

STADT SCHWETZINGEN



Bebauungsplan Nr. 105

VBP „Mannheimer Straße links – L'Osteria“

Textliche Festsetzungen – Vorentwurf



Mannheim, den 19.06.2024

MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68259 Mannheim
Projekt-Nr. 59316

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 105 - VBP „Mannheimer Straße links- L'Osteria“

mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am __.__.20__ aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den am __.__.20__ rechtskräftigen Fassungen – den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 - VBP „Mannheimer Straße links- L'Osteria“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom __.__.20__ maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Zeichnerischer Teil (Bebauungsplan) | in der Fassung vom __.__.20__ |
| Zeichnerischer Teil (Vorhabepäne) | in der Fassung vom __.__.20__ |
| Planungsrechtliche Festsetzungen (A) | in der Fassung vom __.__.20__ |
| Örtliche Bauvorschriften (B) | in der Fassung vom __.__.20__ |

Anlagen

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| Nachrichtliche Übernahme (C) | in der Fassung vom __.__.20__ |
| Hinweise(D) | in der Fassung vom __.__.20__ |
| Begründung mit Anlagen | in der Fassung vom __.__.20__ |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 - VBP „Mannheimer Straße links- L'Osteria“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Stadt Schwetzingen

Dr. René Pörtl, Bürgermeister



STADT SCHWETZINGEN

- VORENTWURF -

Bebauungsplan Nr. 105 VBP "Mannheimer Straße links - L'Osteria"

| | | | |
|---|---|--|--|
| Bebauungsplan Vorentwurf vom 19.06.2024 bestehend aus: | | Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen | Textliche Festsetzungen (A-...) Blatt 1-... |
| Projekt-Nr.: | Datum: | 19.06.2024 | |
| KEP 78116 | Geprüft: | Dr.-Ing. Alexander Kuhn | |
| Plan-Nr.: | Projektbearbeiter: | M. Sc. Geographin Rabea Figaj | |
| 240619_PZ-BPlan | | | |
| Layout: | Projektzeichner: | M. Sc. Geographin Rabea Figaj | |
| B-Plan_500 | MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de | | |
| Maßstab: | | | |
| 1 : 500 | | | |
| Plangröße: | | | |
| 580 x 550 mm | | | |
| | | MVV Regioplan | |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

A.1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i. V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Lagerplätze
- Tankstellen

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

A.1.2 Im Rahmen der unter Nr. 1.1. festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2. Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude - GH_{max}) beträgt 9 m.

Bezugshöhe für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe

Die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) ist zu ermitteln in der Fahrbahnmitte der anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Albert-Bassermann-Straße“. Die Bezugshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des anliegenden Grundstücks, gemessen in einem Winkel von 90° zur Fahrbahnmitte, nachzuweisen.

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des Gebäudes (GH_{max}) darf durch untergeordnete Bauteile, wie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie oder Kühlaggregate bis zu 1,5 m überschritten werden.

A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO

A.3.1 Bauweise § 22 Abs. 1. und 2 BauNVO

Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1., § 16 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

A.4 **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters und der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen/Terrasse (Na/Tr) zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise im gesamten Baugebiet zulässig.

Stellplätze – dies umfasst auch überdachte Stellplätze – sind ausnahmsweise im gesamten Baugebiet zulässig.

A.5 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlendem Beleuchtungskörper mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht), zu verwenden.

Im öffentlichen Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In dem in der Planzeichnung durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereiche sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher durch gleichwertige, standortheimische Arten an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 1.200 m² Gewerbefläche ist 1 Laubbaum oder Obstbaum (in der Mindestqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind freiwachsend zu belassen.

Der Standort der Pflanzung kann innerhalb der nach GRZ zu erbringenden Freiflächen frei auf dem Grundstück gewählt werden.

Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu pflanzen.

Eine Dachbegrünung auf den Dachflächen von Hauptgebäuden ist zulässig.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Aufgrund von § 74 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) i. V. m § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 6 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

Technische Aufbauten, die nicht der gebäudebezogenen Erschließung dienen (Aufzugs- und Treppenschächte) oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegegewinnung sind, müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,00 m einhalten.

§ 4 Abstellplätze für Fahrräder (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Nutzungsbezogen ist mindestens die in den „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs S-EAR 05“ der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen genannte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.

§ 5 Gestaltung der unbebauten Flächen und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Alle Stellplatzflächen sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine).

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 Abs.1 LBO Grünflächen sein. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften gemäß §§ 3 bis 4 dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die nachfolgenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Stadt wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.

C Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone der B 36 und Mannheimer Landstraße (K4145)

Die Auflagen und Beschränkungen für die angrenzende Nutzung des Geländes sind zu beachten.

Die Bauverbotszone der B 36 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 9 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, grundsätzlich nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Die Bauverbotszone der Mannheimer Landstraße (K4145) gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) wird nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 22 StrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, grundsätzlich nicht errichtet werden (Anbaubeschränkungen).

D Hinweise

D.1 Archäologische Bodenfunde, Denkmalschutz

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.

D.2 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilen dieses Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg einzuholen.

D.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der allgemeinen bodenschutzrechtlichen Anforderungen aus dem Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere §§1-4, sowie des Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

D.4 Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind die Baumaßnahmen sofort einzustellen und ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Für Oberböden von unbebauten Bereichen, die sich potentiell für einen Aufenthalt von Menschen eignen, sind die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch/Wohngebiete einzuhalten. Für Bereiche von Kinderspielflächen sind die strengeren Prüfwerte nach BBodSchV einzuhalten.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

D.5 Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes zu beachten. Dabei geht es vor allem darum, dass unter Schutz stehende Tiere grundsätzlich nicht getötet oder gestört werden dürfen. In diesem Zusammenhang können auch Gehölzbeseitigungen eventuell zeitlichen Beschränkungen unterliegen. Es ist deswegen anzuraten, rechtzeitig vor Beginn einer solchen Maßnahme mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären, ob die einschlägigen Vorschriften eine individuelle Betroffenheit zur Folge haben. Sie könnte Restriktionen beim Bauablauf mit sich bringen, die ein vorausschauendes Vorgehen im Hinblick auf die Umsetzung der Planung erfordern.

D.6 Ökologische Empfehlungen | Anpassung an den Klimawandel

Energiegewinnung und –versorgung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Rückstrahlung von Bau- und Gestaltungsmaterialien

Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf als unversiegelte. Die Wärmebelastung kann durch entsprechende Materialauswahl reduziert werden (Grad der Oberflächenerwärmung). Die Erwärmung einer Oberfläche wird maßgeblich durch ihr stoffspezifisches Reflexionsvermögen (Albedo) bestimmt. Um eine Überwärmung von Oberflächen zu vermeiden, sollten helle Oberflächengestaltungen und Werkstoffe zum Einsatz kommen. Diese verfügen über ein hohes Rückstrahlvermögen. Sie reflektieren die eintreffende Energie stärker als dunkle, sodass die Oberfläche weniger stark erwärmt wird. Im Zusammenspiel mit den Materialeigenschaften, Wärmeleitfähigkeit und Wärmespeicherkapazität wird so auch der Wärmedurchlass ins Gebäudeinnere reduziert. Kühlere Flächen strahlen zudem nachts weniger Wärme ab und erleichtern den nächtlichen Abbau von Wärmeinseln.

D.7 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Schutzzonen der Leitungstrassen und Hausanschlussleitungen und die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten.

Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

D.8 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können bei der Gemeindeverwaltung Brühl, Hauptstraße 1, zu den regulären Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.



Bebauungsplan Nr. 105

VBP „Mannheimer Straße links – L’Osteria“

Begründung – Vorentwurf



Mannheim, den 19.06.2024

Projektleitung: Dr. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: M. Sc. Geographie Rabea Figaj
Projekt-Nr.: KEP 78116

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0
Email info@mvv-regioplan.de
Internet www.mvv-regioplan.de



MVV Regioplan

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 1 |
| 2 | Rahmenbedingungen | 2 |
| 2.1 | Gesetzesgrundlagen | 2 |
| 2.2 | Planungsgrundlagen | 2 |
| 2.3 | Geltendes Planungsrecht | 4 |
| 2.4 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 5 |
| 2.5 | Verfahrensart | 5 |
| 3 | Bestand | 6 |
| 3.1 | Städtebauliche Situation und Nutzung | 6 |
| 3.2 | Schallimmissionen | 7 |
| 3.3 | Wasserrechtliche Belange | 7 |
| 3.4 | Natur und Landschaft | 7 |
| 3.5 | Biotop | 8 |
| 4 | Planungsinhalte des Bebauungsplans | 9 |
| 4.1 | Geplante Flächennutzung | 9 |
| 4.2 | Visualisierung | 11 |
| 4.3 | Erschließung | 12 |
| 4.4 | Baugrund | 12 |
| 4.5 | Begründung der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB | 13 |
| 4.6 | Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO | 15 |
| 4.7 | Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen | 15 |
| 4.8 | Artenschutzrechtliche Belange | 16 |
| 5 | Flächenbilanz der Bauleitplanung | 17 |
| 6 | Umweltbericht (Kurzbericht Vorentwurf) | 17 |
| | Quellenverzeichnis | 20 |
| | AnLAGEN | 20 |

ABBILDUNGEN

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Auszug Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan | 3 |
| Abbildung 2: | Planausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 | 3 |
| Abbildung 3: | Plangrundstück und Bebauungspläne in direkter Umgebung | 4 |
| Abbildung 4: | Geltungsbereich | 5 |
| Abbildung 5: | Lage im Stadtgebiet | 6 |
| Abbildung 6: | Lärmkartierung 2017 für das Plangrundstück und die Umgebung | 7 |
| Abbildung 7: | Abfrage alle Schutzgebiete für das Plangrundstück und die Umgebung | 8 |
| Abbildung 8: | Abfrage Biotopverbunde, geschützte Biotop inkl. Wildtierkorridore | 8 |
| Abbildung 9: | Layoutplan des Vorhabengrundstücks | 10 |
| Abbildung 10: | Visualisierungen des künftigen Vorhabens L'Osteria | 11 |
| Abbildung 11: | Lage der Ausgleichsflächen, Gemarkung Brühl | 18 |

TABELLEN

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Flächenbilanz Bauleitplanung | 17 |
| Tabelle 2: Bestand Biotope | 17 |
| Tabelle 3. Planung Biotope | 18 |

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Norden Schwetzingens und gleichzeitig im Osten Brühls, direkt an der Gemarkungsgrenze von Brühl und Schwetzingen und ist eingerahmt von Straßenverkehrsflächen (der B36, der Mannheimer Landstraße (K4145) und der Albert-Bassermann-Straße (Gemarkung Brühl)). Mit dem vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VBP „Mannheimer Straße links – L'Osteria““ soll für den Bereich Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Die Entwicklung für eine (gewerbliche) Nutzung speziell an diesem Standort wurde bereits seit einigen Jahren angestrebt, denn die zentral und verkehrsgünstig in der Rhein-Neckar-Region gelegene Fläche eignet sich grundsätzlich sehr gut als Standort für eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund des komplexen, dreieckigen Flächenzuschnitts und der Einschränkung durch zwei vorhandene Anbauverbotszonen, stellte sich eine Bebauung an dieser Stelle jedoch als schwierig heraus.

Nun wurde mit der Anfrage durch die L'Osteria ein gewerbliches Vorhaben gefunden, das sich auf dem Areal zwischen B 36, Albert-Bassermann-Straße und Mannheimer Landstraße (K4145) ansiedeln möchte. L'Osteria wurde 1999 gegründet und ist der Systemgastronomie mit italienischem Speiseangebot zuzuordnen. An mittlerweile knapp 160 Standorten in der DACH-Region ist L'Osteria zu finden.

Ziel ist es, auf dem komplex zugeschnittenem Grundstück eine bestmögliche, moderne Nutzung zu ermöglichen, die die umgebenden gewerblichen Flächen vervollständigt. Das konkrete Bauvorhaben der L'Osteria, als Vorhabenträger der vorliegenden Planung, bietet hierbei die optimalen Voraussetzungen, da die gastronomische Nutzung trotz der bestehenden Beschränkungen auf der Fläche realisiert werden kann und im übrigen Grundstücksbereich die erforderlichen Gästeparkplätze sowie Grünstrukturen entwickelt werden. Weiterhin fügt sich die L'Osteria in den umliegenden gewerblichen Bestand gut in Art und Maß ein.

Für die Planfläche existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass die Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten ist. Hieraus ergibt sich das Planungserfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage im Außenbereich erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht.

Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB soll Planungsrecht für die Entwicklung und Umsetzung des gewerblichen Vorhabens geschaffen werden. Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, wird ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen, der Einzelheiten zur Durchführung des Vorhabens regelt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Gesetzesgrundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

2.2 Planungsgrundlagen

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans (**Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**) ist die Fläche des Plangebiets nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (grau) dargestellt. Weiterhin sind auf der Fläche des Geltungsbereichs teilweise Straßenverbindungen auszumachen. Die Überlagerung ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und dem Darstellungsmaßstab des Planwerkes des Einheitlichen Regionalplans anzunehmen. Verbindliche Ziele für die Einzelfläche sind nicht formuliert.

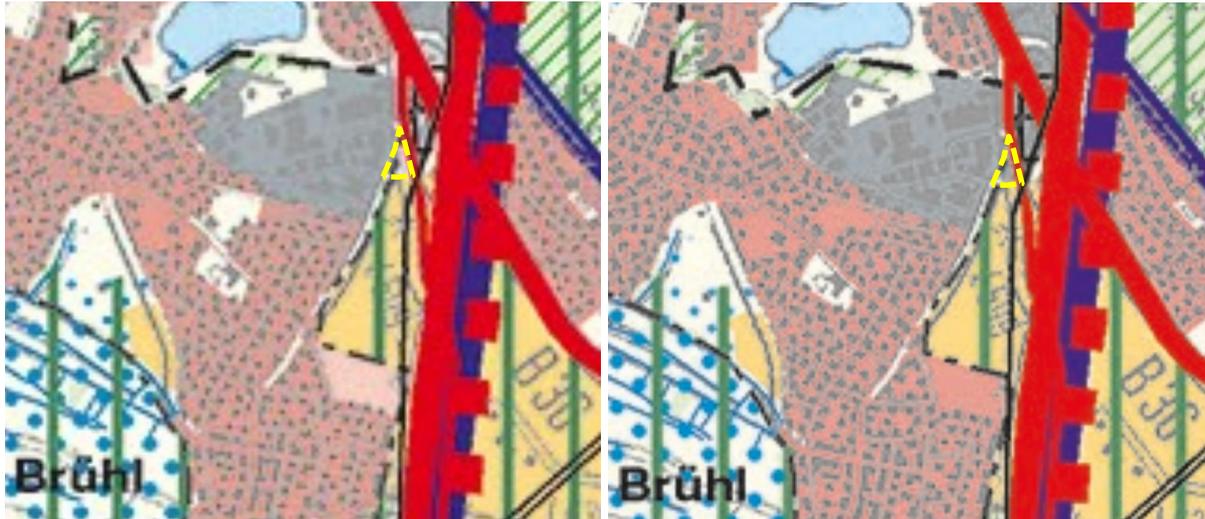


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Einheitsregionalplan (links 2014 des ursprünglichen ERP, rechts Stand 12/2023 zum Satzungsbeschluss der 1. Änderung) (Quelle: ERP).

Der Verband Region Rhein-Neckar überarbeitet derzeit den gültigen Einheitsregionalplan Rhein-Neckar (ERP). Die Verbandsversammlung des Verbands Region Rhein-Neckar hat in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2023 den Satzungsbeschluss für die erste Überarbeitung bzw. Änderung gefasst und die Verbandsverwaltung mit der Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung beauftragt. Ein genehmigter Plan liegt derzeit noch nicht vor. Im Plan der 1. Änderung des ERP ist die Plangebietsfläche deutlicher als gewerbliche Baufläche dargestellt, vgl. Abbildung 2.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020** (Gesamtfortschreibung 2020) des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G, Zeitstufe I: jederzeit entwickelbar) dar. Die angrenzenden Fläche westlich sind ebenfalls als gewerbliche Bauflächen, nordwestlich als Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtungen (Ez) dargestellt (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).



Abbildung 2: Planausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (Quelle: FNP Nachbarchaftsverband Heidelberg-Mannheim).

2.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht noch kein Planungsrecht bzw. ein Bebauungsplan. In der direkten Umgebung sind die Flächen im Norden und Westen – auf der anderen Seite der Albert-Bassermann-Straße – mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Brühl aus dem Jahre 1991 beplant.

Im Gewerbegebiet Nord sind sowohl Gewerbeflächen als Sondergebiete für Einzelhandel und Einkaufszentrum festgesetzt, in der Regel mit einem Maß der baulichen Nutzung in diesen Gebieten mit einer GRZ von 0,8, bei zwei vollgeschossiger Bauweise und Traufhöhen von 7-8 m bei geneigten Dächern (im Schnittpunkt mit der Dachhaut) - bei anderen Dächern an der Oberkante der Dachkonstruktion. Mit Ausnahme von Walmdächern, welche als Dachform ausgeschlossen wurden, besteht im Gewerbegebiet Nord ansonsten freie Wahl, um nach den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen die Dachform zu wählen.

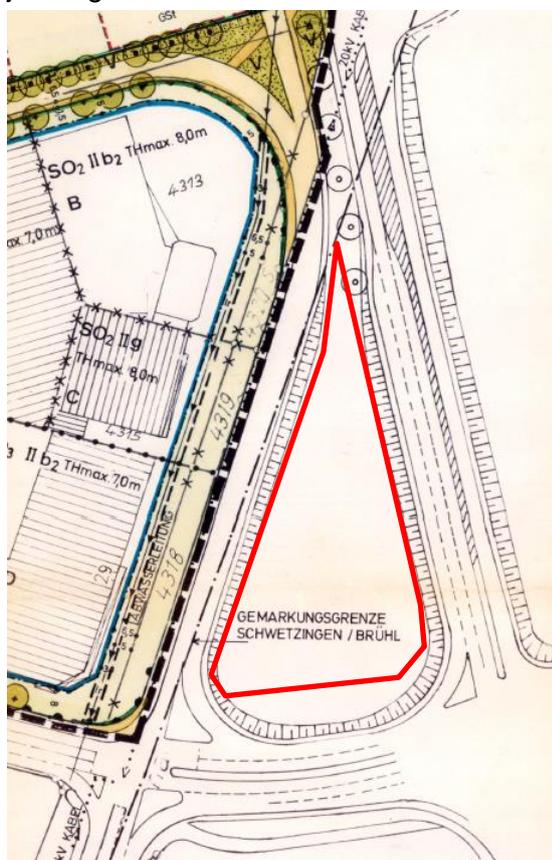


Abbildung 3: Plangrundstück und Bebauungspläne in direkter Umgebung (Quelle: Kartengrundlage Bebauungspläne Gemeinde Brühl, eigene Eintragung MVV Regioplan, 2024).

2.4 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Schwetzingen westlich der Bundesstraße B 36 und umfasst das Flurstück Nr. 9651 (gesamt) und hat eine Fläche von ca. 4.400 m² (vgl. Abbildung 4 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Das Flurstück ist, gleichwohl es auf der Gemarkung Schwetzingen liegt, im Eigentum der Gemeinde Brühl und durch Verpachtung im Zugriff des Vorhabenträgers.

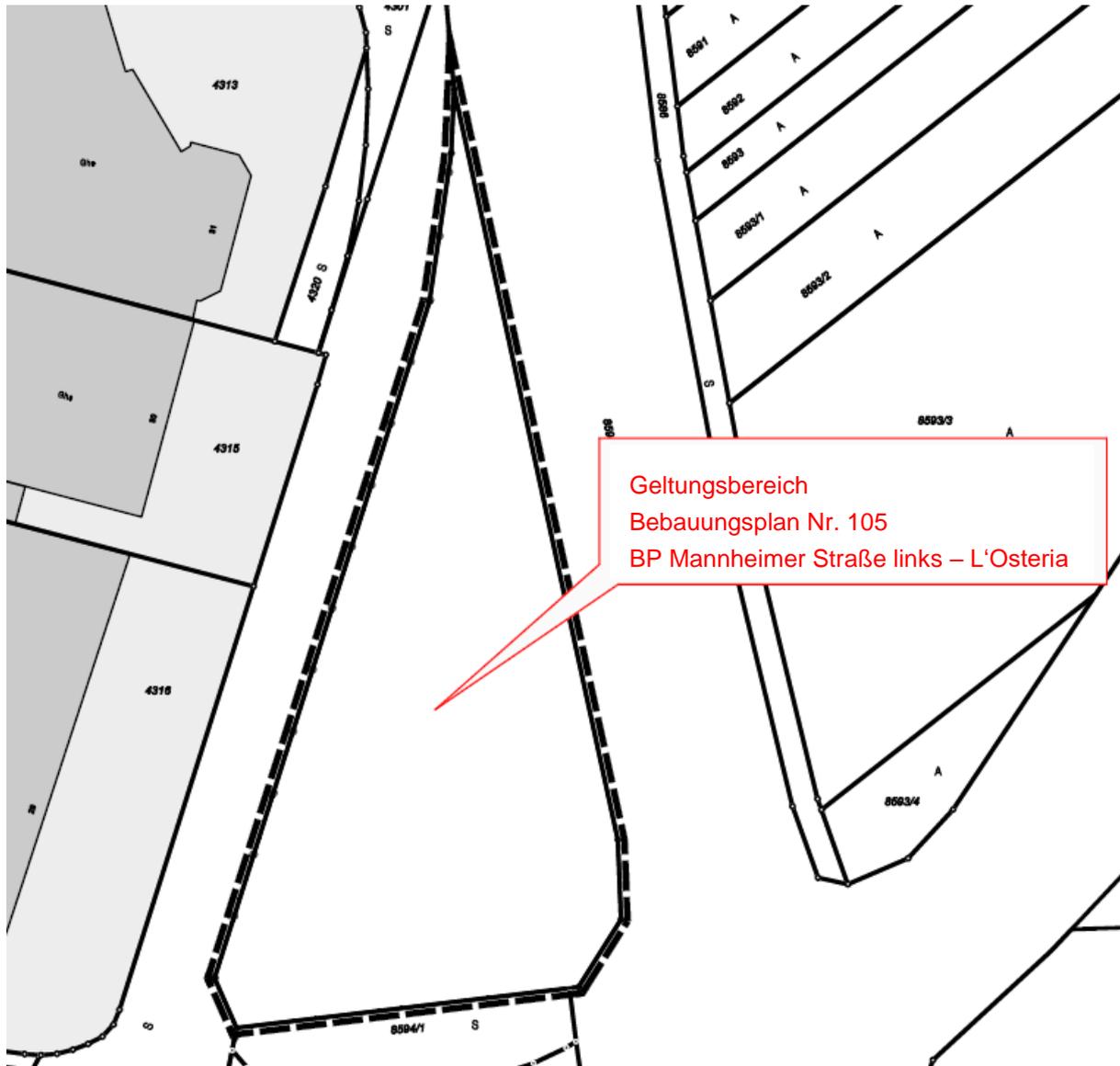


Abbildung 4: Geltungsbereich (Quelle: MVV Regioplan, eigene Darstellung, Kartengrundlage LUBW)

2.5 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen sowie inklusive der Erarbeitung eines Umweltberichts aufgestellt. Die Umweltbelange sind anhand eines Umweltberichts sachgerecht zu betrachten, abzarbeiten und unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet ist eingerahmt von Straßenverkehrsflächen und liegt im Nordwesten von Schwetzingen, direkt an der Gemarkungsgrenze von Brühl und Schwetzingen. Umliegend finden sich Flächen des Brühler Gewerbegebietes Nord. Direkt gegenüber dem künftigen Gebäude befindet sich die Trendfabrik.

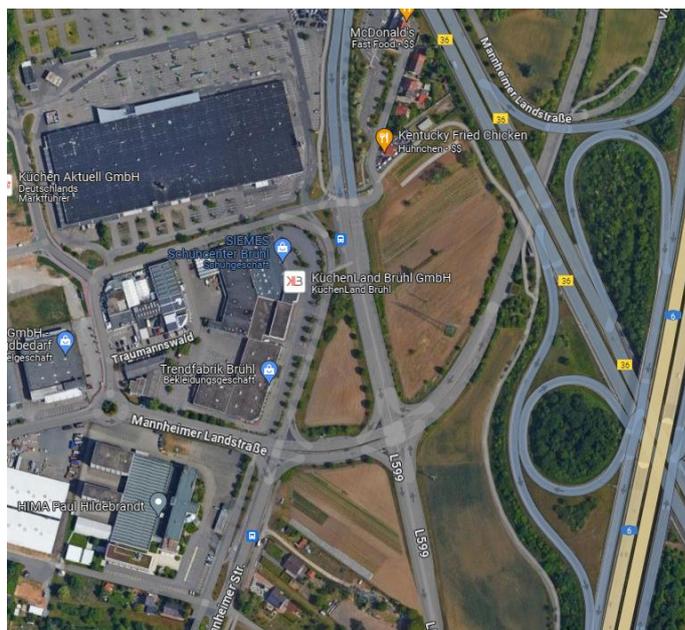


Abbildung 5: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Bilder © 2024 CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

Das Plangebiet wurde landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Derzeit liegt die ackerbauliche Nutzung brach und die dafür genutzten Bereiche sind nun ebenfalls kurzgehaltes Grünland (Gräser und Kräuter, mehrmalige Mahd im Jahr).



Foto 1+2: Fotodokumentation der Fläche (links: Blick auf Grundstück und dahinter Trendfabrik – rechts: Blick auf Grundstück und dahinter B 36) (Quelle: MVV Regioplan, eigene Aufnahmen, 01/24).

3.2 Schallimmissionen

Im Osten, direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Teilstück, dass noch zur Bundesstraße B 36 zählt. Zudem verläuft im Süden des Geltungsbereichs Mannheimer Landstraße (K4143). Laut der Abfrage aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW für die Umgebungslärmkartierung bemisst sich der Straßenlärm LDEN (24 Stunden) für die Hauptverkehrsstraße B 36 im westlichen Teil, in welchem das künftige Gebäude stehen wird, auf 65-70 dB(A).

Der Orientierungswert für den Beurteilungspegel von Verkehrslärm bezogen auf Gewerbegebiete von 65 dB(A) und ist somit zunächst überschritten. Die Orientierungswerte sind dabei keine Grenzwerte, und somit nur für die städtebauliche Planung nicht jedoch für eine Zulässigkeit von Einzelvorhaben maßgebend. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrswegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Vorliegend wird jedoch keine „klassische“ schutzwürdige Bebauung wie ein Wohngebiet sondern ein Gewerbegebiet geplant, vom welchem im Allgemeinen durch An- und Abfahrtsverkehr eher Lärmimmissionen entstehen. Des Weiteren ist für eine prognostizierte Lärmbelastung zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Straßenabschnitt nicht um einen originären Abschnitt der B 36 handelt, sondern um ein Teilstück der Zubringung zur B 36.

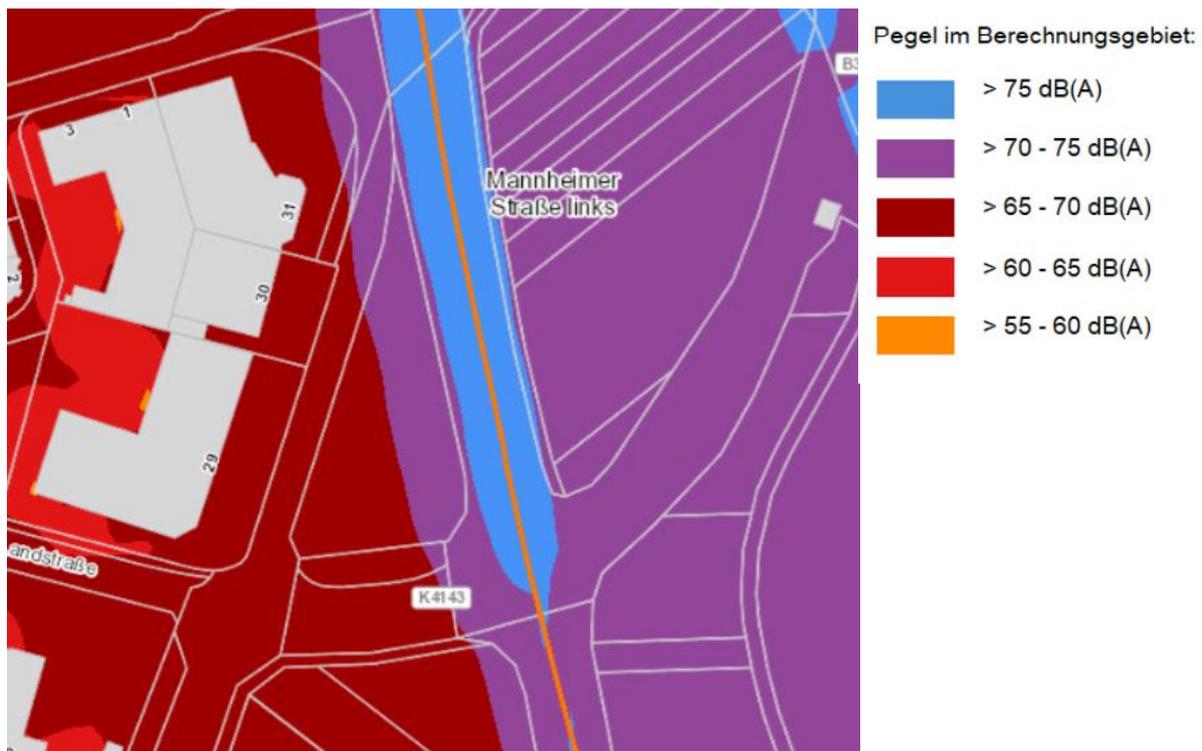


Abbildung 6: Lärmkartierung 2017 für das Plangrundstück und die Umgebung (Quelle: LUBW, LGL- Abfrage 04/24)

3.3 Wasserrechtliche Belange

Das Vorhabengrundstück liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Ebenso außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten.

3.4 Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen oder beeinträchtigt.

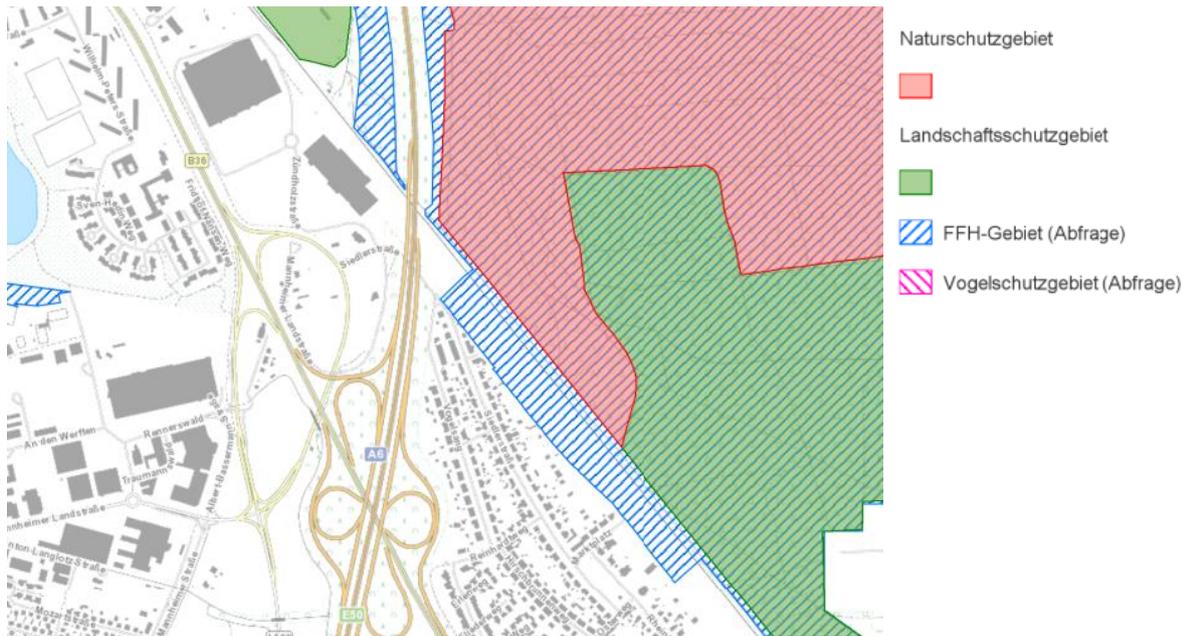


Abbildung 7: Abfrage alle Schutzgebiete für das Plangrundstück und die Umgebung (Quelle: LUBW, LGL- Abfrage 05/24)

3.5 Biotope

Geschützte Biotope oder Biotopverbünde sind durch die Planung nicht betroffen oder beeinträchtigt.



Abbildung 8: Abfrage Biotopverbunde, geschützte Biotope inkl. Wildtierkorridore für das Plangrundstück und die Umgebung (Quelle: LUBW, LGL- Abfrage 05/24)

4 Planungsinhalte des Bebauungsplans

4.1 Geplante Flächennutzung

Das Vorhaben sieht die Realisierung eines Gewerbegebietes und die verkehrliche Erschließung über die Albert-Bassermann-Straße von Süden und Norden aus kommend vor. Konkret ist der Bau eines L'Osteria Freestander geplant (s. nachfolgendes Kapitel 4.2). In der Planung wurde ein enges Baufenster gezogen, angepasst an das konkrete Vorhaben. Die Positionierung des Baufensters beruht zudem auf der Einschränkung in der Fläche durch die vorhandenen Bauverbotszonen, hierdurch steht das Gebäude jedoch am weitesten entfernt zur B 36, was dem gastronomischen Betrieb mit Außensitzbereich zugutekommt.

Neben dem L'Osteria-Gebäude wird die künftige gewerbliche Baufläche durch die notwendigen Parkplatzflächen sowie die inneren Wege bebaut. Geplant sind drei lange Parkplatzeihen, zwei sich direkt gegenüberstehend und eine am östlichen Grundstücksrand zur B 36 hin orientiert. Aktuell wird aufgrund der Gastraumgröße von ca. 460 m² von zu errichtenden 76 Parkplätze ausgegangen (bei Gaststätten: 1 Stellplatz je 6-12 qm Gastraum, hier: ca. 460 m² Gastraum = 38-76 Stellplätze). Die Bestimmung der ausreichenden Zahl herzustellender Stellplätze hat durch die zuständigen Baurechtsbehörde zu erfolgen. Sie hat unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles eine Prognose über den zu erwartenden Stellplatzbedarf zu stellen. Hierbei kommt es auf Lage, Nutzung, Größe und Art des Vorhabens, also auf die Umstände des Einzelfalles an.

Die Parkplatzeihen werden durch Grünbete unterbrochen, sodass Bäume zwischen den Parkplätzen gepflanzt werden können, um einerseits schattige Parkplätze durch die Eingrünung zu generieren und andererseits generell den Anteil an Grünstrukturen auf der Fläche zu steigern. Des Weiteren sollen die Parkplatzeihen möglichst durchlässig ausgeführt werden.

Gemäß § 23 KlimaG BW besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei der vorliegenden Parkplatzeihe, da es sich um einen offenen Parkplatz mit mehr als 35 Parkplätzen für Kraftfahrzeuge handelt. Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Nach § 6 PVPf-VO beträgt der Umfang der Mindestnutzung 60 Prozent der zur Solarnutzung geeigneten Stellplatzeihenflächen.

Aufgrund der bestehenden Bauverbotszonen, die eine sonstige öffentlich-rechtliche Pflicht darstellen – sind diese Flächenbereiche bei der Bemessung nicht mit heranzuziehen. Somit verbleiben ca. 345 m² als für die Solarnutzung geeignete Stellplatzeihenflächen, hiervon 60% sind 207 m², die mit einer Photovoltaikanlage auszustatten sind. Geplant ist ein PV-Carport über den in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Bereich (gelbe Markierung PV). Der Carport würde in der geplanten Ausführung zu einem kleinen Teil in die Bauverbotszone ragen. Die kompakte Ausführung an dieser Stelle hat jedoch aufgrund seiner Ausführungsart Vorteile gegenüber einer Ausführung, die sich auf die erste Parkplatzeihe beschränkt – und somit die Bauverbotszone nicht tangieren würde:

1. tritt es städtebaulich weniger in den Vordergrund, durch die Konzentration am oberen Ende und spannt sich gleichmäßig über die beiden Parkplatzeihen;
2. ist die kompakte Ausführung was Konstruktion und Fundamente betrifft wirtschaftlicher als eine langgestreckte Ausführung.

Ergänzt wird das Parkplatzangebot in der westlichen, kurzen Parkstandreihe um öffentliche Ladeinfrastruktur (gelbe Markierung LIS).

An der Nordseite des Gebäudes ist kurz nach der Grundstückseinfahrt eine Anlieferungszone vorgesehen, um den Anlieferungsverkehr möglichst einfach und effizient zu gestalten.

Auf der Ostseite des Gebäudes befindet sich der Eingang und ergänzend in diesem Bereich ein überdachter Abstellplatzbereich für Fahrräder.

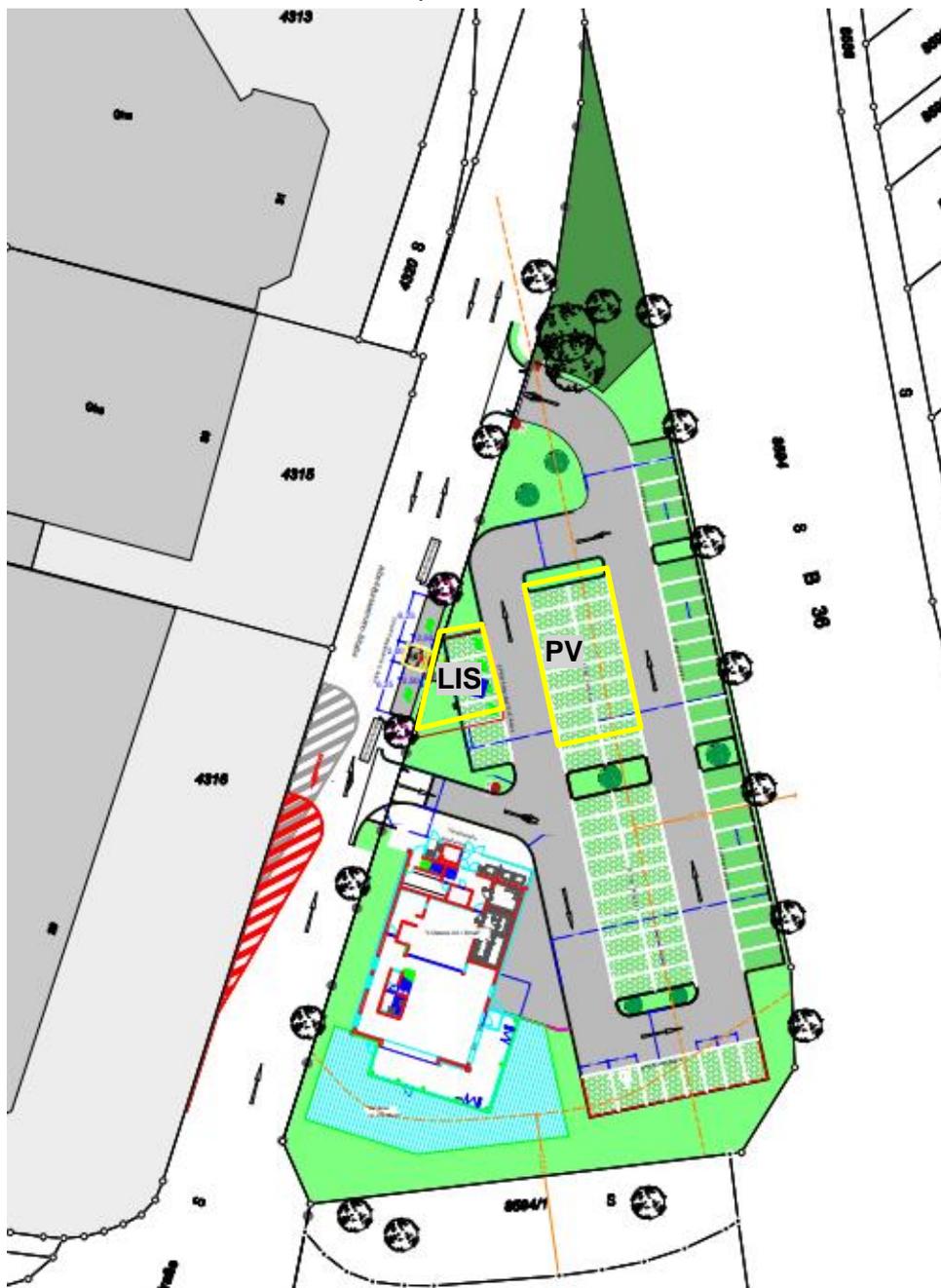


Abbildung 9: Layoutplan des Vorhabengrundstücks (Quelle: MVV Regioplan, eigene Darstellung, Kartengrundlage LUBW).

4.2 Visualisierung

Die nachfolgende Visualisierung zeigt, wie sich das Vorhaben der L'Osteria in Zukunft auf der Fläche darstellt. Im oberen, ersten Bild ist die Blickrichtung von Osten (im Hintergrund das Gewerbegebiet Nord mit der Trendfabrik skizziert). Das untere, zweite Bild ist die Blickrichtung von Südwesten, die Trendfabrik am linken Bildrand.



Abbildung 10: Visualisierungen des künftigen Vorhabens L'Osteria (Quelle: L'Osteria Brühl Freestander, Kehrbach Planwerk GmbH & Co. KG, 2024)

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die direkt angrenzende Albert-Bassermann-Straße. Es wird für die Anbindung der künftigen Bebauung eine Zufahrt sowie eine separate Ausfahrt vom Grundstück auf die Albert-Bassermann-Straße geschaffen. Da die Albert-Bassermann-Straße in ihrem südlichen Teilstück eine von Süden aus kommende Einbahnstraße darstellt, sodass sie von Norden aus kommend nur bis etwa der 2/3 der Straße befahrbar ist, wird die vorhandene Sperrfläche auf der Albert-Bassermann-Straße weiter südlich versetzt, um die geplante Zu- und Abfahrtsituation auf das Grundstück zu ermöglichen.

In der Albert-Bassermann-Straße liegen Ver- und Entsorgungsleitungen und Medien (Wasser, Energie, Telekommunikation). An deren Bestand wird zur technischen Ver- und Entsorgung des Grundstücks angeschlossen. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung wird mit der Gemeinde Brühl, die Eigentümerin der Albert-Bassermann-Straße und der bestehende Abwasserleitungen ist, ein Vertrag geschlossen.

4.4 Baugrund

Am Planstandort liegen durch unterschiedlich dicke Auffüllungen ungleichmäßige Baugrundverhältnisse vor. Insgesamt wurde in den Sondierbohrungen nach der Mutterbodenschicht schluffiger Sand angetroffen, je nach Sondierpunkt in variierender Tiefe. Eine Versickerung ist über die Einleitung in den Mittelsand, grobsandig, unterhalb der Schuffanteile gut möglich (vgl. DIPL.-ING. GALFE INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, 2023). Hierfür ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Für die Entwässerung für das Vorhaben ist vorgesehen, die Parkplätze mit Sickerpflaster auszuführen. Für die großen Flächen der Fahrwege und der Dachflächen, die nicht mit Begrünung versehen sind, ist eine örtliche Versickerung zu prüfen, um die Niederschlagswässer im gesamten in der zur Verfügung stehenden Fläche zur Versickerung zu bringen. Um die abfließenden Niederschlagswässer schadlos aufzunehmen sind die Grünflächenanteile auf dem Grundstück vorgesehen.

Es wurde im Rahmen der Untersuchung ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert ermittelt, der Bemessungs-kf-Wert beträgt $2,0 \times 10^{-4}$ m/s.

Zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung bis zur Endbohrtiefe von 5,00 m kein Grundwasser angetroffen.

Die abfalltechnische Untersuchung ergab bei allen chemisch untersuchten Parametern eine günstige Einstufung (Einstufung als Z0).

4.5 Begründung der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

A.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der konkreten Vorhabenplanung wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

In Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung.

Der vorgesehene Ausschluss der im GE ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Strukturen der Umgebungsbebauung, in denen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Wohnungsnutzungen (z.B. für Betriebsinhaber) nicht dem Gebietscharakter entsprechen. Gleiches gilt für Lagerflächen, die zudem städtebaulich oft unbefriedigend gestaltet sind. Tankstellen sind aufgrund ihrer größeren Dimensionierung und des daher hohen Flächenbedarfs am Planstandort ungeeignet. Darüber hinaus liegen keine Standortvoraussetzungen für diese flächen- und verkehrsintensiven Gewerbebetriebe vor.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe der Oberkante aller Bauteile (GH_{max}) bestimmt. Die GRZ im GE beträgt 0,8. Hierin ist die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis für Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bereits inkludiert. Die GRZ ist an dieser Stelle gemäß der Vorhabenplanung und aufgrund der geplanten Gastronomie entsprechend hohen Stellplatzanzahl städtebaulich begründet.

Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante aller Bauteile) wurde so festgelegt, dass die konkrete Vorhabenplanung umgesetzt werden kann. Ein Puffer für technische Aufbauten (z. B. aufgeständerte Solarmodule), die grundsätzlich bis 1,50 m Höhe zugelassen werden können, wurde zudem festgelegt, um die Installation der verpflichteten Module zu gewährleisten. Grundsätzlich sind zwei Vollgeschosse geplant und entsprechend festgesetzt.

A.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet erfolgt die Festlegung der offenen Bauweise, analog zu den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne, und um zusammenhängende geschlossene Baustrukturen an der präsenten Ortseinfahrt des Plangrundstücks zu vermeiden. Weiterhin entspricht die festgesetzte Bauweise der gewünschten Grundstücks- und Baustruktur der Vorhabenplanung.

A.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Unterbringung der für die künftige gastronomischen Gewerbenutzung erforderlichen Stellplätze und aufgrund des Grundstückszuschnitts wurde vorliegend festgesetzt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie die der Versorgung dienenden Nebenanlagen nach § 14

Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise im gesamten Baugebiet zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die – noch nicht von der Baurechtsbehörde festgelegte – Anzahl an Stellplätzen im Falle des Höchstmaßes an Stellplätzen errichtet werden können. Überdachte Stellplätze wurden mitaufgenommen, um die Errichtung des PV-Carports zur Erfüllung der PV-Pflicht nach KlimaG BW zu gewährleisten.

Für andere Nebenanlagen (nach § 14 Abs. 1 BauNVO) wie z.B. die Terrasse des Außensitzbereichs oder auch Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind (z. B. Abstellplätze für Fahrräder), wurden die erforderlichen Flächen gemäß Vorhabenplanung festgelegt.

A.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Sinne der Vereinbarkeit von Bauen und Umwelt wurde der Baum- und Gehölzbestand im nördlichen Grundstücksbereich, der das Grundstück stark prägt, zum Erhalt festgesetzt. Neben den ökologischen Vorteilen fördern die Grünstrukturen außerdem das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangrundstücks an seiner exponierten Position direkt an der Ortseinfahrt von Brühl.

Des Weiteren wurden zur ökologischen Gestaltung der Grundstücke Festsetzungen zur Mindestbegrünung der nicht bebaubaren Flächen getroffen. Diese Festsetzungen dienen als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, der Ein- und Durchgrünung des Gebietes sowie der Einbindung des Grundstücks in die umgebende Landschaft. Der Übergang in die freie Landschaft jenseits der B 36 soll hierdurch gestaltet und der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Durch die geplanten Grünflächen, die teilweise Dachbegrünung und sonstigen Begrünungen entlang der Stellplätze sowie die Vorlage der wasserdurchlässigen Beläge werden die Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt, des Klimas, des Wasserhaushalts und des Landschaftsbildes auf ein erträgliches Maß minimiert.

Auf eine Festsetzung der Grün- und Versickerungsflächen in der Planzeichnung kann aufgrund des Vorhabenbezugs verzichtet werden.

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

Zusätzlich ist zum Ausgleich der Eingriffe vorgesehen, Maßnahmen auf extern bereitgestellten Flächen umzusetzen. Auf die Ausführungen des nachstehendes Kapitel 6 (Kurz-Umweltbericht zum Vorentwurf) wird verwiesen. Bei den Flächen handelt es sich um Flurstücke Gemarkung Brühl. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen – Pflanzmaßnahmen zur Umwandlung von Acker in Streuobst – werden sodann vertraglich gesichert.

4.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Die gestalterischen Festsetzungen zu den unbebauten Flächen und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, hier vorliegend besonders die Bereiche der künftigen Stellplätze, wurden wie im vorherigen Kapitel 4.5 A.5 bereits dargelegt gewählt.

Die Festlegung zur Gestaltung von Dächern (Dachform, Dachneigung, Materialwahl, technische Aufbauten) wurden einerseits gemäß Vorhabenplanung und andererseits aber auch zur Anpassung an die örtliche Bebauung getroffen. Gebäude im Gewerbegebiet können mit einem Flachdach, oder einem flach geneigten Dach mit maximal 15° Dachneigung versehen werden. Zusammen mit der Zulässigkeit zur Begrünung der Dachflächen und den Regelungen für technische Aufbauten dienen die Vorgaben der städtebaulichen Einbindung der Gebäude in den Planstandort an der Ortseinfahrt und modernen Dachflächennutzung mit Photovoltaikerelementen.

Der vorgesehenen gastronomischen Nutzung soll einerseits ein Mindestmaß zur Eigenwerbung gestattet werden. Andererseits wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen soweit eingeschränkt, dass das Stadt- und Ortsbild im städtebaulichen Umfeld nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Zusätzlich werden die Grundstücksnutzer verpflichtet, die in der „Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs S-EAR 05“ genannte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen, um Gästen in Zukunft die Anreise mit dem Fahrrad bzw. das Abstellen ihrer Fahrräder zu ermöglichen, und somit die nicht-motorisierte Anfahrt zum Vorhaben zu fördern. Insbesondere vor dem Hintergrund des vorgeplanten Ausbaus des RS16, Radschnellweg Heidelberg – Schwetzingen.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

Die für den Bereich außerhalb des bebauten Ortszusammenhangs gemäß § 22 Straßengesetz BW (StrG BW) zu beachtende Bauverbotszone wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 StrG BW dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand) grundsätzlich keine Hochbauten errichtet werden.

Außerdem gilt, dass in einer Distanz von 20-40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße gemäß der Anbaubeschränkungszone (§ 22 Abs. 2 StrG BW) Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden können.

Neben der nachrichtlichen Übernahme sind folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde, Denkmalschutz: Hinweis u. a. auf bestehende großflächige Kulturdenkmale in der Umgebung und dem vorgeschriebenen Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Funden.
- Kampfmittel: Eine Untersuchung auf Kampfmittel wurde noch nicht durchgeführt. Vor der Ausführung von Baumaßnahmen ist daher eine Überprüfung des Plangebietes erforderlich.
- Bodenschutz/Bodenverunreinigungen: Hinweise auf die Beachtung der Belange des Bodenschutzes bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen, der Behandlung des

anfallenden Bodenmaterials oder ggf. bei der Entsorgung von Baustellenabfällen. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Verunreinigungen oder Auffälligkeiten im Untergrund ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-neckar-Kreis zu verständigen.

- Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG: Hinweis auf die Beachtung der Vorgaben des besonderen Artenschutzes.
- Ökologische Empfehlungen | Anpassung an den Klimawandel: Empfehlungen zur Verwendung entsprechender Materialauswahl aus Gründen der Umweltvorsorge, um die Wärmebelastung zu reduzieren sowie zum Einsatz regenerativer Energiesysteme.
- Schutz unterirdischer Leitungen: Bei Erdarbeiten sind die Schutzzonen der Leitungstrassen und Hausanschlussleitungen und die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet.
- Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen: Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (z. B. Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau - FLL) werden beim Bauamt der Stadt Schwetzingen, zu den gängigen Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung zur Einsicht bereitgestellt.

4.8 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Lage des Plangebietes, zwischen Bundesstraße B36 im Osten, Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Norden und Westen und einer Kreisstraße im Süden, liegt das Plangebiet unter starkem anthropogenem Einfluss und isoliert von weiteren Freiflächen. Durch die isolierte Lage und die stark befahrene B 36, sowie den weiteren Verkehrsflächen, welche an das Plangebiet angrenzen, sind die Synergie-Effekte zu den umliegenden Freiflächen gering. Etwa 70 % der Fläche des Plangebietes kann als mehr oder weniger intensiv genutzter Acker, mit aufkommender Krautvegetation in Phasen der Ruhe, bezeichnet werden. Die restlichen Flächen setzen sich aus Grünland, Gebüsch sowie Baumgruppen zusammen, welche nach Möglichkeit erhalten werden. Bereiche, die nicht im Geltungsbereich des Plangebietes enthalten sind, werden von der Planung ebenfalls nicht berührt.

Durch die Lärm- und Abgas-Belastung aufgrund der Lage und der vorherrschenden eher artenarmen Vegetation wird dem Artenschutz im Plangebiet eine geringe Schutzbedürftigkeit zugeteilt.

5 Flächenbilanz der Bauleitplanung

Tabelle 1: Flächenbilanz Bauleitplanung

| | Bestand (m ²) | Planung (m ²) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Gewerbegebiet | 0 | 4053 |
| <i>darin Baufenster</i> | | 508 |
| <i>darin Flächen für Nebenanlagen (Terrasse)</i> | | 272 |
| <i>darin Verkehrsflächen, Parkplatz</i> | | 2.282 |
| <i>darin Grünflächen</i> | | 991 |
| Ackerflächen | 3.065 | 0 |
| Dauergrünland | 1.010 | 109 |
| Gehölze/Gebüsche | 333 | 246 |
| Fläche Geltungsbereich | 4.408 | 4.408 |

6 Umweltbericht (Kurzbericht Vorentwurf)

Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden Schwetzingens und gleichzeitig im Osten Brühls, direkt an der Gemarkungsgrenze von Brühl und Schwetzingen und ist eingerahmt von Straßenverkehrsflächen (der B36, der Mannheimer Landstraße (K4145) und der Albert-Bassermann-Straße (Gemarkung Brühl)). Mit dem vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VBP Mannheimer Straße links – L'Osteria“ soll für den Bereich Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Die Entwicklung für eine (gewerbliche) Nutzung speziell an diesem Standort wurde bereits seit einigen Jahren angestrebt, denn die zentral und verkehrsgünstig in der Rhein-Neckar-Region gelegene Fläche eignet sich grundsätzlich sehr gut als Standort für eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund des komplexen, dreieckigen Flächenzuschnitts und der Einschränkung durch zwei vorhandene Anbauverbotszonen, stellte sich eine Bebauung an dieser Stelle jedoch als schwierig heraus.

Das Plangebiet besteht zu knapp 70 % aus Ackerflächen. Die restlichen Flächen setzen sich zum Großteil aus Dauergrünland, in welchem auch das Straßenbegleitgrün (Winterlinden) enthalten sind, sowie einem Gebüsch und einer Baumgruppe zusammen (s. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bestand Biotope

| Nr. | Biotop | Fläche [m ²] | Fläche [%] |
|-----|---|--------------------------|------------|
| 1 | Dauergrünland Straßenbegleitgrün entlang der Verkehrsfläche. Darin die Winterlinden enthalten. | 1.010 | 23 |
| 2 | Acker Mit fragmentarischer Unkrautvegetation mit Reitgras, Pfefferkraut, Johanneskraut, Berufkraut | 3.065 | 70 |
| 3 | Gebüsch mittlerer Standorte | 87 | 2 |
| 4 | Baumgruppe | 246 | 5 |

Mögliche Ausgleichsflächen

Die möglichen Ausgleichsflächen im Süden Brühls („Sandstücker“ Flst-Nr. 4823, 4826) sind derzeit ebenfalls Großteils als intensiv genutzte Ackerflächen zu bezeichnen. Vor allem die Flurstücke 4826 und 4823. Das Flst-Nr. 4823 ist im (nord-)westlichen Grundstücksbereich als Eidechsen-Fläche bzw. als Ausgleichsfläche hergestellt, sodass dieser Flächenanteil nicht zum Ausgleich dienen kann; der Rest des Grundstücks könnte jedoch noch als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

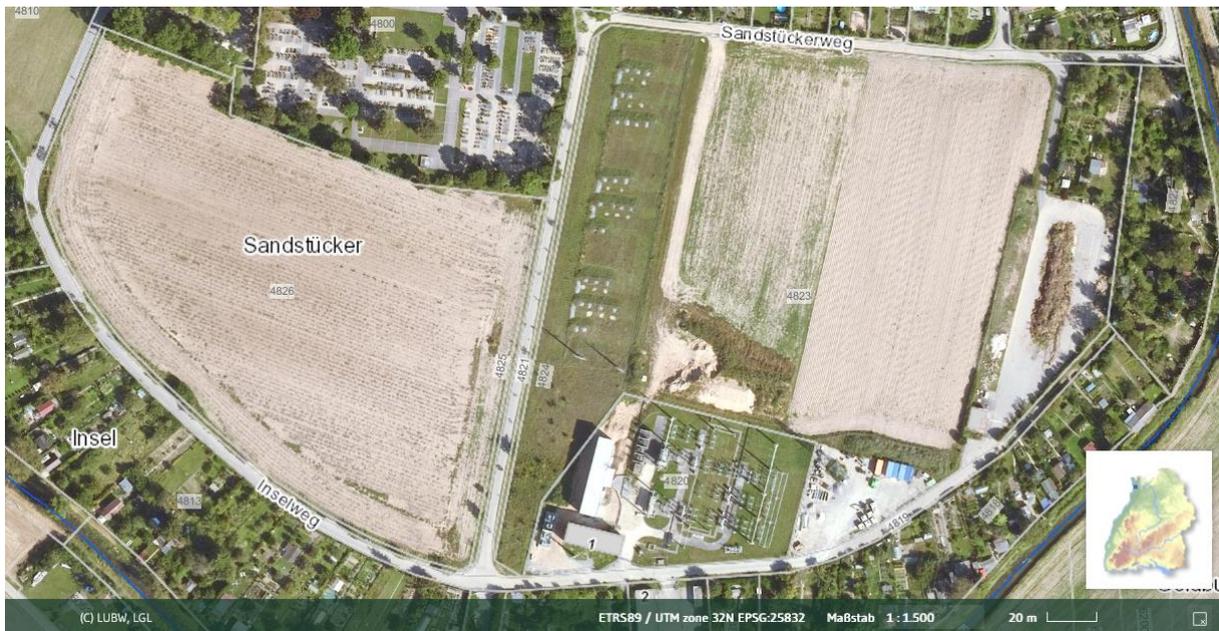


Abbildung 11: Lage der Ausgleichsflächen, Gemarkung Brühl (Quelle: LUBW, LGL)

Planung

Ein Großteil des Straßenbegleitgrüns, sowie alle darin befindlichen Bäume sowie die Baumgruppe bleiben im Plangebiet enthalten.

Des Weiteren entsteht im Plangebiet ein Restaurant mit Parkflächen sowie einer Ladefläche. Ein Teil der Dachflächen werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen, um den Einfluss der Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Ebenso werden die Parkflächen wasserundurchlässig gestaltet sowie mit Grünflächen eingegrünt.

Für eine genaue Beschreibung des Vorhabenbezugs siehe Kapitel 4.

Tabelle 3. Planung Biotope

| Nr. | Biotop | Fläche [m ²] | Fläche [%] |
|-----|--|--------------------------|------------|
| 1 | Dauergrünland | 109 | |
| 2 | Baumgruppe | 246 | |
| 3 | Durch Bauwerke versiegelte Fläche | 388 | |
| 4 | Dachbegrünung | 129 | |
| 5 | Völlig versiegelte Verkehrsfläche | 1.131 | |
| 6 | Gepflasterte Straße, wasserundurchlässig | 986 | |
| 7 | Völlig versiegelte Fläche (Ladeplatz) | 437 | |
| 8 | Randeingrünung der Parkflächen | 982 | |

Mögliche Ausgleichsflächen

Eine Eingrünung der bestehenden Eidechsenflächen auf der Ostseite mit Feldhecken, parallel zur Eingrünung auf der Westseite (gleiche Arten) wäre denkbar.

Weiter wäre ebenfalls eine Umwandlung von Acker in Streuobst auf dem Flurstück 4823 auf einer Fläche von 750 m² denkbar. Vor allem dort, wo Stand heute auf diesem Flurstück eine Baustelleneinfahrt für Baumaßnahmen am Umspannwerk besteht.

Auch ein (teilweiser) Ausgleich mit Ökopunkten wäre denkbar.

QUELLENVERZEICHNIS

Baden-Württemberg Straßengesetz (StrG), i.d.F. vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW): <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>.

GEMEINDE BRÜHL (1991): Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord Änderungsplan1 und Erweiterungsplan, Datum der Bekanntmachung: 26.07.91.

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW), vom 7. Februar 2023.

NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM (2020): Flächennutzungsplan, Neufassung nach § 6 Abs. 6 BauGB, Datum der Bekanntmachung: 07.07.2020.

VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (Hrsg.) (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, 15.12.2014.

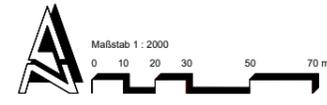
Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO), vom 11. Oktober 2021.

ANLAGEN

DIPL.-ING- GALFE INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2023): Gutachten-Nr. 4664/2023, Neubau einer Systemgastronomie in Brühl, Rennerwald, Flurstück-Nr. 9651. Baugrund- und Gründungsgutachten.

MVV REGIOPLAN, Planzeichnung Biotope, Stand: 31.05.2024.

| | | |
|---|--|----------------------------|
|  | Begrenzung Geltungsbereich | |
|  | 37.12 - Acker mit fragmentischer Unkrautvegetation | 3.065 m ² |
|  | 33.60 - Intensivwiese oder Dauergrünland Grünstreifen, dominiert von Gräsern | 1.011 m ² |
|  | 42.20 - Gebüsch mittlerer Standorte | 86 m ² |
|  | 45.10-45.30x - Baumgruppe aus gewöhnlicher Robinie | 246 m ² |
| Geltungsbereich: | | 4.408 m² |



STADT SCHWETZINGEN
- VORENTWURF -

Bebauungsplan Nr. 105
VBP "Mannheimer Straße links - L'Osteria"
Bestandsplan Biotope

| | | | |
|--------------|-----------------|---|--|
| Projekt-Nr.: | KEP 78116 | Datum: | 31.05.2024 |
| Plan-Nr.: | 240531_PZ-BPlan | Projektbearbeiter: | M. Sc. Rabea Figaj M. Sc. Fabian Roth |
| Layout: | | | |
| B-Plan_500 | | | |
| Maßstab: | 1 : 500 | MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@mvv-regioplan.de | |
| | 580 x 550 mm | | |

MVV Regioplan

Plotgröße: 420 x 297 mm

