



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Textliche Festsetzungen

Fassung: Entwurf - Formelle Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 17.09.2025

Bearbeitung:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0
www.firu-mbh.de

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
	Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet.	
1.1	<u>Sonstiges Sondergebiet „Studierendenwohnheim“</u>	§ 11 BauNVO i.V.m.
1.1.1	Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.	§ 11 Abs. 1 BauNVO
1.1.2	Das in der Planzeichnung ausgewiesene sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Studierendenwohnheim“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von studentischem Wohnen für Studierende. Allgemein zulässig ist: - Studentisches Wohnen.	§ 11 Abs. 2 BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundflächen der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
2.1.1	Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen der baulichen Anlagen sind Höchstwerte. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten. Hiervon ausgenommen sind Flächen oberirdischer Stellplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.	§ 19 Abs. 4 BauNVO

2.2	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist gemäß Planzeichnung festgesetzt und bezieht sich auf die jeweilige Oberkante der baulichen Anlage.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.2	Als unterer Bezugspunkt der Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen wird für das Plangebiet eine Höhe von 102,09 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.3	Ausnahmsweise können die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten wie z.B. Aufbauten für Haustechnik, nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (insbesondere Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Schornsteine, Brüstungen oder Absturzsicherungen, Klimaanlage, Photovoltaikanlagen etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.	
2.3	<u>Anzahl Vollgeschosse</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.3.1	Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind gemäß Planzeichnung festgesetzt.	
3	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkungen festgesetzt.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO
4.2	Balkone und überdachte Terrassen dürfen die zeichnerisch bestimmten Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten. Offene, nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der zeichnerisch bestimmten Baugrenzen zulässig.	
5	Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
5.1	Ebenerdige, oberirdische Stellplätze, Fahrradstellplätze sowie deren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.2	Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der entsprechend festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig.	

6	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB i.V.m
6.1	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern deren Errichtung dem Nutzungszweck dienen.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
6.2	Rampen und Treppenanlagen, die der Erschließung der Hauptnutzung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
6.3	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
7	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7.1	Verkehrliche Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten, deren Ausschluss sowie der entsprechende Anschluss an die umgebenden Verkehrsflächen sind durch zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt.	
8	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
8.1	Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
9.1	Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den befestigten Grundstücksflächen, den Dachflächen und den Verkehrsflächen abfließenden, unverschmutzten Niederschlagswassers sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
9.2	Auf den Grundstücken sind die versiegelten Flächen so zu gestalten, dass Niederschlagswasser zurückgehalten und nicht direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.	
10	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
10.1	Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen mit der Bezeichnung „öG“ festgesetzt.	

11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB
11.1	<u>Befestigung von Grundstücksflächen</u>	
11.1.1	Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange sowie die Art der Nutzung nicht entgegenstehen.	
11.1.2	Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze sind durch wasserdurchlässige Materialien herzustellen.	
11.2	<u>Außenbeleuchtung</u>	
11.2.1	Als Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichsrand abzublenken. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.	
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1	<u>Dachbegrünung</u>	
12.1.1	Dächer sind flächig extensiv unter Beachtung der Vorgaben zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,10 m. Als Substrat sind geeigneter Oberboden oder sonstige Substrate zu verwenden, die Begrünung erfolgt über Initialpflanzungen. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Die Dachbegrünung muss regelmäßig gepflegt und instandgehalten werden, um die Retentionsfähigkeit zu gewährleisten.	
12.2	<u>Anlage privater Grünflächen (pG)</u>	
12.3	Je angefangene 200 m ² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, STU mind. 16-18 cm mit Anfahrschutz) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
12.4	<u>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</u>	
12.4.1	Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	

13	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB																								
13.1	Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche (L1) für ein Leitungsrecht nebst Schutzstreifen festgesetzt. Beeinträchtigungen der unterirdisch verlaufenden Leitungskanäle jeglicher Art sind zu vermeiden.																									
14	Artenvorschlagslisten																									
14.1	Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. <table><tr><th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr><tr><td>Castanea sativa</td><td>Esskastanie</td></tr><tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr><tr><td>Quercus cerris</td><td>Zerreiche</td></tr><tr><td>Carpinus betulus Frans Fontaine</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr><tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitzahorn</td></tr><tr><td>„Emerald Queen“</td><td>Sorte „Emerald Queen“</td></tr><tr><td>Liquidambar styracifolia</td><td>Amberbaum</td></tr><tr><td>Gleditsia</td><td>Gleditschie</td></tr><tr><td>Alnus spaetii</td><td>Roterle</td></tr><tr><td>Tilia tomentosa brabant</td><td>Siberlinde</td></tr></table>	Botanischer Name	Deutscher Name	Castanea sativa	Esskastanie	Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus cerris	Zerreiche	Carpinus betulus Frans Fontaine	Hainbuche	Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn	„Emerald Queen“	Sorte „Emerald Queen“	Liquidambar styracifolia	Amberbaum	Gleditsia	Gleditschie	Alnus spaetii	Roterle	Tilia tomentosa brabant	Siberlinde	
Botanischer Name	Deutscher Name																									
Castanea sativa	Esskastanie																									
Quercus petraea	Traubeneiche																									
Quercus cerris	Zerreiche																									
Carpinus betulus Frans Fontaine	Hainbuche																									
Acer campestre	Feldahorn																									
Acer platanoides	Spitzahorn																									
„Emerald Queen“	Sorte „Emerald Queen“																									
Liquidambar styracifolia	Amberbaum																									
Gleditsia	Gleditschie																									
Alnus spaetii	Roterle																									
Tilia tomentosa brabant	Siberlinde																									
14.2	Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes wird ergänzend auf die aktuelle Galk-Straßenbaumliste in der Fassung vom 30.08.2023 verwiesen.																									
15	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB																								
15.1	Aufgeständerte Solaranlagen sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 2,00 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig und auf mindestens 70% der nutzbaren Dachflächen zu realisieren. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache, ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,50 m.																									
15.2	Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft sowie die westlich des Plangebietes verlaufende DB-Bahnstrecke auftreten.																									
15.3	Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.																									

16	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109										
16.1	Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm											
16.1.1	Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2019) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6): $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist <table><tr><td>$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$</td><td>für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;</td></tr><tr><td>$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$</td><td>für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</td></tr><tr><td>$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$</td><td>für Büroräume und Ähnliches;</td></tr></table> L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018). Mindestens einzuhalten sind: <table><tr><td>$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$</td><td>für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;</td></tr><tr><td>$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$</td><td>für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</td></tr></table> Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass	$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;	$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;	$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;											
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;											
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;											
$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;											
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;											

	- insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.	
16.2	<u>Fensterunabhängige Lüftung von Schlafräumen</u>	
16.2.1	Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Hierauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch ein Schallgutachten gegenüber der zuständigen Baurechtsbehörde nachgewiesen wird, dass in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen keine nächtlichen Außengeräuschpegel durch Schienen- und Straßenverkehrslärm von > 60 dB (A) zu erwarten sind. Die Außengeräuschpegel durch Schienenverkehr werden nach der Schall 03 und für den Straßenverkehr nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19 – ermittelt.	

C Örtliche Bauvorschriften		
Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO) in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB.		
1.	Dachform und -neigung	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
1.1.	Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis max. 15° zulässig.	
2.	Fassadengestaltung	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
2.1.	Leucht- und Signalfarben sowie stark reflektierende Materialien – außer Glas – sind unzulässig.	
2.2.	Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden.	
3.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
3.1.	Einfriedungen dürfen nicht bodentief geschlossen sein. Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass der untere Bereich zwischen Geländeoberkante und Einfriedung eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleingetier aufweist. Der Abstand zur Geländeoberkante muss mindestens 0,10 m betragen, es sei dem der Durchlass kann durch geeignete Gestaltungselemente und Öffnungen gewährleistet werden.	
4.	Abfallsammelanlagen	
4.1.	Abfallsammelanlagen sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.	

D Nachrichtliche Übernahmen		
1	Unterirdische Leitungsverläufe sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.	§ 9 Abs. 6 BauGB
2	Entlang der L 548 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG / § 22 LStrG (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) einzuhalten. Das gültige Bauverbot umfasst die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.	§ 9 Abs. 6 BauGB

E Hinweise		
1	Vorhaben- und Erschließungsplan VEP	
1.1	Der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP Nr. 98 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“	
2	Kampfmittel	
2.1	Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen.	
3	Archäologische Denkmalpflege - §§ 20 und 27 DSchG	
3.1	Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	
4	Vorsorgender / nachsorgender Bodenschutz	
4.1	Bei Entsiegelungsmaßnahmen und/oder auf Flächen, auf denen zukünftig Frei- und Grünflächen entstehen sollen, ist fachgutachterlich entweder die schutzbezogene Unbedenklichkeit für den „Wirkungspfad Boden-Mensch“ nachzuweisen oder vorsorglich ein sauberer Oberbodenauftrag von mindestens 10 cm Mächtigkeit durchzuführen. Diese schutzbezogene Unbedenklichkeitsbestätigung kann im Einzelfall entweder über den Nachweis von bereits vorliegenden Untersuchungsergebnissen oder ergänzenden	

	Oberbodenprobenungen oder einem mindestens 10 cm mächtigen sauberen Bodenauftrag erfolgen.	
4.2	Sofern bei Bau- oder Erdarbeiten organoleptische oder sonstige Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die ausführenden Baufirmen sind vor Rodungs- und Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	
5	Wasserver- und -entsorgung	
5.1	Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Schwetzingen ist zu beachten	
6	Grundwasserschutz	
6.1	Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Ein Antrag zur Einleitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser ins Grundwasser ist erforderlich.	
7	Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen für Reptilien (Mauereidechse) - Reptilienzaun Baubetrieb	
7.1	Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung von Mauereidechsen durch die Baumaßnahmen auszuschließen, wird das Baufeld in der Aktivitätsphase durch einen Reptilienschutzzaun (ca. 60 cm hoch, schwach geneigt, Unterkante ca. 20 cm eingegraben oder angeschüttet) nach Süden abgetrennt.	

	Damit wird sichergestellt, dass keine Tiere aus dem südlich gelegenen Lebensraum auf das Baufeld gelangen und dort verletzt oder getötet werden. Die Festlegung der genauen Lage und des Verlaufs des Schutzzauns erfolgt im Rahmen der Bauausführung durch die ökologische Baubegleitung. Mit der dargelegten Maßnahme wird der Tötungstatbestand i.S.v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für die Mauereidechse vermieden.	
8	<i>[wird im weiteren Verfahren in Abhängigkeit der eingehenden Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden ergänzt – die nachträgliche Aufnahme nach Durchführung der Offenlage bedingt keine wesentliche inhaltliche Planänderung o.ä., da es sich bei der Aufnahme von Hinweisen um redaktionell-informative Inhalte handelt, die keinen Festsetzungscharakter und somit keine rechtliche Verbindlichkeit aufweisen]</i>	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung: Entwurf - Formelle Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 17.09.2025

Bearbeitung:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0
www.firu-mbh.de

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	1
II	VERFAHRENSVERMERKE	2
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
1	Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung	3
1.1	Planungsanlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB	3
1.3	Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	4
2	Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich	5
3	Planerisches Vorhaben – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	7
4	Planungsalternativen und Alternativstandorte	8
5	Übergeordnete Planungsvorgaben, bauleitplanerische Ausgangssituation und weitere Rahmenbedingungen	9
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	9
5.1.1	Landesentwicklungsplan 2002	9
5.1.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
5.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	10
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
6	Planinhalte und deren Begründung.....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise.....	11
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.5	Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze	12
6.6	Flächen für Nebenanlagen.....	12
6.7	Verkehrsflächen.....	12
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen	13
6.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
6.10	Öffentliche Grünflächen	13
6.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.11.1	Befestigung von Grundstücksflächen	13
6.11.2	Außenbeleuchtung	13
6.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	14
6.12.1	Dachbegrünung	14

6.12.2	Anlage privater Grünflächen (pG)	14
6.12.3	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	14
6.13	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.14	Artenvorschlagsliste	15
6.15	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	15
6.16	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	15
6.17	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.18	Nachrichtliche Übernahme.....	16
6.19	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	16
7	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	17
7.1	Belange der Erschließung	17
7.2	Belange von Klima und Luft / Treibhausgasemissionen CO2	18
7.3	Belange des Artenschutzes.....	19
7.4	Abwasserentsorgung und Entwässerung	20
7.5	Schalltechnische Untersuchung – Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	20
7.6	Hydrogeologische und geologische Baugrunduntersuchung	21
IV	ANLAGEN	22

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 I (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung** Baden-Württemberg (LBauO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung vom 10.07.2003, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42).
- **Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98).
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz** (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).
- **Wassergesetz** für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43).
- **Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes** (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247).

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am _____. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhau-Straße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am _____. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom _____. bis einschließlich _____. öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____. ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am _____. gewürdigt.

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am _____. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom _____. zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____. aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am _____. gewürdigt.

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am _____. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhau-Straße“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

5 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhau-Straße“ als Satzung wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen des Studierendenwerks Heidelberg AÖR in Schwetzingen ein Studierendenwohnheim mit insgesamt 96 Wohnplätzen zu errichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von benötigtem studentischem Wohnraum und einer somit bedarfsgerechten Stärkung der gesamtstädtischen Wohnraumversorgung für Studierende
- Städtebauliche Integration des geplanten Neubaus in das bestehende Siedlungsgefüge sowie einer entsprechenden baulich-architektonischen Aufwertung der Eingangssituation Kreuzung August-Neuhau-Straße / L 548
- Funktionsgerechte Erschließung sowie der Umsetzung qualitativ hochwertiger Außen- und Gemeinschaftsbereiche für Studierende
- Förderung einer sozialen Durchmischung im Quartier sowie Schaffung von Begegnungsräumen
- Errichtung eines nachhaltigen und energieeffizienten Neubaus
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB inkl. Durchführungsvertrag zur rechtssicheren Umsetzung des Planvorhabens

1.2 Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für das Plangebiet besteht ein solches Planungserfordernis, da das geplante Studentenwohnheim in seiner Dimension, Nutzung und Erschließung einen städtebaulich relevanten Eingriff darstellt, der ohne verbindliche Bauleitplanung nicht im Einklang mit den bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisierbar wäre. Der Bereich ist derzeit nicht durch verbindliche Bauleitplanung überplant, sodass weder eine eindeutige Gebietszuordnung noch eine klare Regelung zu Maß, Bauweise, Erschließung und Zweckbindung der Nutzung vorliegt. Ohne die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da die spezifische Zweckbindung „Studentenwohnheim“ planerisch nicht gesichert wäre, die bauliche Dichte, Höhenentwicklung und Baukörperausbildung nicht durch geltende Festsetzungen gedeckt wären, die verkehrliche Erschließung einschließlich Tiefgaragenzufahrt und Stellplatzkonzept nicht verbindlich geregelt wäre und gestalterische, städtebauliche sowie grünordnerische Zielsetzungen nicht abgesichert würden.

Das Verfahren nach § 34 BauGB ist nicht anwendbar, da die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise von den geplanten Festsetzungen deutlich

abweicht. Das geplante Bauvolumen überschreitet den in der Umgebungsbebauung prägenden Maßstab und erfordert eine abweichende, auf die besondere Funktion zugeschnittene städtebauliche Steuerung, wie sie nur über einen Bebauungsplan rechtssicher erfolgen kann. Zudem ist die gesicherte Zweckbindung auf studentisches Wohnen, verbunden mit den besonderen Anforderungen an Erschließung, Barrierefreiheit, Gemeinschaftseinrichtungen und Freiraumgestaltung, nur über verbindliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu erreichen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden daher die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die Einbindung des Vorhabens in das Stadt- und Quartiersgefüge zu gewährleisten, die Erschließung, Freiraumgestaltung und technischen Anforderungen festzulegen sowie die langfristige Zweckbindung für studentisches Wohnen verbindlich zu sichern. Damit erfüllt die Planung die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB, da sie erforderlich, zweckmäßig und verhältnismäßig ist, um das gesamtstädtische Ziel der Schaffung von bedarfsgerechtem studentischem Wohnraum unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung zu erreichen.

1.3 Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das Plangebiet liegt im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und weist eine Fläche unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² auf. Mit der Planung wird eine Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt, da die künftige bauliche Nutzung auf einer bereits erschlossenen Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs erfolgt und keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB; auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder für die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den Zielen der Innenentwicklung und tragen dazu bei, vorhandene Siedlungsflächen effizient zu nutzen und gleichzeitig den Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Schwetzingen an der L 543 und nahe der Bahnlinie. Es grenzt an das umliegende Wohngebiet „Oststadt“ an. Das Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 0,25 ha. Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt und soll entsprechend der vorliegenden Baurechtschaffung proaktiv einer Wohnnutzung für studentisches Wohnen zugeführt werden. Erschlossen ist das Plangebiet über die östlich verlaufende August-Neuhau-Straße.

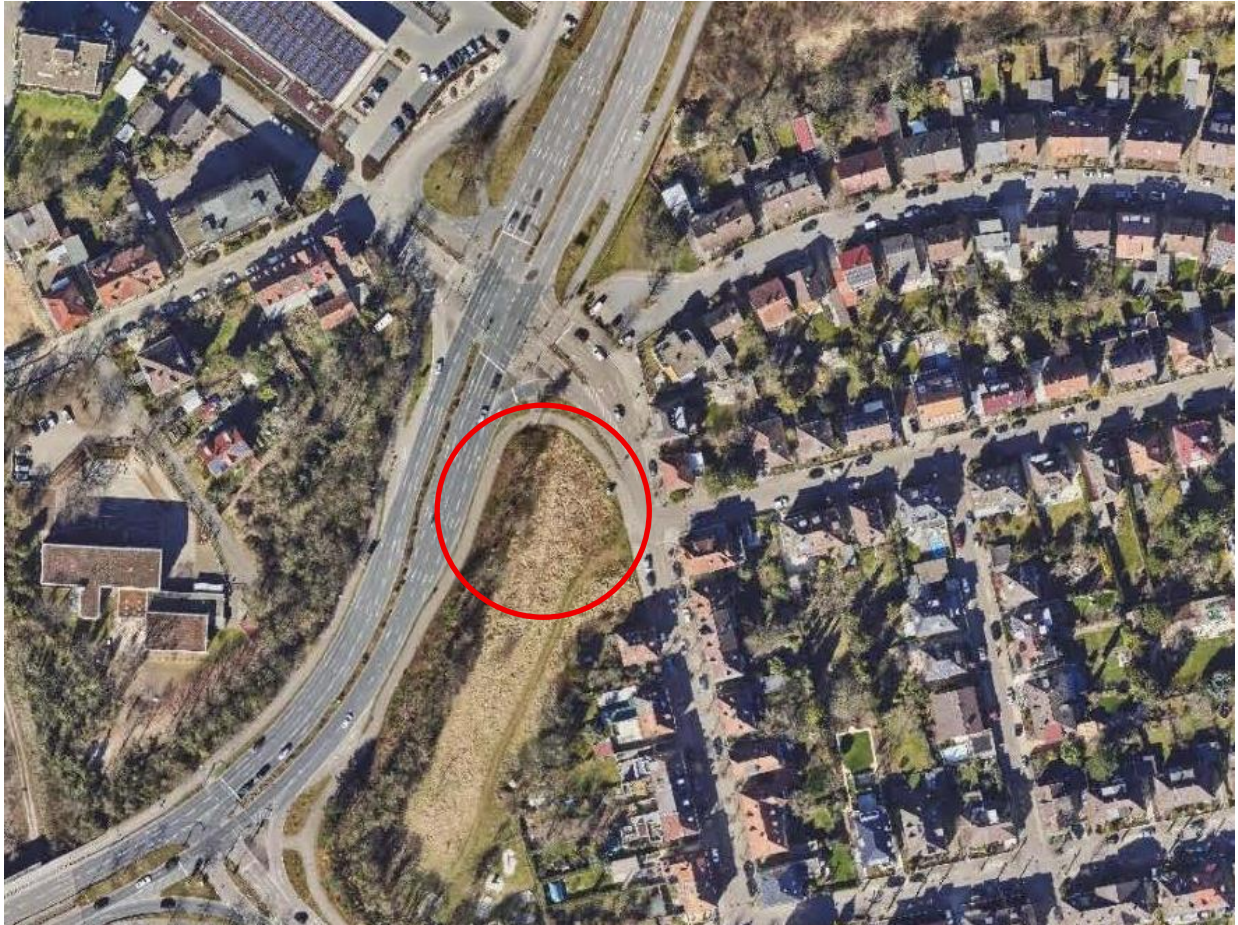


Abbildung 1: Lage Planstandort im Luftbild

Quelle: Geoportal Stadt Schwetzingen

Dem räumlich abgegrenzten Geltungsbereich zugeordnet sind die Flurstücke 1145 und 5805 (beide tlw.).



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhau-Straße“

Quelle: Stadt Schwetzingen

3 Planerisches Vorhaben – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren zeichnet sich dadurch aus, dass es – im Gegensatz zu einem „herkömmlichen“ Bebauungsplan – unmittelbar auf ein konkret umrissenes Bauvorhaben ausgerichtet ist und dessen Realisierung rechtlich absichert. Grundlage der Planung ist der vom Vorhabenträger eingereichte Vorhaben- und Erschließungsplan, der in seiner zeichnerischen und textlichen Ausgestaltung Bestandteil des Bebauungsplans ist. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren und die zur Umsetzung notwendigen Erschließungsmaßnahmen herzustellen oder deren Herstellung zu sichern. Durch die enge inhaltliche Bindung zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass das geplante Studentenwohnheim in der vorgesehenen Form, Funktion und Qualität umgesetzt wird und spätere Änderungen oder Abweichungen nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich sind. Damit trägt das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans maßgeblich dazu bei, die städtebaulichen Ziele der Gemeinde effizient und rechtssicher zu verwirklichen.

Städtebauliche Einbindung

Der Neubau des Studierendenwohnheims entsteht auf dem nördlichen Grundstücksbereich der Flurstücksnummer 5805, direkt an der Kreuzung August-Neuhaus-Straße / L543. In seiner Setzung und der Gliederung seines Volumens fügt sich das Gebäude harmonisch in das vorhandene städtebauliche Umfeld und die vorgefundene städtebauliche Körnung ein. Maßgeblich tragen dazu die gestaffelte Höhenentwicklung und gezielte Vor- und Rücksprünge des Baukörpers, verbunden mit leicht unterschiedlicher Farbigkeit, bei. Die Umgebung ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit verputzten Fassaden und traditionellen Walmdächern.

Baukörper

Das Gebäude gliedert sich in unterschiedliche Höhen: Im südlichen Bereich – gerichtet zur angrenzenden Nachbarsbebauung – sowie im Norden umfasst es drei Geschosse, während im zentralen Bereich vier Geschosse vorgesehen sind. Die Basis des Baukörpers bildet eine Sockelgarage, die etwa eine halbe Geschosshöhe über das umliegende Gelände hinausragt. In ihr finden 22 PKW-Stellplätze sowie ca. 34 Fahrradstellplätze Platz. Die Erschließung des Erdgeschosses erfolgt über eine großzügige Freitreppe, welche die Nahtstelle zwischen dem südlichen drei- und dem viergeschossigen Gebäudeteil zur August-Neuhaus-Straße zusätzlich akzentuiert. Sie überbrückt den Höhenunterschied von etwa 1,43 Metern zwischen Gehwegniveau und Erdgeschoss. Eine barrierefreie Rampe flankiert die Freitreppe und gewährleistet einen stufenlosen Zugang.

Nutzungskonzept / Wohnangebot

Insgesamt entstehen 96 Wohnplätze, verteilt auf:

- 89 Einzelapartments, davon 3 barrierefrei
- 1 Dreier-Wohngemeinschaft
- 2 Zweier-Wohngemeinschaften

Im Erdgeschoss ist ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit ca. 43 m² geplant, ergänzt durch einen angrenzenden Wasch- und Trockenraum. Zusätzlich ist in der Sockelgarage ein tagesbelichteter Hausmeisterraum untergebracht. Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser; die horizontale Anbindung der Apartments erfolgt über einen zentralen Mittelflur. An dessen Enden befinden sich in den Obergeschossen 1 und 2 jeweils kleine Gemeinschaftsbalkone bzw. kleine Lernräume, die über ihre transparente Flurwand ebenso Tageslicht in die Flure lassen.

Außenanlagen und Erschließung

Ein Zufahrtsweg entlang der südlichen Grundstücksgrenze erschließt den rückwärtigen Außenbereich. Hier befinden sich:

- 9 weitere PKW-Stellplätze
- ca. 64 zusätzliche Fahrradstellplätze
- eine Müllsammelstelle
- die Zufahrtsrampe zur Sockelgarage

Angrenzend an diesen Bereich liegt eine zweite, höher gelegene Freifläche. Diese ist durch eine Böschung oder eine Stützmauer vom tiefer liegenden Grundstücksteil getrennt und befindet sich auf dem Niveau des Erdgeschosses, von dem aus sie über den Gemeinschaftsraum und dessen vorgelagerte Terrasse ebenerdig zugänglich ist.

Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 12 Abs. 4 BauGB

Die westlich angrenzende Böschung zur L 548 hin wird ergänzend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Dortige Vegetationsstrukturen und Bäume sollen dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

4 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Planungsalternativen sowie mögliche Alternativstandorte für die Realisierung der vorliegenden Planung können aus Sicht der plangebenden Gemeinde im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidung ausgeschlossen werden, da sich das betroffene Grundstück im Eigentum des Landes Baden-Württemberg befindet und eine Verpachtung (Erbbaurecht) an den Vorhabenträger Studierendenwerk Heidelberg AöR erfolgen wird. Diese privatrechtliche Verfügungsbefugnis gilt als ausreichender Zugriff auf die zu bebauenden Grundstücke.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben, bauleitplanerische Ausgangssituation und weitere Rahmenbedingungen

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 (befindet sich aktuell in Fortschreibung) sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 festgelegt.

5.1.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 von Baden-Württemberg stellt einen übergeordneten Gesamtplan dar, der mit seinen Zielen rechtsverbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen gibt. Die Grundsätze erhalten allgemeine Aussagen, die bei genannten Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung liegt das Areal im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Schwetzingen ist ein Mittelzentrum und befindet sich in der Landesentwicklungsachse Mannheim-Karlsruhe. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhau-Straße“ werden die planerischen Vorgaben aus landesplanerischer Sicht eingehalten.

5.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 weist am Planstandort eine Siedlungsfläche Wohnen aus.

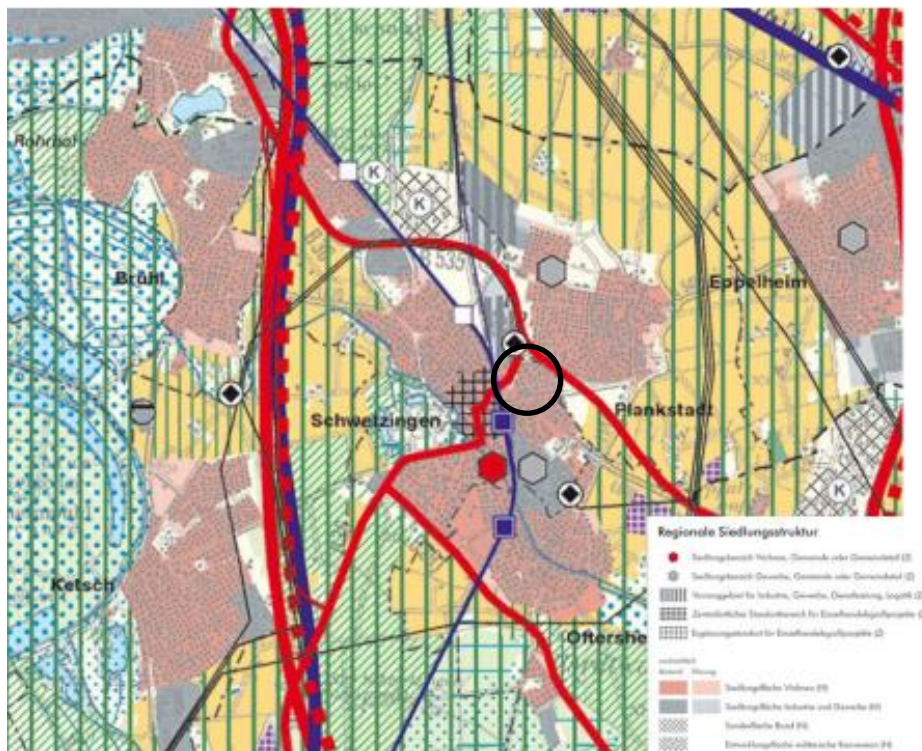


Abbildung 3: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014

Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, abgerufen unter: <https://planungsregion.m-r-n.com/regionalplan/einheitlicher-regionalplan/>

5.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für das Plangebiet eine Grünfläche aus. Mit der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt auch die Anpassungsnotwendigkeit des FNP. Dieser kann nach § 13a Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens berichtigt werden.

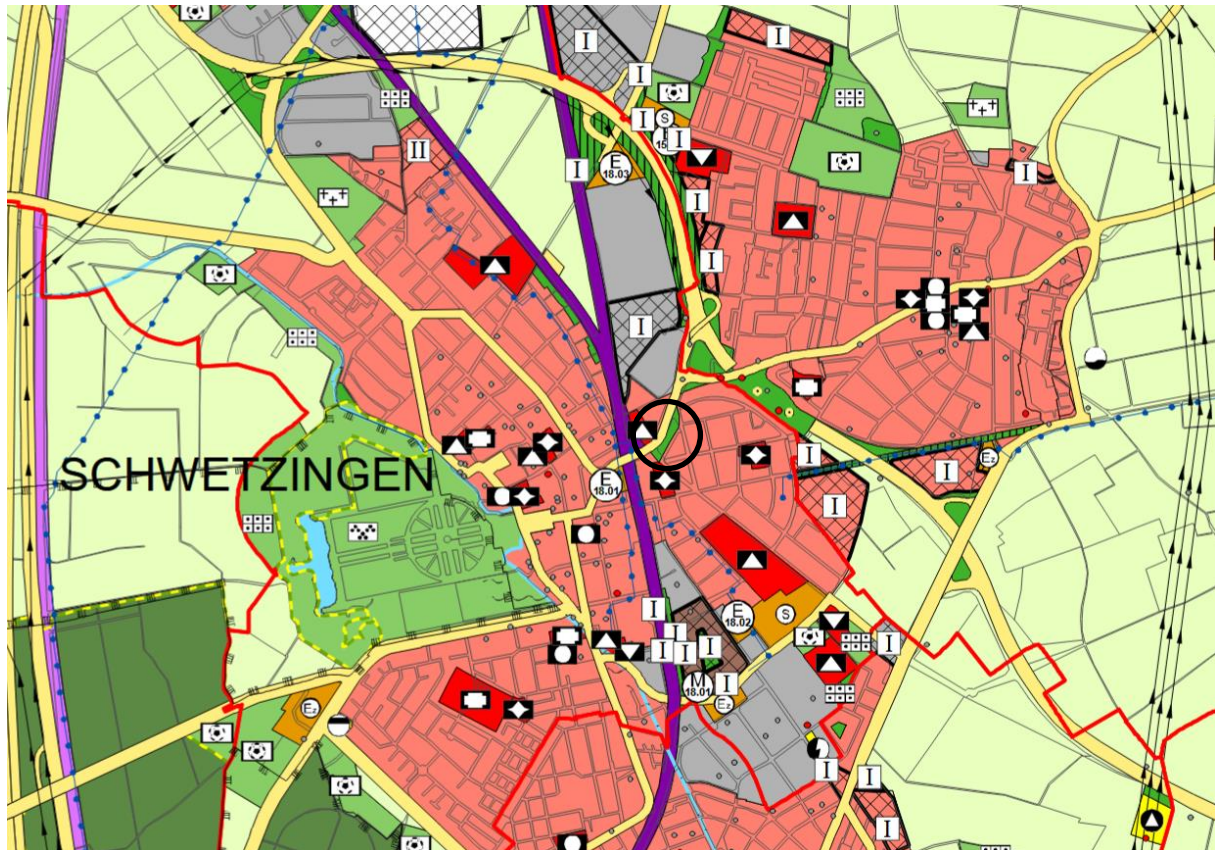


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2025

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhau-Straße“ besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

6 Planinhalte und deren Begründung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Studierendenwohnheim“

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Studierendenwohnheim“ gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO erfolgt zur planerischen Steuerung einer zweckgebundenen Wohnnutzung für Studierende. Aufgrund der besonderen Anforderungen dieser Nutzergruppe sowie des nachweislich hohen Bedarfs an studentischem Wohnraum ist eine Abweichung von den Baugebieten nach §§ 2–10 BauNVO erforderlich. Die Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Zweckbindung des Gebiets zur ausschließlichen Unterbringung von Studierenden und schließt konkurrierende Nutzungen aus, die dem besonderen Charakter des Gebiets zuwiderlaufen könnten. Somit trägt die Festsetzung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB bei und entspricht dem planerischen Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächen, Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse gesteuert. Die zulässige Grundfläche orientiert sich an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Baugrenzen und umfasst auch Tiefgaragen sowie deren Zufahrten. Die maximale Gebäudehöhe wird in Bezug auf die Oberkante der gemittelten Höhe des Bestandsgeländes definiert, welche auf eine konkrete Höhenangabe über NHN (102,09m ü NHN) bezogen ist, um eine eindeutige und messbare Festlegung zu schaffen. Diese klare Bezugsebene ermöglicht eine präzise bauliche Umsetzung und sichert ein stimmiges Höhenprofil im städtebaulichen Kontext. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden, um die Umsetzung technischer Aufbauten zu ermöglichen. Die festgesetzte Überschreitung steht in einem angemessenen Verhältnis zur baulichen Gesamtgröße des Vorhabens und ist somit städtebaulich aus Sicht der plangebenden Gemeinde vertretbar.

6.3 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkungen festgesetzt, um dem speziellen Zuschnitt und der funktionalen Ausrichtung des Gebäudes Rechnung zu tragen. Dies erlaubt eine flexible Anpassung an die projektspezifischen Anforderungen des Studierendenwohnheims, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sichern die bauliche Konzentration innerhalb der definierten Baugrenzen, lassen jedoch gezielte Überschreitungen durch Balkone und überdachte Terrassen um bis zu 2,00 m zu. Offene, nicht überdachte Terrassen können auch außerhalb der

Baugrenzen angelegt werden. Damit wird einer zeitgemäßen Wohnqualität mit attraktiven Freibereichen Rechnung getragen, ohne den Charakter der Baugrenzen als städtebauliches Steuerungsinstrument zu beeinflussen.

Im südlichen Bereich kann die notwendige Abstandsfläche nicht auf dem eigenen Grundstück sowie auf einer öffentlichen Verkehrsfläche erbracht werden, wodurch es im spätere Genehmigungsverfahren der Eintragung einer entsprechenden Abstandsflächenbaulast bedarf, um die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens möglich zu machen. Die Vorgehensweise ist mit der Grundstückseigentümerin Land Baden-Württemberg – Vermögen und Bau – abgestimmt. Die Zustimmung erfolgt im Rahmen des abzuschließenden Erbbauvertrages zwischen Vorhabenträger und Grundstückseigentümerin.

6.5 Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind so geregelt, dass eine funktionale Erschließung und Versorgung des Gebäudes gewährleistet wird, zugleich jedoch der Freiraumgestaltung ausreichend Platz eingeräumt wird. Oberirdische Stellplätze und Fahrradanlagen sind bewusst außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet, um eine klare Trennung von Baukörper und Freiraumnutzungen zu erreichen.

6.6 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen. Rampen und Treppenanlagen, die der Erschließung dienen, dürfen hingegen auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden, um eine barrierefreie und funktionale Anbindung sicherzustellen. Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind.

6.7 Verkehrsflächen

Es erfolgt eine zeichnerische Festsetzung von verkehrlichen Anschlusspunkten sowie der Zuordnung von Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten zur eindeutigen Regelung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Durch die zeichnerische Festlegung der Bereiche für Ein- und Ausfahrten wird sichergestellt, dass die Anbindung an das öffentliche Straßennetz geordnet, verkehrssicher und städtebaulich verträglich erfolgt. Gleichzeitig wird durch den planerischen Ausschluss weiterer Zufahrten verhindert, dass es zu einer Zunahme von Konflikten zwischen Kfz-Verkehr, Fußgängern und Radfahrern kommt oder die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsflächen beeinträchtigt wird.

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese dienen der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation.

6.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der baulichen Realisierung werden ggf. entsprechende Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes notwendig. Die Flächen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser entsprechend zurückgehalten und nicht direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen.

6.10 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung von öffentlichen Grünflächen „öG“ erfolgt vor dem Hintergrund einer städtebaulich-ökologischen Gesamtentwicklung des Plangebietes. Konkretisiert wird die Umsetzung durch die Vorgabe des Erhalts und Pflege der bestehenden Vegetationsstrukturen und Bestandsbäume. Grünflächen tragen maßgeblich zur Ökologie eines Stadtgebiets bei. Sie bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern die Biodiversität. Grünflächen sind essenziell für die Verbesserung des Stadtklimas. Gerade in städtischen Ballungsräumen, in denen die „Wärmeinsel-Effekte“ durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen verstärkt werden, sind Grünflächen von großer Bedeutung für die Luftqualität und die Minderung von Lärm. Sie schaffen Pufferzonen, die die Auswirkungen des Verkehrs und anderer Lärmquellen mildern.

6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.11.1 Befestigung von Grundstücksflächen

Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, somit sind entsprechende bauliche Realisierungen durch wasserdurchlässige Materialien zu gewährleisten.

6.11.2 Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung des Plangebiets sind ausschließlich insektenfreundliche (LED)-Lampen vorgesehen. Den zur Beleuchtung genutzten LEDs fehlt der UV-Anteil, so dass Insekten die neuartigen Leuchtmittel „übersehen“ und die Lampen nicht mehr umschwirren. LEDs können darüber hinaus dynamisch reguliert werden und werden gedimmt, wenn ihre volle Intensität nicht benötigt wird. Insbesondere an den

zur offenen Landschaft gewandeten Gebäudeseiten und Straßen können dadurch die Emissionen von Licht so weitestgehend vermieden werden.

6.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

6.12.1 Dachbegrünung

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt. Eine solche Dachgestaltung trägt auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung stadtgestalterische Funktionen. Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. Als weitere ökonomische Funktion verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

6.12.2 Anlage privater Grünflächen (pG)

Pflanzflächen auf privaten Grünflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und zum Naturschutz. Sie fördern die Ansiedlung von pflanzlichen Arten, die in städtischen Gebieten durch die verstärkte Bebauung und Versiegelung zunehmend seltener werden. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen wird sichergestellt, dass die privaten Grünflächen nicht nur als „Bodenfläche“ existieren, sondern aktiv als grüne Zone gestaltet werden. Das Ziel ist es, den grünen Charakter eines Gebiets zu erhalten und zu fördern.

6.12.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt.

6.13 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten des Versorgungsträgers des bestehenden unterirdisch verlaufenden Kanals wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

6.14 Artenvorschlagsliste

Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird auf die aktuelle Galk-Straßenbaumliste in der Fassung vom 30.08.2023 verwiesen.

6.15 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen soll zu mindestens 70% flächendeckend auf den Dächern der geplanten Nutzung installiert werden und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten. Zugleich dient es der Umsetzung der Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren, um die vorgesehenen entsprechenden Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Der Ausbau erneuerbarer Energien stellt eine wichtige Maßnahme zur Reduktion von CO₂-Emissionen und zur Bekämpfung des Klimawandels dar. Solaranlagen auf Dächern fördern zudem die dezentrale Erzeugung von Energie und verdeutlicht zugleich die ökologischen Aspekte heutiger Stadtentwicklungen.

6.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung dient dem Schutz der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor unzumutbaren Lärmbelastungen in den Nachtstunden. Schlafräume zählen zu den besonders schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, in denen ein ungestörter Nachtschlaf für die Gesundheit und das Wohlbefinden wesentlich ist. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Nähe einer Bahnstrecke und einer stärker befahrenen Straße ist mit relevanten Außenlärmimmissionen zu rechnen, die zu Überschreitungen der in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgelegten Orientierungswerte führen können. Die Anordnung einer schalldämmenden, im Bedarfsfall fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung stellt sicher, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleistet wird, ohne dass dadurch der Schallschutz unterlaufen wird. Dies ist insbesondere in den Nachtstunden von Bedeutung, wenn Lüftung durch geöffnete Fenster zu unzumutbaren Lärmeinwirkungen führen würde. Der in der Festsetzung vorgesehene Ausnahmetatbestand ermöglicht es, auf die bauliche Pflicht zur fensterunabhängigen Lüftung zu verzichten, wenn ein Schallgutachten nachweist, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) nachts weder durch den Schienen- noch durch den Straßenverkehr überschritten werden. Mit dieser Regelung wird ein angemessener Ausgleich zwischen dem Gesundheitsschutz der Bewohner und der Verhältnismäßigkeit der baulichen Anforderungen geschaffen, da nur dort zusätzliche technische Maßnahmen verpflichtend werden, wo sie aufgrund der tatsächlichen Lärmsituation erforderlich sind.

6.17 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der LBO Baden-Württemberg in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

6.18 Nachrichtliche Übernahme

Die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG / § 22 StrG entlang der L 548 wird nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen.

6.19 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen sowie durch betroffene Träger öffentlicher Belange bei der Verwirklichung zu beachten sind. Mit der Aufnahme der Hinweise wird zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Themen beigetragen.

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Erschließung¹

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das bestehende Straßennetz für die schalltechnische Untersuchung aufzubereiten, wurden mittels Verkehrserhebungen zunächst die aktuellen Verkehrsbelastungen im Bereich des Plangebietes festgestellt (Verkehrsanalyse 2025). Auf Grundlage der Analysewerte wurden dann die künftigen Verkehrsnachfragewerte im allgemeinen Verkehr bis zum Jahr 2040 (Prognose-Nullfall 2040) ermittelt. In einem weiteren Arbeitsschritt wurde das künftige Verkehrsaufkommen des Planungsgebietes bestimmt und auf das Straßennetz im Untersuchungsgebiet verteilt. Auf Basis dieser künftigen Gesamtverkehrsbelastungen 2040 (Prognose-Planfall 2040) werden die Leistungsfähigkeiten der maßgebenden Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet berechnet und bewertet. Ziel der Untersuchung ist, den Nachweis zu liefern, dass eine leistungsfähige Verkehrerschließung des Plangebietes vorliegt bzw. zu ermitteln, welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um eine angemessene Verkehrsqualität bis zum Jahr 2040 gewährleisten zu können.

In der morgendlichen Spitzenstunde ergeben sich für das nutzungsbezogene Verkehrsaufkommen 2 Zufahrten/h (Zielverkehr) und 8 Ausfahrten/h (Quellverkehr). In der nach-mittäglichen Spitzenstunde entstehen 8 Zufahrten/h (Zielverkehr) und 5 Ausfahrten/h (Quellverkehr). Das Tagesverkehrsaufkommen ist mit rund 124 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) in Ansatz zu bringen. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Knotenpunkten kommen zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte in ihrem heutigen Ausbaustandard mit den Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls 2040 des geplanten Studierendenwohnheims leistungsfähig betrieben werden können. Es werden sehr gute bis gute Verkehrsqualitäten der Stufen A und B erreicht.

Die fachgutachterliche Analyse und Bewertung kommt somit zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben und die dadurch entstehenden Mehrverkehre keine Beeinträchtigungen der relevanten Knotenpunkte erfolgt. Die leistungsfähige Verkehrserschließung ist demnach gegeben und fachgutachterlich entsprechend bestätigt. Somit sind die Belange der Erschließung aus Sicht der plangebenden Gemeinde hinreichend gewürdigt und die vorhabenbezogene Bebauungsplanung entsprechend einbezogen, dass negative Beeinträchtigungen vorgehend vermieden werden.

¹ Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Studierendenwohnheims „August-Neuhau-Straße 33“ im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studierendenwohnheim August-Neuhau-Straße 33“ in Schwetzingen, BS Ingenieure, August 2025.

7.2 Belange von Klima und Luft / Treibhausgasemissionen CO₂

Der Vorgabe nach einer möglichst CO₂-armen Errichtung und dem Betrieb des Gebäudes wird mit dem geplanten Gebäude in vielerlei Hinsicht entsprochen:

- kompakte Bauweise: trotz der aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Horizontal- und Vertikal-Staffelung des Gebäudevolumens weist der Neubau eine kompakte Bauweise und somit ein verhältnismäßig gutes Oberflächen-Volumen-Verhältnis auf, was der Auskühlung des Gebäudes entgegenwirkt und somit die erforderliche Heizenergiemenge reduziert
- ressourcenschonende Bauweise: Das Innere des Gebäudes enthält bis auf einige wenige tragende Stützen und aussteifende Wände überwiegend Trennwände aus nachhaltigem Gipskartonmaterial. Im Untergeschoss kommt aller Voraussicht nach nachhaltiger Recycling-Beton zum Einsatz
- technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste: das Gebäude wird als Effizienzhaus 40 geplant. Neben der Kompaktheit des Volumens wirken unter Anderem großzügig dimensionierte mineralische Dämmstärken an den Fassaden und Dächern sowie Fenster mit 3-Scheibenverglasung und geringem U-Wert dem Wärmeverlust entgegen
- Einsatz von regenerativen Energien: auf nahezu sämtlichen Dachflächen kommt eine Photovoltaik-Anlage zum Einsatz. Die einzelnen Module werden so aufgestellt, dass sie einen möglichst hohen Ertrag erwirtschaften, eine Eigenverschattung durch die höhengestaffelten Gebäudevolumen wird hierbei vermieden. Darüber hinaus werden aller Voraussicht nach Wärmepumpen im Außenbereich aufgestellt.
- Einsatz mineralischer Dämmmaterialien: Sowohl an den Fassaden, als auch auf der Unterseite der Decke über dem Sockelgeschoss und auf allen Dachflächen kommen mineralische Dämmstoffe zum Einsatz.
- Dachbegrünung: eine extensive Dachbegrünung auf allen Dächern dient der Reduzierung der Aufheizung des Gebäudes und somit dem sommerlichen Wärmeschutz und der Rückhaltung des Regenwassers und schützt somit vor Überlastung des Abwassernetzes.

Ergänzend wurde im Rahmen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Gutachten zur lokalklimatischen Auswirkung des geplanten Vorhabens erstellt.² Für die Erstellung des Fachgutachtens wurden mikroskalige Simulationen für den Nullfall (Ist-Situation) und für den Planfall (Umsetzung des Vorhabens) erstellt. Die Auswirkungen wurden entsprechend aus dem Vergleich der Simulationsergebnisse ermittelt. Fachgutachterlich kommt man hinsichtlich der vom Vorhaben ausgehenden lokalklimatischen Auswirkungen zu nachfolgenden Erkenntnissen: Die fachgutachterliche Untersuchung hat gezeigt, dass die Planung einen geringen Einfluss auf das vorhandene Lokalklima aufweist. Die Durchlüftung und die Temperaturverteilung werden lediglich im direkten Nahbereich des Baukör-

² Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen eines geplanten Studierendenwohnheims an der August-Neuhau-Straße in Schwetzingen, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, September 2025.

pers beeinflusst. Die thermische Belastung am Tag wird durch den zusätzlichen Schattenwurf des Gebäudes eher verbessert als verschlechtert. Gegenüber der jetzigen Bestandssituation wird sich daher die lokalklimatische Situation im Plangebiet der näheren Umgebung nicht signifikant verändern.

Vor diesem Hintergrund wird aus Sicht der plangebenden Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Durch die baulich getroffenen Maßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen in Errichtung und Betrieb des Gebäudes geleistet. Zudem verdeutlicht die Analyse der fachgutachterlichen Untersuchung, dass die lokalklimatischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens geringen Einfluss auf das vorhandene Lokalklima haben. Die planungsrechtlich getroffenen Maßnahmen zur Minderung durch Begrünungen sowie weiterer Maßnahmen tragen zu einer lokalklimatisch nachhaltigen Einbindung des Baukörpers in das bestehende Siedlungsgefüge bei.

7.3 Belange des Artenschutzes³

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhau-Straße“ sind die Belange des speziellen Artenschutzes zu beachten. Es wurde daher geprüft, ob die geplanten Maßnahmen Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) auslösen, die nicht vermieden bzw. nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden können. Das vorliegende Gutachten stellt die Ergebnisse der im Jahr 2025 durchgeführten Überprüfung der Bestandssituation und ihre artenschutzrechtliche Einordnung dar. Die detaillierten Kartierungen und Prüfungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

Für europäische Brutvögel wurden im Plangebiet selbst keine gefährdeten Arten festgestellt; die nachgewiesenen, störungstoleranten Arten wie Amsel, Kohlmeise oder Mönchsgrasmücke nutzen vorwiegend die umliegenden Gehölzstrukturen, die vom Bau unberührt bleiben. Das Baufeld bietet nur geringe Habitatqualität, sodass keine artenschutzrechtlichen Konflikte für Vögel bestehen.

Bei den Reptilien wurde die streng geschützte Mauereidechse außerhalb des Bauareals am südlichen und westlichen Rand nachgewiesen. Zwar ist ein direkter Bestand im Baufeld nicht vorhanden, jedoch könnten während der Bauphase durch Aufschüttungen und offene Bodenbereiche attraktive Strukturen entstehen, in die Tiere einwandern und dadurch getötet oder ihre Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten. Weitere FFH-relevante Arten kommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht vor. Die Biotoptypen im Gebiet umfassen vor allem eine Fettwiese mittlerer Standorte mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sowie Feldgehölze mit hoher Bedeutung, die vom Bau nicht beeinträchtigt werden. Artenschutzrechtlich ergibt sich Handlungsbedarf ausschließlich für die Mauereidechse. Um mögliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wird das Baufeld während der Aktivitätsphase der Art durch einen Reptilienschutzzaun nach Süden abgesichert. Dieser verhindert die Einwanderung der Tiere ins Baufeld. Bei fachgerechter Umsetzung gilt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass die

³ Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung sowie naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen, IUS Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH, August 2025.

Verbote des § 44 Abs. 1 nicht eintreten, sodass keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich ist. Aus Sicht der plangebenden Gemeinde ist somit dem Belang des Artenschutzes im Rahmen der Baurechtschaffung ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Abwasserentsorgung und Entwässerung

Aus Sicht der plangebenden Gemeinde ist es im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung vertretbar, die technischen Details der Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung in den nachgeordneten Zulassungsverfahren zu regeln. Wasserrechtsverfahren sind in diesem Zusammenhang mit den weitergehenden Objektplanungen sowie notwendigen Genehmigungen einzuleiten.

7.5 Schalltechnische Untersuchung⁴ – Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für das geplante Studierendenwohnheim im Bereich August-Neuhaus-Straße / L543 in Schwetzingen war zu prüfen, inwieweit Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet einwirken und ob daraus besondere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren. Zur Ermittlung der Lärmbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Berechnung der Schienenverkehrsgeräusche erfolgte nach den Vorgaben der „Schall 03“, die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche nach der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“. Untersucht wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden der geplanten Bebauung, differenziert nach Tages- und Nachtzeit. Dabei lag der Fokus auf schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlafräumen, da diese in der Nacht besondere Anforderungen an Ruhe und Belüftung stellen. Die detaillierten Berechnungs- und Untersuchungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

Die Untersuchung ergab, dass die Belastung durch Straßenverkehr im überwiegenden Teil des Plangebiets sowohl tagsüber als auch nachts unterhalb der kritischen Werte liegt. Lediglich in straßenseitig orientierten Räumen im Erdgeschoss und in den unteren Obergeschossen werden in der Nacht Werte erreicht, die sich der Schwelle von 60 dB(A) annähern, diese jedoch in der Regel nicht überschreiten. Deutlich höhere Lärmbelastungen treten dagegen durch den Schienenverkehr auf. Insbesondere an der Bahnseite des Gebäudes werden in den Nachtstunden teilweise Außenlärmpegel von mehr als 60 dB(A) festgestellt, wobei die oberen Geschosse stärker betroffen sind.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse empfiehlt das Gutachten, für lärmbelastete Schlafräume eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftung vorzusehen, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr sicherzustellen. Zusätzlich wird der Einbau von Fenstern mit erhöhtem Schalldämm-Maß für die besonders exponierten Fassadenbereiche empfohlen. Für Schlafräume, die laut Untersuchung nicht von Überschreitungen betroffen sind, ist eine fensterunabhängige Lüftung

⁴ Schalltechnische Untersuchung der Einwirkung durch Schienen- und Straßenverkehrsgeräusche nach DIN 18005 sowie die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, BS Ingenieure, 14. August 2025.

nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung, wonach entweder eine solche Lüftung einzubauen ist oder ein Schallgutachten die Unterschreitung der maßgeblichen Werte nachweist, trägt diesen Untersuchungsergebnissen Rechnung und stellt sicher, dass der Gesundheitsschutz der zukünftigen Bewohner gewährleistet wird. Aus Sicht der plangebenden Gemeinde ist durch die Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse gewährleistet, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen wird und den schutzbedürftigen Nutzungen entsprechend planerisch reagiert wird.

7.6 Hydrogeologische und geologische Baugrunduntersuchung⁵

Zur Beurteilung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse sowie zur Erarbeitung von Gründungsempfehlungen wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten angefertigt. Die Baugrunduntersuchung erfolgte durch Rammkernsondierungen, Rammsondierungen und Schürfe an mehreren Punkten im Plangebiet. Die Schichtenverzeichnisse, Profilzeichnungen und Bodenproben wurden ausgewertet. Zusätzlich wurden bodenmechanische Laborversuche zur Bestimmung relevanter Kennwerte wie Kornverteilung, Wassergehalt, Lagerungsdichte und Konsistenz durchgeführt. Es erfolgte eine Einschätzung der hydrogeologischen Situation, inklusive Beobachtung des Grundwasserstandes. Ferner wurden chemische Analysen zur Feststellung möglicher Belastungen durchgeführt. Die detaillierten Prüfungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

Der Baugrund besteht im oberen Bereich aus Auffüllungen und feinkörnigen bindigen Böden, unterlagert von sandig-kiesigen Schichten mit ausreichender Tragfähigkeit. Der gemessene Grundwasserflurabstand liegt bei rund 4,5 m unter Geländeoberkante. Die setzungsrelevanten Eigenschaften der bindigen Deckschichten sind zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die gleichmäßige Lastabtragung. Die Gründung wird als Flachgründung auf tragfähigen Kies- und Sandlagen empfohlen, wobei die Gründungsohle frostfrei und außerhalb der weichen Auffüllungen liegen sollte. Eine Unterfangung oder besondere Gründungskörper sind nicht erforderlich. Für den Baugrubenverbau und die Bauwerksabdichtung sind die anstehenden Wasserverhältnisse und die Durchlässigkeit der Schichten maßgeblich. Aus chemischer Sicht bestehen keine Auffälligkeiten, die besondere Sanierungsmaßnahmen erfordern würden.

⁵ Ingenieurgeologisches Gutachten, TÖNIGES GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, 11. Juli 2025.

IV ANLAGEN

- Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung sowie naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen, IUS Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH, August 2025.
- Schalltechnische Untersuchung der Einwirkung durch Schienen- und Straßenverkehrsgeräusche nach DIN 18005 sowie die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, BS Ingenieure, 14. August 2025.
- Ingenieurgeologisches Gutachten, TÖNIGES GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, 11. Juli 2025.
- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Studierendenwohnheims „August-Neuhaus-Straße 33“ im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße 33“ in Schwetzingen, BS Ingenieure, August 2025.
- Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen eines geplanten Studierendenwohnheims an der August-Neuhaus-Straße in Schwetzingen, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, September 2025.