

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB):	3
B 1 LRA Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt.....	3
B 2 LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung	3
B 3 Netze BW GmbH	3
B 4 Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab.....	3
B 5 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	4
B 6 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 53.1 Landesbetrieb Gewässer.....	5
B 7 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	5
B 8 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	6
B 9 LRA Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt.....	7
B 10 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	9
B 11 Stadt Mannheim	9
B 12 LRA Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt	9
B 13 Bundeseisenbahnvermögen	10

B 14 Deutsche Bahn AG	10
B 15 Stadt Eppelheim.....	12
B 16 IHK Rhein-Neckar	12
B 17 Deutsche Telekom Technik GmbH	17
B 18 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	19
B 19 Verband Region Rhein-Neckar	23
B 20 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Straßen- und Radwegebau.....	24
B 21 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 55 Naturschutz Recht.....	27
B 22 Gemeindeverwaltung Plankstadt	29
B 23 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	31
B 24 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	44
B 25 Gemeinde Oftersheim	47
Anregungen der Öffentlichkeit:	55
Ö 1	55
Anlagen	56
Anlage zur Stellungnahme B20:	56

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 1 LRA Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt Schreiben vom 10.05.2024	Von der Bebauungsplanung Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ ist kein Wald betroffen. Eine Stellungnahme der unteren Forstbehörde entfällt somit.	Kenntnisnahme.
B 2 LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung Schreiben vom 13.05.2024	Die Planfläche liegt nicht im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Plankstadt (K 4147/L 543/B 535); Belange der Flurbereinigung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Bedenken oder Anregungen werden daher vom Amt für Flurneuordnung nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme.
B 3 Netze BW GmbH Schreiben vom 13.05.2024	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. In der Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme vom 13.10.2021, welche weiterhin Gültigkeit hat. Wir bitten Sie, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und Bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme: Die Stellungnahme vom 13.10.2021 wurden in der Planung bereits berücksichtigt. Sofern eine weitere Beteiligung im Rahmen des Bauungsplanverfahrens erforderlich ist, wird die Netze BW GmbH beteiligt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans kann die Netze BW GmbH benachrichtigt werden.
B 4 Polizeipräsidium Mann-	Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
heim Führungs- und Einsatzstab Schreiben vom 14.05.2024		
B 5 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 14.05.2024	vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wurde dem Bebauungsplan bereits beigelegt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	
B 6 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 53.1 Landesbetrieb Gewässer Schreiben vom 21.05.2024	Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d.h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung und keine Grundwassermessstellen des Landes. Wir sind somit von dem Vorhaben nicht berührt. Die Grundwassermessstelle 1050/306-0 (Unterflur-Gütemessstelle der LUBW) wurde zurückgebaut und ist nicht mehr in Betrieb. Unsere weitere Beteiligung im Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
B 7 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Schreiben vom 22.05.2024		
B 8 Landrats- amt Rhein- Neckar-Kreis Amt für Land- wirtschaft und Naturschutz Schreiben vom 22.05.2024	Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die innerörtliche Fläche auf dem Flurstück Nr. 750 mit ca. 5,75 Hektar Fläche erneut überbaut werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben in innerörtlicher Lage. Teilweise werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen direkt angrenzend umgesetzt. Mit bedauern müssen wir feststellen, dass ein Großteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Mauereidechse auf einer ca. 3 km entfernten landwirtschaftlichen Fläche erfolgt. Die zugehörige Fläche (Nr. 8525) liegt laut Flurbilanz in einer „Vorrangflur“ (HD-410 / Wertzahl 68) mit ca. 60 ha Fläche. Dies entspricht einer hohen Güte aus landwirtschaftlicher Sicht für die Gesamtflur. Das stadteigene Flurstück hat hierin eine Flurstückgröße von 21 ha. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme umfasst hier ca. 2,2 ha. Trotz dieser hohen Güte wurde versucht die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaße in dem Gebiet so zu setzen, dass dies an der Ecke in der Flur mit der geringsten landwirtschaftlichen Güte umgesetzt wird. Aus diesem Grund werden agrarstrukturelle Belange für die Ausgleichsmaßnahme zurückgestellt. Ein Ökopunkteüberschuss ist dem baurechtlichen Ökoko- konto der Stadt Schwetzingen für evtl. andere Maßnahmen gutzuschreiben.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 9 LRA Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Schreibe vom 23.05.2024	Gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) nimmt das Gesundheitsamt im Rahmen von Planungsvorhaben, Genehmigungsverfahren, Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen, die die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung wesentlich berühren, zu den gesundheitlichen Auswirkungen Stellung. Hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 98 der Stadt Schwetzingen für das Gebiet „Schwetzinger Höfe“ nimmt das Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange daher wie folgt Stellung: Der Bebauungsplan beinhaltet den Neubau mehrerer Wohnanlagen mit Tiefgarage, Gewerbeeinheiten, Parks, Straßen und Plätzen auf dem Areal des Altstandorts Pfaudler Areal/ehemaliges Emaillierwerk und des Altstandorts Sägewerk Engelhorn. Das Schutzgut Mensch kann durch verbliebene Schadstoffe bzw. durch schädliche Bodenveränderungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Bodenluft-Mensch und durch potentielle Lärmbelastungen betroffen sein. Auf dem Gelände wurden in der Vergangenheit durch mehrere Untersuchungen unterschiedliche Schadstoffe im Boden nachgewiesen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde vorgegeben, dass Vorsorgewerte für Oberböden der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) jeweils für Urbanes Gebiet und Park- und Freizeitanlagen einzuhalten sind und sicherzustellen ist, dass keine Gefährdung des	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Schutzgutes Mensch, durch Schadstoffe in Boden und Luft, gegeben ist. Dies ist ggf. durch Auftrag von unbelasteten Böden sicherzustellen. Wir möchten diesbezüglich darauf hinweisen, dass Kinderspielflächen entsprechend der BBodSchV zu bewerten sind, in Verbindung mit entsprechend einzuhaltenden Prüf-, Vorsorge- und Maßnahmenwerten. Eine mögliche Exposition durch flüchtige Schadstoffen über den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Innenraumluft-Mensch konnte durch durchgeführte Untersuchungen ausgeschlossen werden. Das betreffende Areal liegt im Einwirkungsbereich von mehreren Straßen und Schienenstrecken und von umliegenden Gewerbegebieten. Durch eine anhaltende Lärm- und Schallbelastung können unterschiedliche gesundheitliche Beeinträchtigungen entstehen. Entsprechend den Vorgaben der Planfestsetzung und des Umweltberichtes, in Verbindung mit der vorliegenden Schallimmissionsprognose, sollten durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen die maßgeblichen Immissionschutzrichtwerte der der TA Lärm grundsätzlich eingehalten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan und in den entsprechenden Planvorgaben sind nach Ansicht des Gesundheitsamtes die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung und das Schutzgut Mensch ausreichend berücksichtigt. Durch die entsprechenden Vorgaben und Maßnahmen ist von keiner	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	relevanten Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit auszugehen.	
B 10 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Schreiben vom 23.05.2024	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen auf dem ehemals gewerblich genutzten Pfaudler-Areal in Schwetzingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier mit überwiegender Wohnnutzung geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, soll in Abstimmung mit der Stadt Schwetzingen eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen. Die Fläche soll zukünftig als „Gemischte Baufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt werden. Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss auf digitalem Wege den rechtskräftigen Bebauungsplan zu.	Kenntnisnahme.
B 11 Stadt Mannheim Schreiben vom 29.05.2024	Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den Bebauungsplan-Entwurf nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen oder Bedenken in das Planverfahren einbringen.	Kenntnisnahme.
B 12 LRA Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt	Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Schreiben vom 05.06.2024		
B 13 Bundeseisenbahnvermögen Mail vom 10.01.2024	Belange des BEV sind nicht berührt. Im weiteren Verfahren kann auf eine Beteiligung des BEV verzichtet werden.	Kenntnisnahme.
B 14 Deutsche Bahn AG Schreiben vom 10.06.2024	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: http://www.dbinfra.go.com/	Kenntnisnahme.
	Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der Bedingungen/Auflagen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 04.11.21 (Unser Az: TOEB-BW-21-116567) aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wurde dem Bebauungsplan bereits beigelegt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ergänzend weisen wir darauf hin, dass jederzeit zu gewährleisten ist, dass durch Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) von Baden-Württemberg und der Pflanzrichtlinien (RiL 882) der Deutschen Bahn AG einzuhalten. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.
	Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Der Anregung wird entsprochen: Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird gem. § 3 (2) BauGB das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 15 Stadt Eppelheim Schreiben vom 06.06.2024	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ bestehen seitens der Stadt Eppelheim keine Einwände. Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt.	Kenntnisnahme.
B 16 IHK Rhein-Neckar Schreiben vom 19.06.2024	- Anmerkungen zur Umwidmung von industriell genutzten Flächen Die IHK Rhein-Neckar bewertet den ersatzlosen Verlust von industriell genutzten Flächen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ äußerst kritisch. Die im Dezember 2019 veröffentlichte „Regionale Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ der CIMA ermittelte ein Gewerbeflächenfazit von mehr als 150 ha bis 2035 für den Rhein-Neckar-Kreis. Dieser Flächenmangel wird weiter verschärft. Ohne attraktive Gewerbe- und Industriegebiete ist eine prosperierende Wirtschaft undenkbar. Seitens der IHK-Mitgliedsunternehmen wird steter Bedarf an zusätzlichen Flächen geäußert. Zugrundeliegend sind entweder das Wachstum des Unternehmens als Ganzes oder ein wachsender Bedarf an Lagerkapazitäten, meist als Reaktion auf die aktuellen Probleme in den Lieferketten, oder auch um Lieferverkehre zu bündeln und so die Zahl der Fahrten insgesamt zu reduzieren. Diesbezüglich ist eine Trendumkehr festzustellen. In der Vergangenheit wurden die Unternehmen auf Effizienz getrimmt, was auch zu einem Abbau der Lagerhaltung geführt hat. Das Abreißen der Lieferketten in der Corona-Pandemie und die	Kenntnisnahme: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bundesbahnausbesserungswerk Süd auf der Gemarkung Schwetzingen wird ein entsprechender Ausgleich des Gewerbeflächenfazits geschaffen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	dadurch erzwungene Produktionsunterbrechungen hat den Unternehmen jedoch vor Augen geführt, wie verletzlich sie dadurch geworden sind. In der Folge wird vermehrt in Resilienz investiert, u. a. in die Lagerhaltung. In Summe ergibt sich damit eher ein wachsender Flächenbedarf, was die Zahlen der Gewerbeflächenstudie in der Tendenz bestätigt. Die IHK unterstützt regelmäßig mit (digitalen) Veranstaltungsangeboten und zeigt auf, wie solche Flächen innovativ, klimafreundlich und zukunftsfähig gestaltet werden können. Die regelmäßig hohe Nachfrage der Gewerbetreibenden bei Veranstaltungen zu diesem Thema zeigt, wie sehr Maßnahmen zur Klimaanpassung auch im Interesse der Unternehmerschaft sind. Zudem ist unumstritten, dass ein essentieller Kern der Bemühungen um mehr Nachhaltigkeit darin besteht, zukünftigen Generationen zumindest gleiche Handlungsräume und Entwicklungsmöglichkeiten zu garantieren, wie sie heutigen Generationen zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund ist das langfristige Vor- und Freihalten von Flächen für Wirtschaft absolut folgerichtig und Teil der kommunalen Daseinsvorsorge für kommende Generationen.	
	- Anmerkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel Die Schwetzingen Innenstadt ist Ausdruck von Lebensqualität, Tradition und Wirtschaftskraft. Aufgrund der großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Innenstadt im Gesamtgefüge der Stadt muss es Ziel sein, diese als attraktives Zentrum und Wirtschaftsstandort zu entwickeln und zu stärken. Dabei hat der Einzelhandel	Die Einschätzung wird geteilt: Wegen der Lage des Quartiers relativ nah zur Innenstadt ist nur Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zugleich zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm allgemein zulässig. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise bis zu ei-

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	eine Leitfunktion, unterstützt von der Gastronomie und Kultur. Auch Dienstleistungen, Behörden und Wohnen müssen in der Innenstadt verbleiben oder (wieder) angesiedelt werden. Aus Sicht der IHK ist am Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Schwetzingen festzuhalten. Dies stellt einerseits die konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzepts dar und dient andererseits der Erhaltung und Entwicklung der Schwetzinger Innenstadt. Die IHK setzt sich in ihren Grundsatzpositionen für die Erstellung und konsequente Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten ein. Auf Ebene des Landes Baden-Württemberg wurde mit dem Förderprogramm „Innenstadtberater“, welches u. a. in Schwetzingen umgesetzt wird, eine Initiative gestartet, die vor allem dem innerstädtischen Handel zugutekommen und die Innenstädte kleinerer und mittlerer Kommunen stärken soll. Neben der diskutierten Erweiterung des Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkts mit einer signifikanten Steigerung der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten, darf mit dem vorliegenden Vorhaben keine zusätzliche Gefahr geschaffen werden, den zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens zu schwächen. Daher bewerten wir kritisch, die Sortimente Augenoptik und Hörgeräte in einem Umfang von bis zu 75 Quadratmetern Verkaufsfläche ausnahmsweise zuzulassen. Mit der in Aussicht stehenden Fuß- und Radverkehrsbrücke über die Bahntrasse könnte stattdessen perspektivisch die Verknüpfung zum abgegrenzten Innenstadtbereich gestärkt	ner Verkaufsfläche von 100 qm zulässig. Ebenfalls ausnahmsweise dürfen aber nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf beschränkter Verkaufsfläche von maximal 200 qm angeboten werden, wenn diese dem Verkauf von Produkten aus der gewerblichen Eigenproduktion oder künstlerischer Erzeugnisse von im Quartier angesiedelten Betrieben bzw. kulturellen Einrichtungen dienen. Zusätzlich hierzu sind Einzelhandelsbetriebe für medizinisch-orthopädische Artikel, Augenoptik und Hörgeräte bis zu einer Verkaufsfläche von 75 qm ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmeregelung dient der Erleichterung der Ansiedlung von komplementären Nutzungen in Verbindung mit einem Ärztehaus. Die Ausnahmeregelungen tragen zur Versorgung des Gebiets bei. Innenstadtrelevante Sortimente (Hauptsortiment) gemäß Schwetzinger Liste sind unzulässig, um die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Schwetzingen zu sichern.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	werden, wo bereits diese Sortimente bereits in einer umfassenden Anzahl vorhanden sind und zum Nutzungsmix beitragen (6x Augenoptik, 3x Hörgeräte, 3x medizinisch-orthopädische Artikel). Entsprechend regt die IHK an, diese Festsetzung im vorliegenden Entwurf nicht aufzunehmen. Weiterhin verweist die IHK auf Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzepts, mit welchem nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auf bereits etablierte Einzelhandelsstandorte konzentriert soll. Die Ansiedlung von kleinflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel soll an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten oder im zentralen Versorgungsbereich erfolgen. Beim Geltungsbereich der Schwetzingener Höfe handelt es sich weder um einen bereits etablierten Einzelhandelsstandort noch um den zentralen Versorgungsbereich. Sofern neben den bereits im Einzelhandelskonzept festgehaltenen Ausnahmen weitere – wie beim vorliegenden Entwurf – hinzukommen, werden die Vorgaben im Einzelhandelskonzept untergraben.	
	- Anmerkungen zum gemischt genutzten Quartier Aus Sicht der IHK ist eine effiziente Flächennutzung durch höhere Dichte und Nutzungsmischungen an Standorten, an denen dies nicht mit dem ersatzlosen Verlust gewerblicher Flächenausweisungen einhergeht, nachvollziehbar. Mit höheren Siedlungsdichtewerten können einheitliche Strukturen geschaffen und zukunftsfähige Vorgaben bei der effektiveren Gestaltung von Flächen entwickelt werden. Weiterhin wären die maximal benötigten Wohneinheiten rechnerisch leichter umsetzbar, sodass Flächeneinsparungen vorgenommen werden können.	Kenntnisnahme: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bundesbahnausbesserungswerk Süd auf der Gemarkung Schwetzingen wird ein entsprechender Ausgleich des Gewerbeflächende-fizits geschaffen. Die Mindestdichtewerte werden übertroffen. Man geht sparsam mit dem Grund und Boden um, die städtebauliche Konzeption sieht jedoch auch Grünräume zur Erholung in die-

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Im Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar besteht ein großer Bedarf an den verschiedensten Wohnformen. Bei der Umsetzung der wohnpolitischen Ziele ist neben bezahlbarem Wohnen auch Wohnraum für junge Familien und für Fach- und Führungskräfte zu entwickeln. Wohnnutzung in gewerblich-industriell genutzten Bereichen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass aus planungsrechtlich beabsichtigten Übergangszonen mit abgestuften Emissionsgrenzen im Sinne des Trennungsgebots eine heranrückende Wohnbebauung wird, die Unternehmen in genehmigten Nutzungen oder bei Erweiterungsabsichten einschränken. Darauf ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zwingend zu achten. Hinsichtlich der Immissionen ist unter anderem folgende gutachterliche Einschätzung zu entnehmen: <i>Auch die Einwirkungen der umliegenden gewerblich genutzten Flächen auf das Plangebiet führen zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.</i> Die IHK möchte mit Nachdruck deutlich machen, dass genehmigte Betriebe Bestandsschutz genießen. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass bestehende Unternehmen im Wettbewerb ausreichend Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten gewährt werden sollten. Insofern muss es möglich bleiben, verträgliche Erweiterung und Modernisierungen an diesen Standorten durchzuführen.	sem Bereich vor. Trotz möglichst hoher Dichte beim Umgang mit Grund und Boden müssen städtebauliche Qualitäten in Form von Grünräumen gewahrt werden. Durch das festgesetzte MU wird Gewerbe nicht verdrängt sondern im verträgliche Umfang durch das Vernetzen der Stadt der kurzen Wege miteinander in Einklang gebracht. Die bestehenden Betriebsgenehmigungen der ansässigen Unternehmen wurden bei der Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Das Schallschutzkonzept und die darauf basierenden Festsetzungen zum Schallschutz, vgl. Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen (Regelungen zum Anlagenlärm), basieren auf diesen Informationen stellen sicher, dass bestehende Betriebe durch die geplante Bebauung in Ihrer Entwicklung für verträgliche Erweiterungen und Modernisierungen nicht gehemmt werden und die vorgesehenen Nutzungen in Koexistenz treten können.
	Durch den Gebietstypus „urbanes Gebiet“ sind Mindestanteile an gewerblichen Nutzungen nicht per se über die	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Bauleitplanung gesichert. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss die Kommune sicherstellen, dass die Realisierung eines faktischen Wohngebiets im urbanen Gebiet ausgeschlossen wird. Teilgebiete mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen in Erdgeschosszonen und mit dominierendem Gewerbeanteil festzusetzen, bewerten wir daher positiv. Auf diese Weise können multifunktionale Nutzungen langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Ziel sollte sein, ein differenziertes Flächenangebot für diverse gewerbliche Nutzungen bereitzustellen.	
	Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Zulässigkeit von untergeordneten Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben. Der Werkverkauf kann von großer Bedeutung sein und dazu beitragen, dass dieses Gebiet an Attraktivität gewinnt. Dies entspricht auch den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts.	Kenntnisnahme.
	Weiterhin sollte für die Nutzerakzeptanz von Quartiersgaragen ein hoher Wert daraufgelegt werden, diese übersichtlich und hell zu gestalten, sodass keine Angsträume entstehen.	Kenntnisnahme: Objektplanung ist nicht Gegenstand des Angebots-Bebauungsplans. Auf das Quartiershandbuch als Leitfaden für die Gestaltung der Gebäude wird verwiesen.
	Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.	Kenntnisnahme.
B 17 Deutsche Telekom Technik GmbH	Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deut-	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Schreiben vom 20.06.2024	sche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben vom 15. Oktober 2021/ PTI 21- Betrieb, Harald Kudras, Az. 2021B-56 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Anregung weiter:	
	In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 5.1 auf die geplante verkehrliche Erschließung eingegangen, insbesondere auch auf einen neuen Radweg im Zweirichtungsverkehr entlang des Quartieres auf der Westseite der Scheffelstraße, ohne jedoch genau zu nennen wo dieser gebaut werden soll. Laut Grünordnungsplan soll ein Weg näher zur Bebauung hin entstehen. Da sich im aktuell vorhandenen Gehweg auf der westlichen Seite der Scheffelstraße umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand und den damit einhergehenden Leitungsausfällen verlegt werden können ist es hier für die Telekom von Interesse, ob dieser Gehweg weiterhin als Fuß- und/oder Radweg bestehen bleibt. Wir bitten deshalb, dass hierzu ebenfalls eine Aussage in den Bebauungsplan aufgenommen wird.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der neu geplante Radweg auf der Westseite der Scheffelstraße wird westlich von dem heute bestehenden Gehweg und den dortigen Leitungstrassen auf dem Baugrundstück errichtet. Leitungen der Telekom und anderer Versorger im Bereich des bestehenden Gehwegs auf der Westseite der Scheffelstraße werden von dem neu geplanten Radweg nicht tangiert. Es wird keine Aussage dazu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Wir bitten Sie, die Verkehrswege // Baumpflanzungen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Kenntnisnahme.
B 18 Regie- rungspräsidium Karlsruhe Re- ferat Raumord- nung, Baurecht und Denkmal- schutz Schreiben vom 20.06.2024	Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Be- lange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 10.05.2024. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde äu- ßerten wir uns letztmalig im Rahmen der frühzeitigen Be- teiligung mit Schreiben vom 10.11.2021. Ergänzend neh- men wir folgendermaßen Stellung: Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtli- chen Grundlagen zur Wiedernutzbarmachung eines brach- gefallenen Gewerbeareals in Schwetzingen geschaffen werden. Die Planung sieht die dortige Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit überwiegender Wohnnutzung vor. Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage im Osten des bestehenden Siedlungsgefüges und umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha. Wir begrüßen die Planung als Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung durch eine Wiedernutzbarmachung vorgenutzter Flächen.	Kenntnisnahme.
	Übereinstimmung mit den Belangen der Raumordnung In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Diese Darstellung erfolgt in nachrichtlicher Übernahme der Dar- stellung im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbar- schaftsverbands Heidelberg-Mannheim, in welchem die Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt	Kenntnisnahme: Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Paral- lельverfahren. Das Offenlageverfahren des Flächennut- zungsplans ist abgeschlossen. Sobald der Flächennut- zungsplan genehmigt und in Kraft getreten ist, ist eine Ent- wicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungs- plan gegeben. Die Inhalte der Planungen wurden aufeinander abgestimmt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	wird. Es ergibt sich demnach insoweit keine Betroffenheit entgegenstehender Belange der Raumordnung. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbands Heidelberg-Mannheim stellt im betreffenden Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist demnach nicht gem. § 8 II BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb eine Änderung im Parallelverfahren erforderlich ist. Im entsprechenden Verfahren wurde Anfang 2022 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.	
	Anmerkungen zur vorgesehenen Festsetzungssystematik Im vorliegenden Entwurf ist eine überwiegende Festsetzung als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO vorgesehen. Die geplanten Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandel wurden dabei gegenüber der frühzeitigen Beteiligung verändert und gestalten sich nun folgendermaßen: - Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen sein, lediglich nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² sollen zulässig sein. - Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m² ausnahmsweise zulässig sein, wie auch Einzelhandelsbetriebe für medizinisch-orthopädische Artikel, Augenoptik und Hörgeräte bis zu einer Verkaufsfläche von max. 75 m². - Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein sollen ferner Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten für Eigenprodukte von im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben bzw. für	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz hält es für problematisch, dass der Bebauungsplanentwurf keine räumlichen Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe vorsieht. Das Regierungspräsidium befürchtet vorliegend die Ansammlung von einzelnen Einzelhandelsbetrieben zu einer Agglomeration, welche zusammengerechnet die aus § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO folgende Grenze für großflächige Einzelhandelsbetriebe überschreiten könnten. Eine solche Agglomeration ist vorliegend rechtlich möglich und berührt die Wirksamkeit des Bebauungsplans nicht (vgl. BeckOK BauNVO/Köpfler, 38. Ed. 15.7.2024, BauNVO § 11 Rn. 47). Selbst wenn es zu einem flächenmäßigen Überwiegen von Gewerbebetrieben kommen sollte, so wird vorliegend der Gebietscharakter des als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzten Baugebiets gewahrt. Die Durchmischung zwischen den beiden gleichwertigen Nutzungsarten muss gem. § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO nicht gleichrangig sein

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	künstlerische Erzeugnisse von im Plangebiet ansässigen Anlagen für kulturelle Zwecke. Im Ergebnis ist demnach gegenüber der frühzeitigen Beteiligung eine erweiterte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. In der vorliegenden Form halten betrachten wir dies insoweit als problematisch, als dass dahingehend keine räumlichen Einschränkungen vorgesehen sind und diese dem Grundsatz nach in allen Bauflächen des Plangebiets zulässig wären. Damit wäre auf Grundlage der vorliegenden Planung grundsätzlich auch die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration, bestehend aus mehreren kleinflächigen Betrieben, denkbar. Um dies zu vermeiden sollte die Zulässigkeit von Einzelhandel durch eine räumliche Gliederung des Urbanen Gebietes so eingeschränkt werden, dass eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten werden kann. Ferner weisen wir darauf hin, dass gemäß der einschlägigen Rechtsprechung eine Festsetzung bestimmter Arten von baulichen Anlagen mittels der Festsetzung höchstzulässiger Verkaufsflächen nur dann erfolgen kann, wenn dadurch bestimmte Anlagentypen beschrieben werden (vgl. ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, zu § 11 BauNVO, Rn. 118 f.). Die Festsetzung eines spezifischen Betriebstyps sind in der geplanten Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² sowie von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsflä-	(BeckOK BauNVO/Hornmann, 38. Ed. 15.7.2024, BauNVO § 6a Rn. 21, beck-online). Eine der beiden Nutzungsarten kann die andere quantitativ überwiegen, solange beim Überwiegen der einen Nutzung der anderen Nutzung noch eine mitprägende Funktion zukommt (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechtschmidt, 153. EL Januar 2024, BauNVO § 6a Rn. 14, beck-online). Vorliegend ergibt sich eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe bereits aus den Zuschnitten der Grundstücke und der Baufenster. Aufgrund der Kleinteiligkeit der jeweiligen Grundstückszuschnitte sowie der Geschossigkeit ist ein völliges Überwiegen von Gewerbe im Baugebiet nicht realistisch. Im Gegenteil stellt die Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB sicher, dass in dem Teilbereich A/B/C im Erdgeschoss Gewerbe errichtet wird, um ein Überwiegen von Wohnen zu vermeiden. Durchaus kann es sein, dass es vorliegend zur Errichtung von mehreren Einzelhandelsbetrieben kommt, die in einem Näheverhältnis zueinander liegen und zusammen 800 m² Verkaufsfläche überschreiten. Ob die Verkaufsflächen mehrerer Verkaufsstätten, die in räumlicher Nähe zueinander liegen, zusammenzurechnen sind oder jede der Verkaufsstätten gesondert zu betrachten ist, ist nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten zu betrachten (BeckOK BauNVO/Köpfler, 38. Ed. 15.7.2024, BauNVO § 11 Rn. 41). Der rein räumliche Zusammenhang berechtigt somit noch nicht zu einer summierenden Betrachtungsweise. Eine Verkaufsstätte gilt nach baulichen und betrieb-

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	che von max. 100 m² u. E. nicht zu erkennen. Festsetzungsfähige Formen der Nahversorgung wären bspw. „Nachbarschaftsläden“ oder „Convenience-Stores“ mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m². Im Sinne einer rechtssicheren Planung regen wir eine dahingehende Anpassung an.	lich-funktionellen Gesichtspunkten als selbstständiger Einzelhandelsbetrieb, wenn sie unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann (vgl. BVerwG BeckRS 2006, 21101 Rn. 10). Diese Abgrenzung ist auf Ebene des Genehmigungsverfahrens durchzuführen. Anhand der Grundstückszuschnitte und der Baufenster und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken für eine Einzelhandelsnutzung (Stellplatzflächen können nur zu Lasten anderer Nutzungsformen auf dem jeweiligen Baugrundstück untergebracht werden), erscheint die Gefahr der Entstehung einer für die Gebietsart unzuträglichen Einzelhandelsagglomeration eher von theoretischer Natur. Über die Verkaufsflächenbeschränkung für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe wird zugleich ein praktisch relevanter Ausschluss typischerweise vorkommender Agglomerationen erreicht. Um die Entwicklungsfähigkeit von sonstigen, nicht nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Baugebiet nicht weitergehend einzuschränken soll deshalb auf eine Festsetzung zur weitergehenden räumlichen Begrenzung der Ausdehnung von Gewerbeflächen verzichtet werden. Des Weiteren wirft das Regierungspräsidium die Frage auf, ob die festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung rechtmäßig ist. Geklärt gilt nach der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07, BeckRS 2008, 35435 –, dass eine solche Verkaufsflächenbegrenzung nur vorhabenbezogen erfolgen kann. Die vorliegende Verkaufsflächenbegrenzung für bestimmte Einzelhandelsbetriebe nach der Schwetzinger Liste beruht auf § 1

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Gegenstand einer solchen Festsetzung können nur bestimmte Anlagentypen sein. Unproblematisch sind Gattungsbezeichnungen oder ähnliche typisierende Beschreibungen (BVerwG Beschl. v. 17.7.2001 – 4 B 55.01, BeckRS 2001, 31351748, beck-online). Gemessen an diesem Maßstab bestehen keine Zweifel an der Wirksamkeit der betriebsbezogenen Gattungsbezeichnungen anhand des Warensortiments. Denn bereits die Formulierung des Zulässigkeitstatbestandes bzgl. der Art der zulässigen baulichen Nutzung im Urbanen Gebiet knüpft aufgrund ihrer Begrifflichkeit an die Betriebsbezogenheit an: z.B. nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß Schwetzingen Liste bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m². Damit ergibt sich direkt aus der Festsetzung die Bezugnahme auf den einzelnen Betrieb und nicht auf das Baugebiet.
B 19 Verband Region Rhein-Neckar Schreiben vom 24.06.2024	Mit Schreiben vom 10.05.2024 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. Begründung: Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Diese Darstellung erfolgt in nachrichtlicher Übernahme der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Mannheim. Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.	
B 20 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Straßen- und Radwegebau Schreiben vom 24.06.2024	Nachstehend unsere Stellungnahme. Die Verspätung bitte ich zu entschuldigen. Zuletzt waren wir hier 10/2021 verfahrenstechnisch eingebunden. Wir haben aus verkehrlicher Sicht Bedenken gegen die Erschließung, da für die geplante Nutzung die Berechnung nicht umfassend genug ist, denn das betrachtete Einzugsgebiet der Verkehrsuntersuchung ist viel zu klein und einzelne bereits untersuchte Knotenpunkte sind in der Leistungsfähigkeitsbeurteilung zu korrigieren (Bitte beachten Sie ergänzend die Anlage Übersicht Luftbild Schwetzingen). Die Verkehre, die an den Erschließungspunkten auflaufen landen an den angrenzenden Knotenpunkten. Es ist daher die Leistungsfähigkeitsuntersuchung auszuweiten auf die weiter betroffenen koordinierten Kontenpunkte VSA 1382, 1385, 1377, 6076 und 250. Zudem ist eine Korrektur der Verkehrsuntersuchung in Bezug auf die Leistungsfähigkeitsberechnung der VSA 1381 und 1384 durchzuführen: - KP04 (VSA1381) Oftersheim: Es liegt eine Koordination mit beiden Tunnelrampen vor, die Auswirkungen auf die Tunnelrampen wurden nicht geprüft. Zudem ist diese LSA bereits seit 2009 in den Spitzenstunden für	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Zu den Anregungen des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis fand am 22. Juli 2024 ein Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt statt. Die nachfolgenden Punkte geben das mit dem Landratsamt abgestimmte und protokollierte Ergebnis dieser Besprechung wieder. Betrachtetes Untersuchungsgebiet Die Größe des Untersuchungsbereiches [s. Verkehrsuntersuchung BS Ingenieure, Juni 2023] wurde entsprechend dem verkehrlichen Einflussbereich des Projekts gewählt. An den am Kordonrand <u>des Untersuchungsbereichs</u> befindlichen Knotenpunkten beträgt der Anteil des Projektverkehrs in der morgendlichen Spitzenstunde ca. 4 % und in der nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 5 %. Da sich der Verkehr außerhalb des Kordons weiter verästelt und die Verkehrsbelastungen der im Plan des LRA mit gelb und grün gekennzeichneten Knotenpunkte deutlich höher belastet sind, als dies innerhalb des Kordons der Fall ist, kann davon ausgegangen werden, dass dort der Anteil des projektbezogenen Verkehrsaufkommens so gering sein wird, dass negative Wirkungen ausgeschlossen werden können. Dies ist auch am rot gekennzeichneten Knotenpunkt Heidelberger Straße/Bruchhäuser Straße (KP 04) der Fall.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Süd-Nord und Rechtsabbieger Richtung Schwetzingen nicht leistungsfähig. - KP05 VSA1384 Bellamar: Für die Beurteilung der Länge der Linksabbiege- und Rechtseinbiegespur ist eine Nachbesserung erforderlich, insbesondere sind bauliche Maßnahmen zumindest an der L630 zu prüfen und ggf. ein Lösungsvorschlag mitzugeben. Der Rückstau der Rechtsabbiegespur führt regelmäßig zu Überstauungen der FGF Spoleto Straße. Die Überlastung Linksab- und Rechtseinbiegende in den Spitzenstunden bei Erneuerung 08/2022 bestätigt, es ist fraglich, wie dort zusätzliche Verkehre abgewickelt werden sollen, ohne dass Nachteile für die Leistungsfähigkeit entstehen. Weitere Anmerkungen zur VU und des Bebauungsplans: a. KP01 (KVP): die Erfahrung bestätigt die VU nicht, vielmehr ist dieser KVP insbesondere in den Spitzenstunden erheblich überlastet und Rückstaus bilden sich in beiden Hauptrichtungen z.T. bis zum Bellamar und der dortigen FGF=Abfluß von VSA1384 beeinträchtigt. Hier soll der überwiegende Verkehr abgewickelt werden (VU 4.6 80%) b. KP06: sollte hier eine LSA erforderlich werden, geht dies zu Lasten der Erschließung, zumal die Entfernung zum KP Kurfürstenstraße LSA1382 recht gering ist und eher eine Koordinierung erfordert, LSA1382 ist bereits koordiniert. c. KP08: Gemeindestraße, Zust. Schwetzingen, jedoch fahren die Verkehre dort doch auch weiter und landen auch an den koordinierten Anlagen 6076+250	Dem stimmt das LRA in Bezug auf die im Plan des LRA gekennzeichneten und o. g. Knotenpunkte VSA6076+250 zu. Seitens des LRA wird infolgedessen auf eine weitere Betrachtung dieser Knotenpunkte verzichtet. Unabhängig davon sollte der gelb gekennzeichnete KP Knotenpunkt Bruchhäuser Straße/Kurfürstenstraße (VEA1382) mit den koordinierten Anlagen 1385+1377 (hier insbesondere BBPlan 100!) weiter untersucht werden. Knotenpunkt Bruchhäuser Straße/Kurfürstenstraße VSA1382 Das LRA sieht noch Bedarf, den Knotenpunkt Bruchhäuser Straße/Kurfürstenstraße hinsichtlich des Einflusses von zusätzlichem Verkehr zu prüfen. Dem LRA wurden die dort ermittelten zusätzlichen Verkehrsmengen der Schwetzingen Höfe geliefert. Das LRA wird intern prüfen, ob eine negative Beeinflussung auch auf die koordinierten Anlagen vorliegt. Auf das vorliegende Verfahren hat dies jedoch keinen Einfluss. KP 05 Bellamar-Knoten (VSA 1384) Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die dort vorhandenen Staurlängen für den nach links abbiegenden und den nach rechts einbiegenden Verkehr nicht ausreichen. In der Verkehrsuntersuchung folgt der Hinweis, dass dies jedoch bereits im Ist-Zustand, ohne Schwetzingen Höfe, der Fall ist. Das LRA sieht hier aus verkehrlicher Sicht Handlungsbedarf und regt an, dass eine Einbindung der Straßenverkehrsbehörde Schwetzingen sowie eine Prüfung zur

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	d. Bebauungsplan Verkehrliche Anbindung: 8.5 verkehrslenkende Maßnahmen außerhalb des BBPlanes, beziehen sich dann nach der VU aber nur auf den KP03, was aus unserer Sicht nicht ausreicht Sollten dem Straßenbaulastträger Mehrkosten nach § 20 StrG entstehen sind diese zu ersetzen. Hinweis: Zwischenzeitlich wurden durch Bauarbeiten unsere Markierung der VSA1384 beschädigt, wir bitten darum diese wiederherzustellen.	baulichen Verlängerung des vorhandenen Linksabbiegefahrstreifens erfolgen sollte. In diese Prüfung wäre der Straßenbaulastträger der Landesstraße, vertreten durch das RPK Karlsruhe, einzubinden. Aus Sicht der Stadt soll diese Option jedoch bewusst nicht weiter verfolgt werden. Vielmehr sollen aus stadtplanerischer Sicht Maßnahmen, die ggf. den Durchgangsverkehr fördern bzw. weiteren Durchgangsverkehr anziehen, vermieden werden. KP 06 Lessingstraße/Bruchhäuser Straße Der heute unsignalisierte Knotenpunkt funktioniert auch unter den Randbedingungen des Prognose-Planfalls mit Schwetzingen Höfe sehr gut (Verkehrsqualität Stufe A morgens und nachmittags). Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Maßnahmen erforderlich. Dem stimmt das LRA zu, Verweis auf Punkt 2 zu VSA1382. Koordinierung der Knotenpunkte Die Knotenpunktbetrachtungen wurden im Gutachten ohne Berücksichtigung einer Koordinierung erstellt. Der Koordinierung wird insofern Rechnung getragen, als dass die Einzelknotenbetrachtung zu dem Ergebnis kommen muss, dass eine für die Koordinierung ausreichende Verkehrsqualität oder Reserve vorhanden sein muss. Das LRA hat hierzu keine weiteren Anmerkungen und betrachtet den Punkt als erledigt. KP 01 Odenwaldring/Scheffelstraße/Südtangente

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Im Rahmen des Vorhabens „Schwetzinger Höfe“ sind Maßnahmen geplant, die den Kreisel insbesondere vom Radverkehr entlasten. So wird am Westrand der Scheffelstraße ein Radweg im Zweirichtungsverkehr errichtet, der im Süden am Kreisel vorbei leitet. Ferner wird durch das Quartier, am Ostrand der Baufelder 5, 6 und 7, ein weiterer Radweg errichtet. Darüber hinaus wird geprüft, die derzeit direkt am Kreisel befindliche Straßenquerung nach Westen zu verschieben. Durch die vorbeschriebenen Maßnahmen kann eine erhebliche Entlastung des Kreisels von dem vor allem aus den westlichen Stadtteilen kommenden Radverkehr erreicht werden. KP 04 Heidelberger Straße/Scheffelstraße/Bruchhäuser Straße (Gemarkung Oftersheim), VSA 1381 Falls der KP 03 (Heilbronner Heidelberger Straße/Scheffelstraße) signalisiert werden sollte, werden am KP 04 entsprechende Anpassungen im Zeit-Weg-Diagramm erforderlich, insbesondere aufgrund der ursprünglichen Leistungsfähigkeitsberechnung Süd-Nord in den Spitzenstunden. Der Grund dafür ist, dass der Knotenpunkt KP 04 mit den Knotenpunkten der beiden Tunnelrampen koordiniert ist.
B 21 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 55 Naturschutz Recht Schreiben vom 27.06.2024	Vielen Dank für die Beteiligung im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ und die gewährte Fristverlängerung für unsere Stellungnahme. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ umfasst das Vorhaben „Schwetzinger Höfe“ der EPPLE Projekt Kurpfalz GmbH zu weiten Teilen, lediglich die internen Ausgleichsflächen des Vorhabens „Schwetzinger Höfe“.	Kenntnisnahme: Die im Bebauungsplangebiet „Schwetzinger Höfe“ und auf den benachbarten städtischen Grundstücksflächen Flst.-Nr. 355/17 und 661/4 vorkommenden Mauereidechsen wurden im Jahr 2022 abgefangen und auf der benachbarten Bahnfläche, Grundstück Flst.-Nr. 661/2 ausgesetzt. Ein Rück-

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	ger Höfe“ auf den Flurstücken Nr. 355/17 und 661/14 liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“. Für das Vorhaben „Schwetzinger Höfe“ der EPPLE Projekt Kurpfalz GmbH liegt eine artenschutzrechtliche Ausnahme für die streng geschützte Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>) vor. Unter Vorgabe von Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen wurde am 27. Mai 2022 eine artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG erteilt. Im Zuge von beauftragten Vermeidungsmaßnahmen wurden die dort lebenden Mauereidechsen abgesammelt und auf das angrenzende Bahngelände umgesetzt. Die Umsiedlung der Mauereidechsen vom Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ wurde am 7. Oktober 2022 nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 56 Naturschutz und Landschaftspflege, beendet. Seitdem gilt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ als eidechsenfrei. Das angrenzende Bahngelände, auf das die Mauereidechsen umgesiedelt wurden, ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Reptilienschutzzaun getrennt, daher kann es nicht zu einer Wiedereinwanderung von Mauereidechsen gekommen sein. Zusätzlich bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans keine für die Mauereidechsen artspezifischen Habitate mehr. Daher sollte es im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen	wandern der Eidechsen in das Gebiet des Bebauungsplanes „Schwetzinger Höfe“ wurde durch Stellung einer Reptilienschutzzaunes ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahme vom 26.05.2022 hat die Stadt Schwetzingen eine Fläche von ca. 21.530 m² nördlich der Tompkins Barracks zur Verfügung gestellt, um dort einen Lebensraum für Mauereidechsen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Mauereidechsen zu schaffen. Die Arbeiten zur Herrichtung dieser Fläche als sog. FCS-Maßnahmenfläche [(engl. favorable conservation status), auch: Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes] sind bereits weitgehend abgeschlossen. Mit diesen Maßnahmen ist sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung der Planung auf dem Gebiet des Bebauungsplanes „Schwetzinger Höfe“ nicht mehr verwirklicht werden. Die Anpassung der artenschutzrechtlichen Ausnahme vom 26.05.2022 bezüglich des nicht im Bebauungsplanumgriff liegenden städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 355/17 erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, sobald der Bau der dort geplanten Lärmschutzwand angegangen werden soll und die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen bekannt sind. Ergänzend wird auf die Darstellung im Umweltbericht verwiesen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Konflikte mit der streng geschützten Mauereidechse geben.	
	Anstelle des in der artenschutzrechtlichen Ausnahme vom 27. Mai 2022 genannten Lärmschutzwalls auf dem Flurstück Nr. 355/17 soll nun dort eine Lärmschutzwand errichtet werden. Hierzu wird es noch einer Änderung der artenschutzrechtlichen Ausnahme bezüglich der Anpassung dieser FCS-Maßnahme bedürfen. Diese wird sich auf das Flurstück Nr. 355/17 beziehen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit hiervon nicht unmittelbar betroffen.	Kenntnisnahme.
B 22 Gemeindeverwaltung Plankstadt Schreiben vom 04.07.2024	Der Gemeinderat der Gemeinde Plankstadt hat in seiner Sitzung am 01.07.2024 den Beschluss gefasst, folgende Stellungnahme abzugeben: Zunächst einmal begrüßt die Gemeinde die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf diesen Konversionsflächen. Es bestehen allerdings Bedenken hinsichtlich der deutlichen Verschlechterung der Verkehrsqualität auf den überörtlich bedeutsamen Straßen L630-Odenwaldring-Südtangente. In diesem Bereich verschlechtert sich die Verkehrsqualität auf einen zu Hauptverkehrszeiten nur noch ausreichenden Zustand. Zu dem bereits heute kommenden häufigen Rückstausituationen, wird trotz sehr positiven Annahmen des Gutachters hinsichtlich eines angenommenen zukünftig deutlichen Rückgang des Individualverkehrs, zu weiteren erheblichen Verzögerungen in den Hauptverkehrszeiten kommen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Aus den gesetzlichen Vorschriften zu den Anfahrtszeiten von Rettungsfahrzeugen ergibt sich folgendes: Die Rettungszeit (Hilfsfrist) ist definiert als Dauer zwischen dem Eintreffen des Notrufs in einer Leitstelle und dem Eintreffen adäquater Hilfe am Einsatz/Unfallort. In Baden-Württemberg beträgt diese Frist 10 bis 15 Minuten. In der Hilfsfrist nicht enthalten ist die Fahrdauer vom Einsatz- bzw. Unfallort bis zum nächstgelegenen Krankenhaus. Bekannt ist, dass Rettungsfahrzeuge nicht aus der GRN-Klinik in Schwetzingen zu Rettungseinsätzen fahren, sondern von zentralen Einsatzstellen aus Mannheim, Heidelberg und Ketsch. Dies ist ein von anderen Kliniken im Raum Ludwigsburg bekanntes Szenario. Anhand der räumlichen Verteilung der Einsatzstellen stellt sich aus unserer Sicht die Situation somit so dar, dass Ein-

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Da diese Strecke die direkte Verbindung zum Standort der Rettungsfahrzeuge und des Notarztes für die Gemeinde Plankstadt darstellt, fordert die Gemeinde Plankstadt, diesen Aspekt dringend näher und eingehender zu untersuchen, als es mit Schreiben vom 12.06.2024 erfolgt ist. Die hier getroffenen Annahmen zu einem Rettungswageneinsatz entsprechen nicht den örtlichen Gegebenheiten, da ein Ausweichen des Individualverkehrs für Fahrzeuge mit Sonderrechten im engen Unterführungsbauwerk und im Zulauf auf den Kreisverkehr bei Stau nicht möglich ist. Hier sind andere Lösungen für die Problematik zu finden.	satzfahrzeuge nur in Ausnahmefällen die Südtangente befahren müssen. Die möglichen Einsatzorte in Plankstadt (und Schwetzingen sowie in Oftersheim) sind über andere Routen wesentlich besser zu erreichen. Selbst wenn die Notwendigkeit besteht, die Südtangente zu nutzen, muss dies nicht zwangsläufig oder regelmäßig mit dem Zustand eines Verkehrsstaus in der Unterführung in Richtung Kreisverkehr zusammentreffen. Ein Stau in der Unterführung, der beide Fahrtrichtungen gleichzeitig betrifft, ist nach Einschätzung des Verkehrsgutachters nahezu auszuschließen. Vom Verkehrsgutachter wurde geprüft, welche zusätzlichen Wartezeiten an den von ihm untersuchten Knotenpunkten im Vergleich zu heutigem und künftigem Verkehrszustand entstehen (siehe Verkehrsuntersuchung BS Ingenieure, Juni 2023). In den künftigen Verkehrsmengen sind die zusätzlichen Verkehre des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ enthalten. Entsprechend den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen nach [1] ergibt sich durch den zusätzlichen Verkehr des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ entlang der potenziellen Fahrtroute nach Plankstadt lediglich am Knotenpunkt Kreisverkehr Südtangente/Odenwaldring/Schefelstraße in der nachmittäglichen Spitzenstunde des Normalwerktags eine Veränderung der Verkehrsqualität (QSV) von Stufe B (gut) auf Stufe D (ausreichend). Die anderen Knotenpunkte entlang den Straßenzügen Bruchhäuser Straße (L 630), Odenwaldring und Südtangente weisen zwischen dem Prognose-Nullfall 2035 und

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		dem Prognose-Planfall 2035 keine Veränderung der Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf. Beim Vergleich der Wartezeiten ergibt sich entlang der maßgebenden Knotenpunkte entlang des Streckenzuges Südtangente – Odenwaldring – Bruchhäuser Straße in der morgendlichen Spitzenstunde eine um 6 Sekunden und in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine um 23 Sekunden höhere Wartezeit. Diese Werte gelten jedoch nur in den Spitzenstunden des Normalwerktags und ausschließlich für (Rettungs-)Fahrzeuge, die sich wie „normale“ Verkehrsteilnehmer ohne Wahrnehmung von Sonderrechten (Blaulicht, Martinshorn) verhalten. Nach Ermessen des Verkehrsgutachters entstehen bei (Rettungs-)Fahrzeugen mit Sonderrechten deutlich geringere zusätzliche Wartezeiten. Nach gutachterlicher Einschätzung ist es auch möglich, innerhalb der Unterführung im Falle eines beidseitigen Staus, die gesetzlich vorgeschriebene Rettungsgasse zu bilden. Für die Nebenverkehrszeiten ist davon auszugehen, dass sich im Vergleich von heutigem und künftigem Zustand keine relevanten Fahrtzeitverlängerungen für „normale“ Verkehrsteilnehmer und damit auch für Rettungsfahrzeuge ergeben.
B 23 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung. Auf dem ehemaligen Betriebsareal der Firma Pfaudler beabsichtigt die Stadt Schwetzingen die Neuentwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit überwiegender	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Schreiben vom 05.07.2024	Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung sowie Kindertagesstätte und Museum. Die Umsetzung des Bauabschnitts 1 wurde bereits über § 34 BauGB realisiert (bereits genehmigt und laut den Unterlagen mittlerweile nahezu fertiggestellt), ist aber dennoch zur Sicherung der städtebaulichen Absichten für das gesamte Quartier in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne der §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt nicht vor. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und unterliegt damit einer Umweltprüfung. Zur frühzeitigen Beteiligung haben wir uns mit Stellungnahme vom 12.11.2021 geäußert. Die wesentlichen Unterlagen (naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbewertung, Umweltbericht und Grünordnungsplan, Aussagen zum besonderen Artenschutz), die für eine Beurteilung erforderlich sind, liegen in diesem Verfahrensstand nun vor. Insofern ist eine abschließende Stellungnahme möglich.	
	1. Besonderer Artenschutz Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Im Vorhabengebiet konnten Mauereidechsen, diverse Brutvögel und Fledermäuse nachgewiesen werden.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Der Umgang mit den Mauereidechsen ist mittlerweile in einer artenschutzrechtlichen Ausnahme durch die höhere Naturschutzbehörde geregelt. Die Gebäude sind bereits abgerissen. Für die vom Vorhaben betroffenen Brutvögel (Star, Hausrotschwanz, sonstige Höhlenbrüter) und Fledermäuse (potenzielle Einzelsommerquartiere der Zwergfledermaus) wurden im Vorgriff der Baumaßnahmen bereits im Winter 2020/2021 bzw. in Sommer 2022 Ersatzhabitate an diversen Standorten im Siedlungsbereich installiert. Eine Dokumentation hierzu liegt vor. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzlebensstätten wurde bisher in den Jahren 2021, 2022 und 2023 überprüft. Die Monitoringberichte des Fachbüros Bioplan hierzu wurden uns bisher vom Fachbüro bzw. Vorhabenträger übersandt und liegen uns vor. Dabei konnten im Jahr 2022 an zwei Kästen und im Jahr 2023 an einem Kasten Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse gefunden werden. Hinweise auf Bruten von Star oder Hausrotschwanz gab es noch nicht. Die Vogelkästen waren überwiegend von Meisen besiedelt. Es gab in den drei Monitoringjahren eine hohe Anzahl von Totfunden. Der Grund hierfür könnte laut Gutachter Stress während der Brutphase sein (Voranschreiten der Bauarbeiten auf dem Pfaudler-Areal, Standorte innerhalb belebter Bereiche).	
	Folgendes ist aus Sicht des besonderen Artenschutzes zu beachten:	Kenntnisnahme: Der Hinweis zum Artenschutz wird entsprechend ergänzt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	- Die Ersatzlebensstätten sind über einen Zeitraum von 25 Jahren funktionsfähig zu halten. Dies beinhaltet auch, dass ein freier Anflug der Kästen möglich ist. Die zuständige Naturschutzbeauftragte hat festgestellt, dass teilweise aufgrund von Ästen kein freier Anflug möglich ist. Wir bitten um entsprechende Ergänzungen der Hinweise. Der Erhalt der Funktionsfähigkeit über 25 Jahre entspricht auch den Vorgaben der Teilbaugenehmigung (für die Erdhubausarbeiten) für den Bauabschnitt 1 vom 11.08.2021. - Entgegen den Hinweisen zum Bebauungsplan (Teil C, S. 23) ist das Monitoring aufgrund der bisherigen Monitoringergebnisse für die am Standort verbleibenden Kästen bis einschließlich 2025 (also für die Jahre 2024 und 2025) durchzuführen. Es gilt weiterhin, dass sich aus den Ergebnissen des Monitorings eine Verlängerung des Monitoringzeitraums bzw. weitere Maßnahmen ergeben können. Wir bitten um entsprechende Ergänzungen der Hinweise. - Zeigt das Monitoring im Jahr 2024, dass die Anzahl der Totfunde im Monitoringjahr 2024 nicht abgenommen oder die Akzeptanz der Kästen nicht zugenommen hat, sind die Kästen vor der Fortpflanzungszeit der Tiere an geeignete vom Gutachter bestimmte Standorte umzuhängen (lärm- und lichtgeschützt, freier Anflug möglich, mit ausreichenden Abständen zueinander). Die neuen Standorte sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen. - Der Fledermauskasten Nr. 38 konnte auch in 2023 (wie in 2022) nicht kontrolliert werden, da sich der Kasten auf einem Privatgrundstück befindet. Der Kasten ist nach Abschluss der Aktivitätszeit an einen vom Gutachter als ge-	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	eignet bewerteten zugänglichen Standort in öffentlichem Eigentum umzuhängen. Der neue Standort des Kastens ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen. - Der Fledermauskasten Nr. 37 wurde am alten Bahnausbesserungswerk angebracht. Für den Bereich ist nach unserem Kenntnisstand ein Bebauungsplan in Vorbereitung. Der Standort ist im Hinblick auf die Planung ungünstig (die Gebäude sollen komplett saniert werden). Der Kasten ist daher vor der kommenden Aktivitätszeit außerhalb des Plangebiets an einem geeigneten Ort anzubringen. Der Gutachter gibt den neuen Standort vor. Der neue Standort ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen. - Das Monitoring beginnt für die umgehängten Ersatzhabitate neu (jährliches Monitoring vorerst über 5 Jahre). Wir bitten um entsprechende Ergänzungen der Hinweise. - Die Monitoringberichte sind der unteren Naturschutzbehörde, wie bislang auch, bis spätestens Ende Oktober des jeweiligen Monitoringjahres unaufgefordert zu übermitteln (gerne per E-Mail). Wir bitten um entsprechende Ergänzungen der Hinweise. Wir möchten darum bitten, dass uns die Monitoringberichte fristgerecht zugesandt werden, so dass ausreichend Zeit für die ggf. erforderliche Umhängung der Kästen an geeignete Standorte (s. obige Ausführungen) noch vor der nächsten Fortpflanzungszeit verbleibt.	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	- Sofern Ersatzlebensstätten an einem Gebäude oder Baum auf einem Grundstück eines Dritten angebracht wurden, ist eine rechtliche Sicherung erforderlich. Ein entsprechender Nachweis über die rechtliche Sicherung ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.	
	2. Umweltbericht, Bilanzierung Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um eine brachliegende Gewerbefläche. Der überwiegende Teil des Plangebiets war laut Planunterlagen bereits überbaut und versiegelt. Auf den unbebauten Flächen befanden bzw. befinden sich Bestände von Ruderalvegetation in unterschiedlichster Ausprägung sowie Gehölzbestände. Durch die mit dem Vorhaben verbundenen Neuversiegelungen sind naturschutzrechtlich relevante Schutzgüter betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden ermittelt und Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich festgesetzt. Die Bewertungen sind weitgehend nachvollziehbar. Es wurden die in einem dicht bebauten Areal möglichen Maßnahmen festgesetzt. Zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung haben wir nachstehende Anmerkungen.	Kenntnisnahme.
	<u>Schutzgut Pflanzen- und Tiere (Bestand):</u> - Bei den Einzelbäumen (nicht standortheimisch) auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen müsste in der Spalte anrechenbarer Biotopwert 4 ÖP/cm stehen.	Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Umweltbericht wird entsprechend korrigiert. Gerechnet wurden bereits mit den 4 ÖP, so dass die Bilanz nicht angepasst werden muss.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	- In den Unterlagen wird ausgeführt, dass der Bauabschnitt 1 über einen Bauantrag nach § 34 BauGB realisiert wurde. Aus den Unterlagen geht unseres Erachtens allerdings nicht klar hervor, ob für den Bestand im Bereich des Bauabschnitts 1 der ursprüngliche Bestand (des ehemaligen Pfaudler-Geländes) oder der genehmigte Bestand gemäß Baugenehmigung nach § 34 BauGB herangezogen wurde. Dies sollte näher erläutert werden. Der Bestandsplan bildet zumindest den ursprünglichen Bestand des ehemaligen Pfaudler-Areals vor Erteilung der Baugenehmigung ab. - In der Tabelle fließt für den Bauabschnitt 1 eine Dachbegrünung in die Bewertung ein. Weder in der textlichen Biotypenbeschreibung noch im Bestandsplan wird eine Dachbegrünung aufgeführt.	Da der 1. BA nach § 34 genehmigt wurde, ist hierfür keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu erstellen. Der bebaute Zustand ist somit als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Rahmen des Bebauungsplanes „Schwetzingen Höfe“ als Bestand heranzuziehen. Der Bestandsplan zeigt die Biotypenkartierung des gesamten Pfaudlerareals vor der Bebauung mit dem Hinweis, dass der nördliche Bereich bereits bebaut ist. Ziel war es aufzuzeigen, dass im Bereich des Bauabschnittes 1 der Bestand vor der Bebauung hauptsächlich aus versiegelten Flächen (Parkplatz) bestand und durch die Bebauung und Rekultivierung von Gartenflächen und einer üppigen Begrünung eine Aufwertung erfahren hat, welche jedoch im § 34 Verfahren nicht bilanziert wurde. Der erste Bauabschnitt wurde mit Dachbegrünung genehmigt. Somit ist bei der Bilanz im Bestand die Dachbegrünung mit einzurechnen. Da der Bebauungsplan „Schwetzingen Höfe“ zwar auch eine Dachbegrünung festsetzt, diese jedoch aufgrund des Charakters eines Angebotsbebauungsplanes sich nicht auf eine bestimmte Flächengröße festlegen lässt, kann in der Planung die Dachbegrünung nicht angerechnet werden. Somit entsteht für den „Wegfall“ der Bilanzierung der Dachbegrünung im Bauabschnitt 1 ein Defizit.
	<u>Schutzgut Pflanzen- und Tiere (Planung):</u> - Der geplante Bürgerpark wird unter dem Biotyp 60.50 (kleine Grünfläche) eingeordnet. Nach der Ökokontoverordnung wird dieser Biotyp mit einem Normalwert von 4 Punkten bewertet (nicht 6). Unter diesem Biotyp werden kleine, wenige m² bis wenige Ar große, von Pflanzen	Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Da es sich um eine großflächige und üppig begrünte Parkfläche handelt wurde der Biotyp 60.60 (Garten) bei der Bilanzierung mit 6 ÖP angerechnet. Bei der Bezeichnung 60.50 handelt es sich um einen Schreibfehler. Der Umweltbericht wird dahingehend korrigiert.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	bewachsene Flächen zwischen versiegelten oder befestigten, vegetationsarmen Bereichen der Siedlungs- und Infrastrukturgebiete eingeordnet. Insofern stellt sich die Frage, wie die in Ansatz gebrachte Fläche berechnet wurde. - Im Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen unter dem Pflanzgebot A4 Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt, die in die Bilanzierung einfließen. Der Biotoptyp 60.60, der zugrunde gelegt wird, beinhaltet bereits allerdings die Elemente eines Gartens wie Rasen, Ziersträucher und Bäume.	Gemäß Ökokontoverordnung umfasst ein „Garten“ oft verschiedene Biotoptypen (z.B. Zierrasen, Fettwiese, versiegelte Flächen). Insgesamt ist diesem dann eine Bewertung von 6 ÖP zuzuweisen. Durch die Festsetzung von Bäumen wird gewährleistet, dass zu den üblichen Flächen wie Zierrasen und Staudenbeete auch eine Begrünung durch Bäume stattfindet und somit einen ökologischen Mehrwert darstellen. Dass es gemäß Ökokontoverordnung vorgesehen ist Bäume auch im Biotoptyp Garten anzurechnen, wird auch dadurch deutlich, dass in der Ökokontoverordnung, Seite 57 bei dem Biotoptyp Bäume 45.10-45.30 a „auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen“ der Garten (60.60) explizit genannt ist.
	<u>Schutzgut Boden (Planung):</u> - Bei der Bewertung wurden wohl der gesamte Bürgerpark sowie die künftigen Gartenflächen mit einer Verbesserung der Bodenfunktionen durch Rekultivierung in Ansatz gebracht. Im Bürgerpark sind diverse bauliche Anlagen zulässig, die erneut Bodenversiegelungen nach sich ziehen sowie z.B. Sport- und Spielflächen, die sich auf den Boden in seinen Funktionen auswirken. Die künftigen Gartenflächen befinden sich größtenteils über Tiefgaragen (Abb. Masterplan mit Flächeneinteilung mit Versickerung, Bebauungsplan S. 52). Inwieweit solche Gegebenheiten bei der Bewertung bzw. der Berechnung des Flächenumfangs	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können die tatsächlich mit Gebäude bebauten (GRZ 1) und mit Nebenanlagen versiegelten (GRZ 2) Flächenanteile nicht genau zugeordnet werden. So lässt der Bebauungsplan zu, dass die Grundstücke zu 60 Prozent mit einem Gebäude überbaut werden darf. Die GRZ 0,6 darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1-3 bis zu 0,9 überschritten werden. In den Teilbereichen 2 und 8 darf die Überschreitung sogar bis 1,0 erfolgen. Dies wurde so festgesetzt, damit die Grundstücksfläche zu

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	berücksichtigt wurden, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Die Berechnung der Höhe der Ökopunkte ist daher nicht vollständig nachvollziehbar.	90 % bzw. 100 % mit Tiefgaragen unterbaut werden können. Da es theoretisch jedoch möglich wäre in diesen Gebieten die Oberflächen zu 90 % bzw. 100 % zu versiegeln wurde dies auch so in die Bilanz eingearbeitet. D.h. die Bilanz hat den sehr konservativen Ansatz gewählt und ist davon ausgegangen, dass in den Teilbereichen 2 und 8 100 % versiegelt sind in den anderen Teilbereichen zu 90 %. Dies bedeutet wiederum, dass die Gartenfläche lediglich mit max. 10 % der Grundstücksfläche als solche angerechnet wurden. Sowohl beim Schutzgut Boden als auch beim Schutzgut Pflanzen und Tiere. Ebenso bedeutet dies, dass im Bereich von Tiefgaragen keinerlei Aufwertung angerechnet wurden. Die mit 60 cm Boden anzudecken und zu bepflanzenden Tiefgaragenflächen wurden als „versiegelte Fläche“ bilanziert. Beim Bürgerpark wurde der Fahrradweg im Osten in Abzug gebracht. Auf den Grünflächen sind keine Vollversiegelungen vorgesehen und auch keine größeren Versiegelungen zulässig. Doch selbst wenn man 10 % der Grünfläche als versiegelte Fläche annehmen würde, wäre die Bilanz ausgeglichen. Ebenso wie mit der Bodenüberdeckung der Tiefgaragen verhält es sich mit der Dachbegrünung. Da bei einem Angebotsbebauungsplan die Größe der Dachfläche nicht feststeht, kann auch diese nicht in Ansatz gebracht werden obwohl sämtliche Dächer begrünt werden.
	Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ist eine Überarbeitung der Bilanzierung bzw. Ergänzung um nähere Erläuterungen zu empfehlen. Erst dann kann sicher	Kenntnisnahme: Siehe Stellungnahme und Erläuterung zur Bilanz oben.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	festgestellt werden, ob der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere schutzgutüber-greifend voll kompensiert ist.	
	3. Allgemeines In Bezug auf die Festsetzungen des Pflanzgebots A1 und die Pflanzliste bestehen seitens unserer Naturschutzbeauftragten aus naturschutzfachlicher Sicht zwei Anmerkungen bzw. Anregungen.	Kenntnisnahme.
	Gemäß des Pflanzgebots A1 sind die Baumscheiben zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben (sowie alle gärtnerisch bepflanzten Flächen) sollten von dem Boden abdeckendem Material wie Rindenmulch oder Holzhackschnitzel freigehalten werden, da dieses Material verhindert, dass bodennistende Insekten hier einen Lebensraum finden.	Kenntnisnahme.
	Die Pflanzliste sollte dahingehend überprüft werden, dass für den „Bürgerpark“ und das Pflanzgebot für private Gärten auf einheimische Arten zurückgegriffen wird. Bei Straßenbäumen hingegen ist nachvollziehbar, dass eine gewisse Resilienz vorhanden sein muss.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Da der Klimawandel auch in Grünanlagen und Parks bei uns angekommen ist, müssen wir für eine nachhaltige Pflanzung auf ein Mix aus heimischen und standortangepassten nicht-heimischen Arten zurückgreifen. Gerade im historischen Schwetzingen Park und in der Region, sind selbst zuverlässige robuste heimische Bäume, wie Quercus robur und Pinus sylvestris bereits abgängig, dort sowie auch in unserem Baufeld verstärkt durch die vorherrschenden sandigen Böden. Auch um die Biodiversität der Fauna zu erhalten, sieht die Planung vor, Blüten- und Nahrungsangebot rund um das Jahr zur Verfügung zu stellen, auch zur Erreichung dieses

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Ziels muss auf eine Mischung aus heimischen und standortangepassten nicht-heimischen Arten bei Bäumen und Sträuchern zurückgegriffen werden. An heimischen Bäumen sind im Park Arten von Ahorn sowie <i>Quercus petraea</i> (dieser wird auch als Ersatz im Schloßpark Schwetzingen vorgeschlagen) vorgesehen. Die Mischung an Arten streut das Risiko in trockenen Jahren, sodass auch neue Parkanlagen nur auf diese Weise zukunftsfähig gemacht werden können.“
	Abschließend bestehen von unserer Seite aus noch Anmerkungen zur FCS-Maßnahmen und dem bauplanungsrechtlichen Ökokonto. Die durch die externen Aufwertungsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) für die Mauereidechsen generierten Ökopunkte sollen nach den Ausführungen im Bebauungsplan (Hinweise unter C S. 24, Umweltbereich S. 49,) dem bauplanungsrechtlichen Ökokonto der Stadt Schwetzingen gutgeschrieben und damit für andere städtebauliche Maßnahmen als Ausgleich zur Verfügung gestellt werden. In der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gestaltet es sich so, dass eine Anrechnung im Hinblick auf CEF-Maßnahmen möglich ist, allerdings FCS-Maßnahmen in § 15 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG nicht ausdrücklich genannt werden. In Absprache mit dem Regierungspräsidium werden die Flächen so aufgewertet, dass ein breites Spektrum von Artengruppen davon profitiert (Schutzgut Tiere- und Pflanz-	Kenntnisnahme: Für das Bauleitplanverfahren insbesondere für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz haben die Anregungen keine Relevanz und werden im Nachgang von der Stadt unabhängig geprüft.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	zen) (S. 10 aktualisiertes artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept, 01.03.2024). Durch die Maßnahme erfolgt zudem eine Aufwertung noch weiterer Schutzgüter. Insofern spricht aus naturschutzfachlicher Sicht nichts gegen die Vorgehensweise. Dennoch haben wir Bedenken, was eine Anrechenbarkeit der FCS-Maßnahme als externe artenschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahme im bauplanungsrechtlichen Ökokonto anbelangt, da für die Umsetzung der FCS-Maßnahme eine rechtliche Verpflichtung aufgrund gesetzlicher Regelungen besteht (Umsetzung erforderlich gemäß artenschutzrechtlicher Ausnahme der höheren Naturschutzbehörde) und diese nicht freiwillig erfolgt. In einem Leitfaden der LUBW aus dem Jahr 2022 mit dem Titel „Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und das „Ökokonto“ werden als nicht einbuchbare Maßnahmen in das Ökokonto unter anderem Maßnahmen genannt, die aus bereits bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen herrühren oder Maßnahmen zum Ausgleich bereits zugelassener Eingriffe (Leitfaden abrufbar über die Homepage der LUBW unter Publikationen: https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/95887). FCS-Maßnahmen, für deren Umsetzung eine rechtliche Verpflichtung besteht, sind unseres Erachtens damit vergleichbar. Letztendlich liegt das bauplanungsrechtliche Ökokonto allerdings im Zuständig- und Verantwortungsbereich der Stadt Schwetzingen.	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	4. Eintragungen in das Kompensationsverzeichnis Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchG BW übermitteln die Gemeinden der unteren Naturschutzbehörde plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen (d.h. beschlossene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 200a BauGB, sofern diese außerhalb des Eingriffsbebauungsplans in einem räumlich getrennten Teilgeltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, im Geltungsbereich eines Ausgleichsbebauungsplans, auf von der Gemeinde außerhalb des Eingriffsbebauungsplans bereitgestellten Flächen oder auf Flächen in einer anderen Gemeinde durchgeführt werden). Dazu zählen auch CEF-Maßnahmen, die Kompensationsmaßnahmen i.S.d. § 15 Abs. 2 BNatSchG bzw. des § 1a Abs. 3 BauGB sind, wenn sie außerhalb der Eingriffsfläche des Bebauungsplanes liegen. Wir bitten um Übermittlung über den nachstehenden Link in das „Kompensationsverzeichnis für die Bauleitplanung“ (s. E-Mail der unteren Naturschutzbehörde, Herr Bayer, vom 09.08.2021): https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33 Um Vollzugsmeldung an die untere Naturschutzbehörde wird gebeten.	Kenntnisnahme: Eine Eintragung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.
	Für die gewährte Fristverlängerung möchten wir uns herzlich bedanken.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 24 Landrats- amt Rhein- Neckar-Kreis Wasserrechts- amt Schreiben vom 19.07.2024	Grundwasserschutz / Wasserversorgung SB: ■■■ Tel.: ■■■ Diese Anhörung betrifft lediglich die Niederschlagswasser- beseitigung/Regenwasserbewirtschaftung. Diesbezüglich bestehen keine Einwände oder Anmerkun- gen von Seiten des Ref. 43.01 und wir schließen uns der fachtechnischen Einschätzung des Ref. 43.02 an. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme aus dem Jahr 2021.	Kenntnisnahme.
	Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht <u>Kommunalabwasser</u> SB: ■■■ Tel.: ■■■ Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und wir verweisen auf unsere Stel- lungnahme vom Oktober 2021. Das vorliegende Konzept der Niederschlagswasserbeseiti- gung erfüllt die Grundsätze der naturverträglichen Regen- wasserbewirtschaftung. Die Mulden bzw. Rigolen sind aus- reichend dimensioniert. Wir informieren, dass sich Dachbegrünung und die potenti- elle Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht ausschlie- ßen. Die Kühlung der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Leistung von Photovoltaikanlagen aus.	Kenntnisnahme.
	<u>Gewässeraufsicht</u> SB: ■■■ Tel.: ■■■	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Gegen den Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ in Schwetzingen gibt es von Seiten der Gewässeraufsicht (HWGK und Gewässerrandstreifen) keine Bedenken.	
	Altlasten/Bodenschutz SB: ■■■ Tel.: ■■■ Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Flächen des zentral gelegenen „Pfaudler-Areals“ in Schwetzingen geschaffen werden. Der gesamte Vorhabens Bereich (6,9 ha) ist im Bodenschutz und Altlastenkataster als Altstandort „07415-000 / AS Emaillierbetrieb Pfaudler Werke, Scheffelstraße 22“ mit der Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Detailuntersuchung (Beweisniveau 2) und den Wirkungspfad Boden-Mensch: Detailuntersuchung (Beweisniveau 2) verzeichnet. Die Planunterlagen beinhalten 40 Gutachten der Firma Töniges zum Untersuchungskonzept Stand 08.06.2021, das mit der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde abgestimmt wurde. In den sieben vorhandenen kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF1-KVF7) und den verfüllten Bombentrümmern, wurden alle vereinbarten Maßnahmen umgesetzt und die Flächen durch eine bodenkundliche Baubegleitung durch die Firma Töniges überwacht, dokumentiert und für die Beweissicherung die entsprechenden Abschlussbeprobungen durchgeführt. Da bei den Bodeneingriffen immer wieder neue noch unbekannte Bereiche mit Kontaminationen an	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Schächte oder auch Öltanks vorgefunden wurden, ist es mit den vorgelegten Unterlagen noch nicht möglich, eine abschließende Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzunehmen, da immer noch Bodeneingriffe am Standort vorgenommen werden.	
	Während der Bauphase wurde vereinbart, dass halbjährlich ein Monitoring am Grundwasser der Messstellen GWM 2 und GP 2 (Anstrom) sowie GWM1-2021 bis GWM4_2021 (Abstom) stattfinden soll. Leider liegen der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde die letzten zwei Monitoring Zwischenberichte 02/2023 und 01/2024 noch nicht vor.	Kenntnisnahme: Die Zwischenberichte 02/2023 und 01/2024 des Grundwassermonitorings wurden dem Wasserrechtsamt am 02.09.2024 weitergeleitet.
	Folgende Hinweise sind weiterhin zu beachten: • Wenn bei Bodeneingriffen organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, ist ein Fachgutachter einzubinden und die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu informieren. • Die Vorsorgewerte für Oberböden der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind jeweils für Gewerbegebiet, Wohngebiet und Park- und Freizeitanlagen einzuhalten und ggf. durch Auftrag von unbelasteten Boden nach den Baumaßnahmen sicherzustellen. Am Ende der Baumaßnahme ist ein Gutachten von einem Fachgutachter vorzulegen, dass keine Gefährdung des Schutzgutes Mensch besteht. • Während der Bauarbeiten sind halbjährlich die vier neu errichtete Grundwassermessstellen GWM1-2021 bis GWM4_2021 auf die branchenspezifischen Schadstoffe (MKW, PCB, PAK, BTEX/LHKW, FCKW, As + SM inkl.	Kenntnisnahme: Der Hinweis zu den Altlasten wird entsprechend ergänzt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Antimon, Kobalt, Wismut und Zinn, sowie der Phenolindex und Cyanide) untersuchen zu lassen. Nach Ende der Bauarbeiten und nach Absprache mit dem Wasserrechtsamt, kann das Schutzgut Grundwasser neu bewertet werden. Wenn die Baumaßnahme beendet ist und die Abschlussgutachten der Unteren- Altlasten- und Bodenschutzbehörde vorgelegt wurden, werden die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser neu bewertet.	
B 25 Gemeinde Oftersheim Schreiben vom 26.07.2024	Die Gemeinde Oftersheim hatte bereits 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Diese wurde im April 2024 durch die Stadt Schwetzingen abgewogen. Im Anschluss fasste der Stadtrat von Schwetzingen den Beschluss den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und nun die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu hören. Der Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ sieht die Entstehung eines Urbanen Gebiets (MU) vor, welches durch eine entsprechende Nachverdichtung maßgeblich zur Schaffung von neuem Wohnraum in Schwetzingen beitragen soll. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wurden die geplanten Wohneinheiten inzwischen auf max. 825 WE begrenzt. Diese Größenordnung liegt auch dem Verkehrsgutachten der BS-Ingenieure vom Juni 2023 zu Grunde. Eine Nachverdichtung in der Größenordnung der „Schwetzinger Höfe“ wirkt sich bei einem Mittelzentrum naturgemäß auch	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	auf die Nachbarkommunen aus. So profitieren diese einerseits von dem höheren Wohnraumangebot, während sich andererseits aber auch die Folgen, wie z.B. ein erhöhter Schulraumbedarf an den gemeinsamen weiterführenden Schulen und natürlich auch die Auswirkungen im Bereich „Verkehr“ deutlich abzeichnen. Die Gemeinde Oftersheim begrüßt ausdrücklich die generelle Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf der Gemarkung Schwetzingen. Bei der Umsetzung gilt es aber alle Belange und künftigen Auswirkungen im Blick zu behalten und für kritische Bereiche eine Lösung zu erarbeiten und umzusetzen. Die Gemarkungen Schwetzingens und Oftersheims sind eng miteinander verwoben. Die Gemeinde Oftersheim ist sich daher durchaus bewusst, dass sich durch die Aufsiedlung neuer Baugebiete in Schwetzingen gewisse Auswirkungen für die Nachbarkommune ergeben. Dennoch sieht der Oftersheimer Gemeinderat den Lösungsansatz darin, dass entsprechende Verkehrslenkungsmaßnahmen in erster Linie auf Schwetzinger Gemarkung umzusetzen sind. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeinde deutliche Bedenken im Bereich des Themenkomplexes „Verkehr“ vorgetragen. Trotz des inzwischen durch die BS-Ingenieure erarbeiteten Gutachtens bleiben noch Fragen offen und es besteht ein Bedarf an zielorientierten Lösungsoptionen. Die Stadt Schwetzingen trägt als Mittelzentrum eine besondere Verantwortung gegenüber den unmittelbar an ihre Gemarkung angrenzenden Kommunen.	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	==> Die Gemeinde Oftersheim zeigt einen weiteren Untersuchungsbedarf im Fachbereich „Verkehr“ an, der im Rahmen der Aufsiedlung des Quartiers „Schwetzinger Höfe“ umzusetzen ist. Die Gemeinde Oftersheim geht insbesondere von einer notwendigen Ausweitung der zu untersuchenden Verkehrsbereiche aus, so sind z.B. die Auswirkungen auf die B 535 zu berücksichtigen. Weiterhin muss auch die Entwicklung des Geländes von „Frankl und Kirchner“ in das Verkehrsgutachten aufgenommen werden.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Auf dem Streckenzug der Oftersheimer Landstraße (L 360) Richtung B 535 beträgt der Anteil des Projektverkehrs in der morgendlichen Spitzenstunde ca. 3 % und in der nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 5 %. Da sich der Projektverkehr in Richtung B 535 weiter verästelt, kann davon ausgegangen werden, dass an den Folgeknoten der Anteil des projektbezogenen Verkehrsaufkommens so gering sein wird, dass negative Wirkungen ausgeschlossen werden können. Die künftige Entwicklung des Geländes von „Frankl und Kirchner“ ist derzeit noch unbekannt. Die daraus in Zukunft möglicherweise entstehenden verkehrlichen Folgen können daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sein.
	Im Hinblick auf den Radverkehr sieht die Gemeinde Oftersheim weitere Probleme, für die eine Lösung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefunden werden muss. Der Hinweis in der bisherigen Abwägung, dass diese Situation gesamtörtlich und nicht alleine im Rahmen eines Bebauungsplanes behandelt und gelöst werden kann, ist für die Oftersheimer Schüler*innen äußerst unbefriedigend. ==> Die Verschlechterung der Situation für die Oftersheimer Radfahrer und Fußgänger wird durch die Aufsiedlung des Baugebietes „Schwetzinger Höfe“ verursacht und deshalb muss auch die Lösung der zu erwartenden Probleme direkt im Rahmen des Verfahrens geklärt werden.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Rahmen des Vorhabens „Schwetzinger Höfe“ sind Maßnahmen geplant, die den Kreisel insbesondere vom Radverkehr entlasten. So wird am Westrand der Scheffelstraße ein Radweg im Zweirichtungsverkehr errichtet, der im Süden am Kreisel vorbeileitet. Ferner wird durch das Quartier, am Ostrand der Baufelder 5, 6 und 7, ein weiterer Radweg errichtet. Darüber hinaus wird geprüft, die derzeit direkt am Kreisel befindliche Straßenquerung nach Westen zu verschieben. Durch die vorbeschriebenen Maßnahmen kann eine erhebliche Entlastung des Kreisels von dem vor allem aus den westlichen Stadtteilen kommenden Radverkehr erreicht werden.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Die vorgelegten Gutachten attestieren dem Kreisverkehr in der Scheffelstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit, dennoch bleibt festzuhalten, dass sich der Zustand des Knotenpunktes 01 im Prognosefall von der Kategorie B auf D deutlich verschlechtern wird. Im Prognosefall der vollständigen Aufsiedlung der „Schwetzingen Höfe“ würde sich der Knotenpunkt 03 auf Oftersheimer Gemarkung von der Kategorie C nach E verschlechtern. Als Verbesserung der zu erwartenden Situation am Knotenpunkt 03 wird im Gutachten die Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgeschlagen, allerdings mit dem Hinweis auf eine dann zwingend notwendige Koordination mit dem Kreuzungsbereich Heidelberger Straße/Hardtwaldring, ohne hierfür aber erforderliche Untersuchungen durchgeführt zu haben. Die Gemeinde Oftersheim sieht die Notwendigkeiten von primären Maßnahmen zunächst auf der Gemarkung Schwetzingen, so dass der Verschlechterung auf Oftersheimer Gemarkung vorgebeugt und auf die Errichtung einer Lichtsignalanlage im besten Fall verzichtet werden kann. Es ist unerlässlich, dass bei den weiteren Planungen, neben der unmittelbaren Erschließung des Gebietes über den Kreisverkehr Südtangente/ Odenwaldring/Scheffelstraße auch der weitläufige Zu- und Abfluss der Verkehrsströme untersucht und berücksichtigt wird. Der Kreuzungsbereich Scheffelstraße/ Heidelberger Straße/ Hardtwaldring verfügt nicht über die Kapazität, weiteren (Fern)Verkehr der Nachbarkommunen aufzunehmen. Im weiteren Verlauf sind auch die Heidelberger	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Es ist korrekt, dass sich die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes (QSV) in der Spitzenstunde nachmittags durch das Bauvorhaben „Schwetzingen Höfe“ von QSV B auf QSV D verändert, dennoch liegt mit der QSV D am Kreisverkehr in der Scheffelstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit/Verkehrsqualität vor. Es wird darauf hingewiesen, dass am Kreisverkehrsplatz in der Spitzenstunde morgens durch das Projekt „Schwetzingen Höfe“ keine Veränderung der Verkehrsqualität eintritt (QSV B im Prognose-Nullfall 2035 und im Prognose-Planungsfall 2035). Es ist nicht korrekt, dass sich die QSV am Knotenpunkt 03 von der Kategorie C nach E verschlechtert. In der Spitzenstunde morgens verändert sich durch das Bauvorhaben „Schwetzingen Höfe“ die QSV von C auf D und in der Spitzenstunde nachmittags von QSV D auf QSV E. Somit erfährt der Knotenpunkt 03 durch das Bauvorhaben „Schwetzingen Höfe“ in den Spitzenstunden jeweils eine Veränderung um eine Qualitätsstufe. Einer erforderlichen Koordinierung des Knotenpunktes 03 mit dem Knotenpunkt Heidelberger Straße/Hardtwaldring wird insofern Rechnung getragen, als dass die Einzelknotenpunktbetrachtung zu dem Ergebnis kommen muss, dass eine für die Koordinierung ausreichende Verkehrsqualität oder Reserve vorhanden sein muss. Diese ist bei Signalisierung des Knotenpunktes 03 mit der QSV C in den beiden Spitzenstunden gegeben.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Straße und der Hardtwaldring nicht dazu in der Lage, einen entsprechenden Verkehrszu- oder -abfluss zu gewährleisten. Die Heidelberger Straße weist zwischen der Mannheimer Straße und der Scheffelstraße eine Länge von ca. 300 m auf. Auf dieser Strecke befinden sich bereits jetzt drei Lichtsignalanlagen, die nach Vorstellung von BS-Ingenieure um eine weitere Anlage erweitert werden sollen. Dies führt auch unter der Berücksichtigung einer abgestimmten Ampelsteuerung zu einem entsprechenden Rückstau in der Straße und somit auch in den zuführenden Seitenstraßen. ==> Die Gemeinde Oftersheim sieht einen deutlichen Handlungsbedarf im Bereich der Verkehrslenkung auf Schwetzinger Gemarkung. Aus Sicht des Oftersheimer Gemeinderats ist es dringend geboten, den Verkehr ab dem Kreisverkehr Südtangente/ Scheffelstraße/ Odenwaldring bereits über den Odenwaldring bewusst und aktiv zur Bruchhäuser Straße zu führen. Um diese Verkehrsführung für die Verkehrsteilnehmer attraktiv zu gestalten, ist ein Ausbau des Kreuzungsbereichs Odenwaldring/Bruchhäuser Straße notwendig. Durch die Schaffung einer zweiten Rechtsabbiegespur vom Odenwaldring auf die Bruchhäuser Straße verringert sich in diesem Bereich der Rückstau deutlich und die Strecke gewinnt an Attraktivität. Die Verkehrsteilnehmer werden in der Folge die verkehrsintensive Abkürzung über die Scheffelstraße und die Heidelberger Straße auf Oftersheimer Gemarkung meiden. Der Verkehr wird zügig aus beiden Kommunen herausgeleitet und den Umgehungsstraßen zugeführt. Die Gemeinde	Eine Verkehrslenkung ist lediglich über die wegweisende Beschilderung möglich. Am Kreisverkehr besteht derzeit keine wegweisende Beschilderung. Bei der Konzeption der wegweisenden Beschilderung ist die an den anschließenden Knotenpunkten vorhandene Ziel- und Zielspinnenstruktur aufzunehmen (Kontinuitätsregel). Die Schaffung eines 2. Fahrstreifens für den nach rechts einbiegenden Verkehr hätte zur Folge, dass auch die Bruchhäuser Straße in Fahrtrichtung Süden auf 2 Fahrstreifen verbreitert werden müsste. Unabhängig von der Frage, ob eine ausreichende Aufweitung der beiden Querschnitte aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse überhaupt möglich ist, soll diese Option aus stadtplanerischen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Maßnahmen, die ggf. den Durchgangsverkehr fördern bzw. weiteren Durchgangsverkehr anziehen, sollen bewusst vermieden werden. Am Knotenpunkt 03 ergibt sich durch die Aufsiedelung der Schwetzinger Höfe nur eine relativ geringe Erhöhung des

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Oftersheim sieht die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Scheffelstraße/ Heidelberger Straße als absolute Ultima-Ratio-Lösung an. Das primäre Ziel muss die Vermeidung einer Verschlechterung der Verkehrsströme am Knotenpunkt 03 sein. Dies kann durch die bereits beschriebenen verkehrslenkenden Maßnahmen auf der Gemarkung Schwetzingen erreicht werden.	Verkehrsaufkommens um lediglich 3% in der morgendlichen Spitzenstunde bzw. 5% in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Da der Knoten aber bereits im Prognose-Nullfall stark belastet ist und nur knapp der Qualitätsstufe D zuzuordnen ist, führt die vergleichsweise geringe Verkehrszunahme in der nachmittäglichen Spitzenstunde zu einer Verschlechterung bzw. Einordnung in die Stufe E. Im Verkehrsgutachten wird daher vorgeschlagen, den Verkehr am Knotenpunkt 03 weiter zu beobachten und abhängig von den Ergebnissen des Monitorings gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen. Falls das Monitoring eine Überlastung des Knotenpunktes 03 bestätigen sollte, besteht die Möglichkeit, eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens durch eine LSA wiederherzustellen. Eine ursachengerechte Kostentragung wäre in diesem Fall außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen den beiden Kommunen zu vereinbaren. Diese Vorgehensweise war auch schon im Vorfeld der Offenlage Gegenstand der Gespräche mit der Gemeinde Oftersheim. Neben einer LSA am Knotenpunkt 03 stehen aber auch andere, auf Schwetzinger Gemarkung umsetzbare Handlungsoptionen zur Verfügung, um einer Überlastung des Knotenpunktes entgegenzuwirken. So können verschiedene Maßnahmen geprüft werden, die im Ergebnis zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung führen, wie z. B. Maßnahmen zur Zuflussregelung oder zur Temporeduzierung. Da es nur einer vergleichsweise geringen Verkehrsreduzierung bedarf, um eine Überlastung des Knotenpunktes zu

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		vermeiden, ist eine Konfliktbewältigung auch ohne LSA und ohne Mitwirkung der Gemeinde Oftersheim möglich.
	Sollten die weiteren Untersuchungen ergeben, dass eine Verschlechterung des Knotenpunktes 03 nicht verhindert werden kann und eine Lichtsignalanlage auf Gemarkung Oftersheim unumgänglich ist, muss über die Kostentragung dieser Maßnahme eine Vereinbarung getroffen werden. ==> Gemäß dem Verursacherprinzip sieht der Oftersheimer Gemeinderat die Stadt Schwetzingen in der Verantwortung für die Kostentragung einer notwendigen Maßnahme. Es wird um eine entsprechende interkommunale Abstimmung und eine abschließende rechtsverbindliche Regelung gebeten.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Da die Aufsiedlung der Schwetzingen Höfe stufenweise in Bauabschnitten erfolgt, ist davon auszugehen, dass die ermittelte Veränderung der Verkehrsqualität nicht auf einmal eintritt. Aus Sicht der Gutachter kann zunächst auf eine Signalisierung des KP 03 verzichtet werden, wenn dieser einem kontinuierlichen Monitoring unterzogen wird. Sollte sich im Laufe der Zeit eine Verschlechterung ergeben, kann der Knotenpunkt nachgerüstet werden. Hierzu kann zwischen den Kommunen vorab eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden.
	Bei der bereits sehr konkreten Planung der „Schwetzingen Höfe“ gilt es auch einen Blick in Richtung Heidelberg zu werfen. Aktuell schreiten die Planungen für die Patrick-Henry-Village (PHV) voran. Für den Sommer/Herbst 2024 ist bereits die Offenlage des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Die geplante Aufsiedlung mit ca. 10.000 Einwohnern und 5.000 Arbeitsplätzen lässt weitere Verkehrsflüsse durch Schwetzingen und Oftersheim erwarten. ==> Diese Entwicklungsfläche muss bereits jetzt gedanklich berücksichtigt und in die Planung eingebunden werden, damit alle Bedarfe abgedeckt und insbesondere die verkehrsleitenden Maßnahmen in ausreichendem Maße erfolgen können.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Aufgrund des bislang nicht vorhandenen Flächennutzungsplans und eines planungsrechtlich auf den Weg gebrachten Nutzungskonzepts ist eine Berücksichtigung der Konversionsfläche PHV in der Verkehrsuntersuchung und im laufenden Bauleitplanverfahren nicht möglich.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Auch wenn es generell nicht die Aufgabe der Gemeinde Oftersheim ist, sich in die Belange und die Planungshoheit der Stadt Schwetzingen auf deren Gemarkung einzubringen, ist es in diesem Fall unumgänglich. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass die Gemeinde Oftersheim von den Auswirkungen des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen ist und die eigenen Interessen sowie die Wünsche und Bedarfe der Oftersheimer Bürger vertreten muss.	Kenntnisnahme.

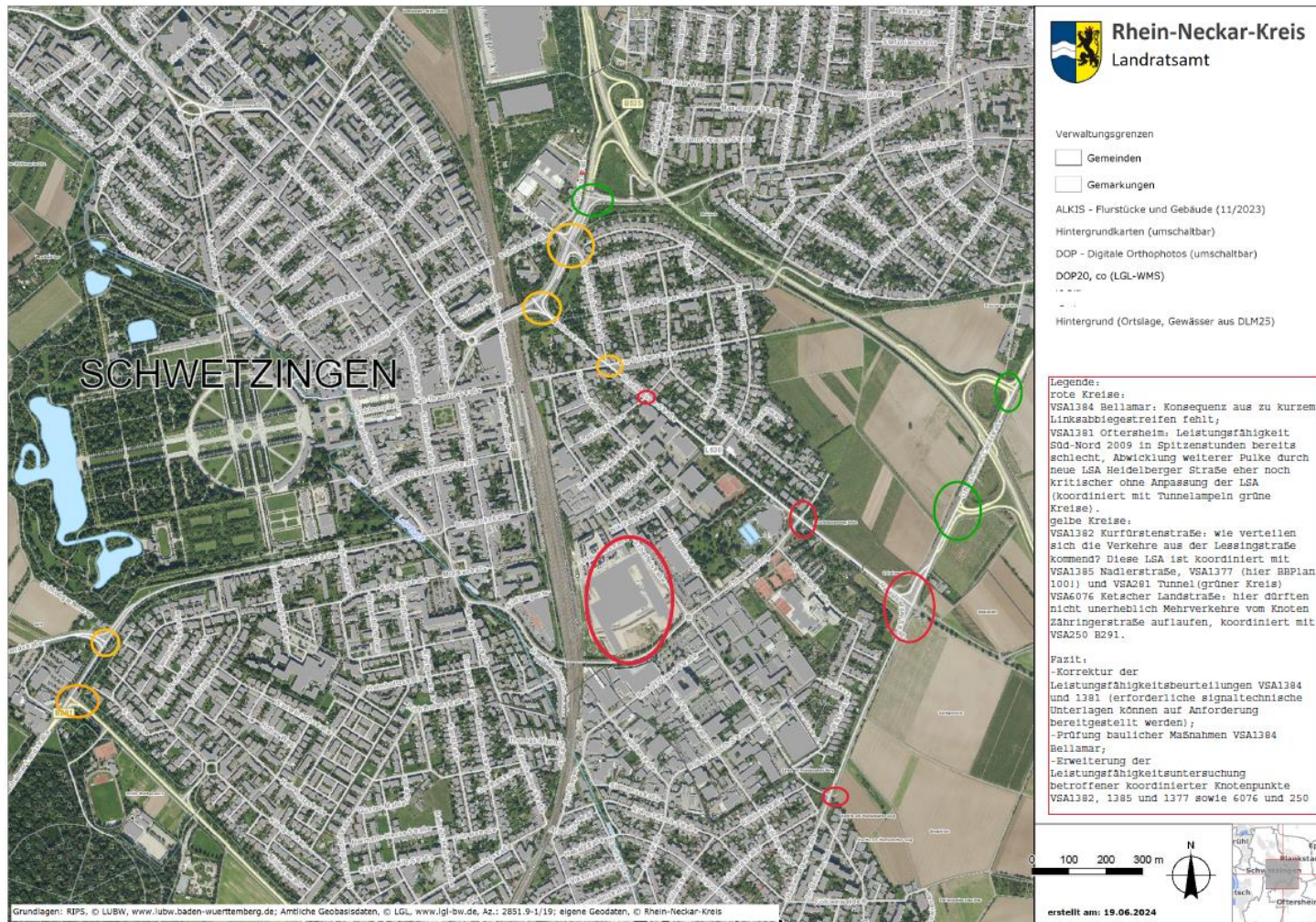
Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ö 1	Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen	Kenntnisnahme.

Karlsruhe, den 12.02.2025, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten

Anlagen

Anlage zur Stellungnahme B20:



/y