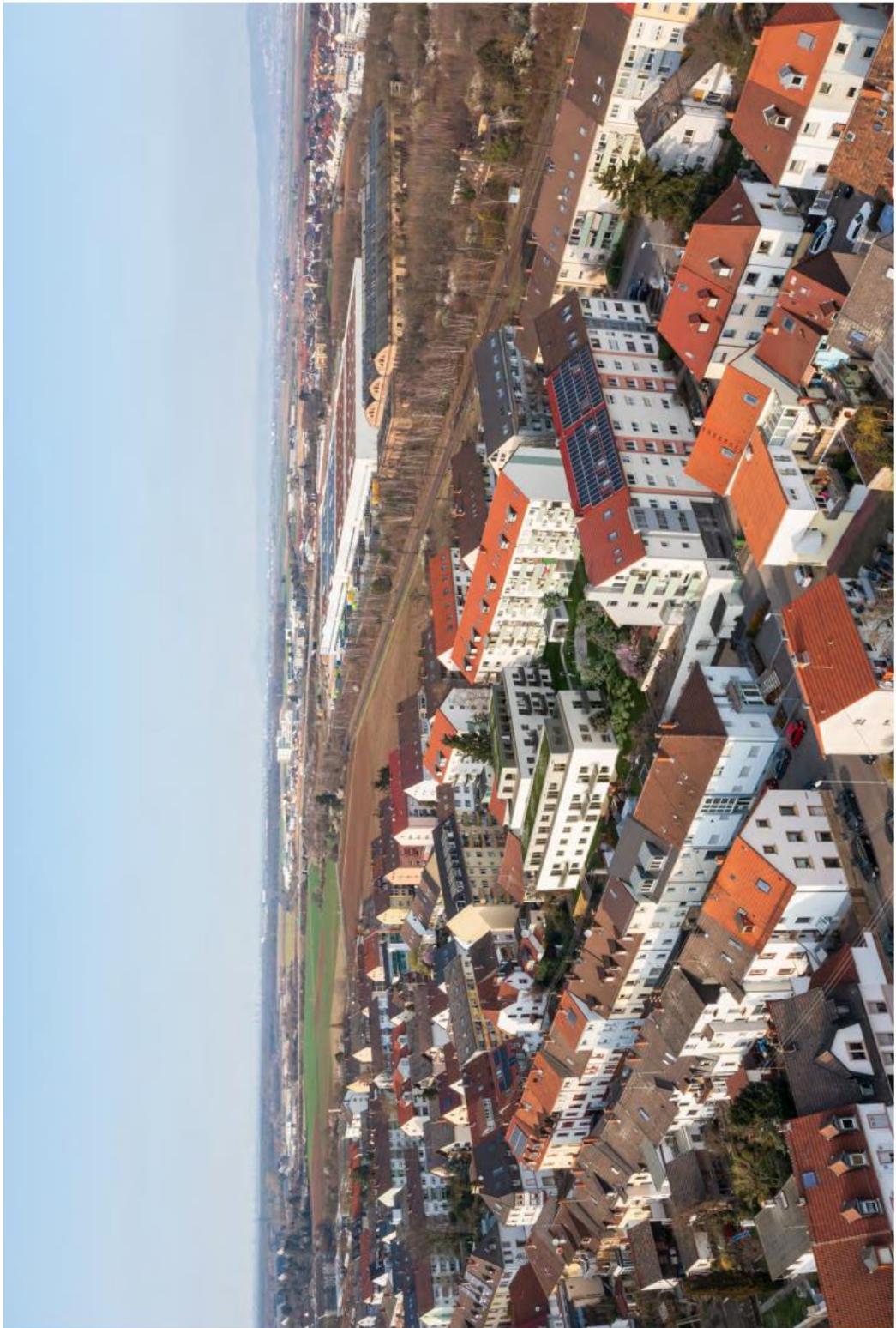
Freiraum- und Grünstruktur	Platz- und Wegbereiche für Gemeinschaft Fahrräder, Stellplatzschlüssel 1: 1 Vorzone
Intensive Begrünung Tiefgaragendach Gemeinschaftsgrün	
Extensive Begrünung Dächer + Photovoltaik	
Anpflanzung von Bäumen + Sträuchern	



ANHANG 2: Objektplanung Bereich 1 und Visualisierung









**ANHANG 3: Pläne 4 bis 7 des Fachbeitrags Schall, Modusconsult, Karlsruhe Januar
2023**

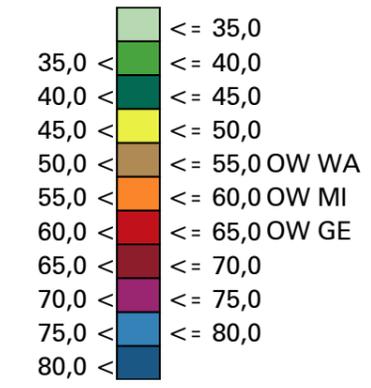


Legende

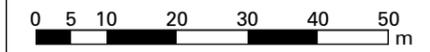
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Bestandsgebäude im B-Plan
- Baugrenze
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Geltungsbereich - Städtebauliche Studie
- Schienenachse
- vorhandene Lärmschutzwand
- 1 IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- 2 IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)

Beurteilungspegel 2,0 m ü.G. in dB(A)



Maßstab i.O. 1:1000



Plan04_V_Schiene_RS_T

Stadt	Schwetzingen	
Projekt	Bebauungsplan Nr. 76/1	Projekt-Nr. 33104-1
Planinhalt	Schienenlärm: reale Schallausbreitung Rasterlärmmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN18005 Verkehr; Tag (06-22 Uhr)	
		Plangröße 420 x 297
Name	Datum	Plan
bearb. MR	27.01.2023	4
gez. AL	27.01.2023	
gepr. FG	27.01.2023	

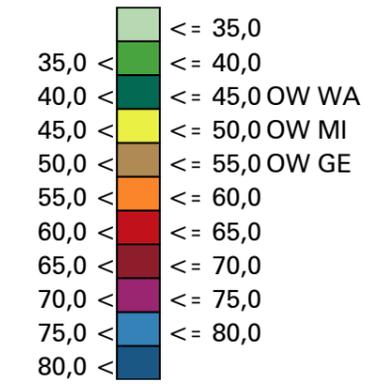


Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Bestandsgebäude im B-Plan
- Baugrenze
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Geltungsbereich - Städtebauliche Studie
- Schienenachse
- vorhandene Lärmschutzwand
- ① IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- ② IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)

Beurteilungspegel 6,0 m ü.G.
in dB(A)



Maßstab i.O. 1:1000
 0 5 10 20 30 40 50 m

Plan05_V_Schiene_RS_N

Stadt	Schwetzingen	
Projekt	Bebauungsplan Nr. 76/1	Projekt-Nr. 33104-1
Planinhalt	Schienenlärm: reale Schallausbreitung Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN18005 Verkehr; Nacht (22-06 Uhr)	Plangröße 420 x 297
Name	Datum	Plan
bearb. MR	27.01.2023	5
gez. AL	27.01.2023	
gepr. FG	27.01.2023	

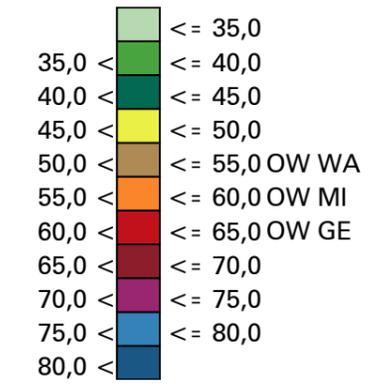


Legende

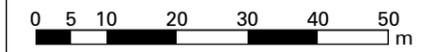
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Bestandsgebäude im B-Plan
- Baugrenze
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Geltungsbereich - Städtebauliche Studie
- Schienenachse
- vorhandene Lärmschutzwand
- 1 IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- 2 IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)

Beurteilungspegel 2,0 m ü.G. in dB(A)



Maßstab i.O. 1:1000



Plan06_V_Schiene_RS+Riegel_T

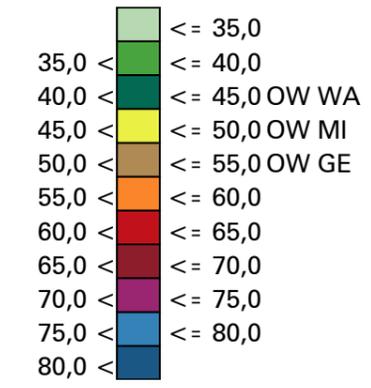
Stadt	Schwetzingen									
Projekt	Bebauungsplan Nr. 76/1	Projekt-Nr. 33104-1								
Planinhalt	Schiene Lärm: reale Schallausbreitung Rasterlärnkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN18005 Verkehr; Tag (06-22 Uhr) - Riegelbebauung -	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>27.01.2023</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>27.01.2023</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>27.01.2023</td> </tr> </table>	Name	Datum	bearb. MR	27.01.2023	gez. AL	27.01.2023	gepr. FG	27.01.2023	<p style="font-size: 8px;">Pforzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel.0721 / 94006-0 Fax 07251 / 94006-11</p>	Plan 6
Name	Datum									
bearb. MR	27.01.2023									
gez. AL	27.01.2023									
gepr. FG	27.01.2023									



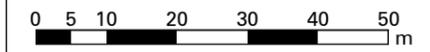
Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Bestandsgebäude im B-Plan
- Baugrenze
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Geltungsbereich - Städtebauliche Studie
- Schienenachse
- vorhandene Lärmschutzwand
- IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- IO mit Orientierungswertüberschreitung
- Gebietsart; OW Tag/Nacht
- Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht (Überschreitung des OW in rot)
- Alle Werte in dB(A)

Beurteilungspegel 6,0 m ü.G. in dB(A)



Maßstab i.O. 1:1000



Plan07_V_Schiene_RS+Riegel_N

Stadt	Schwetzingen									
Projekt	Bebauungsplan Nr. 76/1		Projekt-Nr. 33104-1							
Planinhalt	Schienenlärm: reale Schallausbreitung Rasterlärkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN18005 Verkehr; Nacht (22-06 Uhr) - Riegelbebauung -	Plangröße 420 x 297								
<table border="1"> <tr><th>Name</th><th>Datum</th></tr> <tr><td>bearb. MR</td><td>27.01.2023</td></tr> <tr><td>gez. AL</td><td>27.01.2023</td></tr> <tr><td>gepr. FG</td><td>27.01.2023</td></tr> </table>	Name	Datum	bearb. MR	27.01.2023	gez. AL	27.01.2023	gepr. FG	27.01.2023	 Gerde GmbH & Co. KG Pforzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel.0721 / 94006-0 Fax 07251 / 94006-11	Plan 7
Name	Datum									
bearb. MR	27.01.2023									
gez. AL	27.01.2023									
gepr. FG	27.01.2023									