

Anlage 2 - TA 22.10.2025

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“



Bearbeiter:in: ED,

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	

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

Schwetzingen, den.....

.....

Matthias Steffan, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	
--	----	-------

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ betrifft den in den Teilen A bis C dieser Satzung dargestellten Umfang. Alle weiteren Regelungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“, die von der 1. Änderung unberührt bleiben, gelten unverändert fort.

§ 3 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 16.10.2025 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 16.10.2025 |

Anlagen

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| D – Hinweise | in der Fassung vom 16.10.2025 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 16.10.2025 |

Weitere, gesonderte Anlagen

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Stellungnahme zu den schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung | in der Fassung vom 15.10.2025 |
|---|-------------------------------|

- VERKEHRLICHE Stellungnahme zu dem in der Fassung vom 10.10.2025
Bauvorhaben mit angepasster
Flächennutzung
- Prüfung der grünordnerischen Belange in der Fassung vom 10.10.2025
hinsichtlich der geplanten
Bebauungsplanänderung „Schwetzinger
Höfe – 1. Änderung“

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den.....

.....

Matthias Steffan, Oberbürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	6
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	6
10. Schutz vor Lärmeinwirkungen.....	7
Teil C – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	23
1. Normen und Richtlinien.....	23
Teil D – Begründung.....	24
1. Planerfordernis.....	24
2. Bestehendes Baurecht.....	24
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	25
4. Regionalplan	26
5. Örtliche Gegebenheiten	26
6. Verfahrenswahl	26
7. Umwelt- und Artenschutz	27
8. Verkehrliche Konfliktvermeidung und Leistungsfähigkeit der Straßen	27
9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	28
10. Örtliche Bauvorschriften.....	31

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bisherige Fassung:

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bei Pultdächern bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,00 m überschritten werden.

Geänderte Fassung:

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bei Pultdächern bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1. Bauweise

Bisherige Fassung:

Es wird entsprechend dem Eintrag in den zeichnerischen Teil eine offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise a1 (Teilbereiche 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7)

In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit einer zusammenhängenden Mindestfassadenlänge zu errichten. Diese Mindestlänge bezieht sich auf die Gebäudefassade, die an eine öffentliche Verkehrsfläche (hierzu zählen auch Bahnflächen) angrenzt. Die Mindestfassadenlänge wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Geänderte Fassung:

Es wird entsprechend dem zeichnerischen Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise a können Gebäude mit landesbauordnungsrechtlichem Grenzabstand innerhalb der überbaubaren

Fläche und der Baugrenzen im zeichnerischen Teil errichtet werden. Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig.

**10. Schutz vor Lärmeinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Bisherige Fassung:

Verkehrslärm:

Riegelbebauung:

Innerhalb den in der Anlage 1 mit „A“ gekennzeichneten Bereichen sind geschlossene Riegelbebauungen, bestehend aus Gebäuden oder ggf. Wänden als Lückenschluss, zu errichten. Die erforderliche Mindesthöhe der Riegelbebauung wird durch die Höhenfestsetzung zu den baulichen Anlagen bzw. Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundrissorientierung Gebäuderiegel:

An den in der Anlage 1 mit „B“ gekennzeichneten Fassaden sind keine öffenbare Fenster von Schlafräumen zulässig. Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen ohne nächtlichen Schutzanspruch sind nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 70 dB(A) tags vorliegen.

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen:

An den in der Anlage 1 mit „C“ gekennzeichneten Bereichen sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder der Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

Außenwohnbereiche:

In dem in der Anlage 2 mit „D“ gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegel von $L_r > 65$ dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von $L_r = 65$ dB(A) eingehalten ist.

Belüftung von Schlafräumen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

Anlagenlärm**Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen**

An den in der Anlage 3 mit „E“ gekennzeichnetem Bereich sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster der Aufenthaltsräume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind.

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern im Zuge der Genehmigung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums eingehalten sind (z. B. durch Eigenabschirmung der Gebäude, vorgelagerte Gebäude oder veränderter Genehmigungsgrundlagen für umliegenden Betriebe).

Verkehrslärm und Anlagenlärm

Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB [23] wurde in Baden-Württemberg die DIN 4109-1 [18] und die DIN 4109-2 [19], jeweils Ausgabe Januar 2018 baurechtlich eingeführt. Diese sollen nachfolgend für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 4 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 nachzuweisen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Anlage 4 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am konkret geplanten Gebäude ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, in der nachfolgenden Anlage 4 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Januar 2024 (Gutachten 11598-09).

Geänderte Fassung:

Verkehrslärm:

Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen:

Auf den in der Anlage 1 mit „B“ gekennzeichneten blauen Flächen sind Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen ohne nächtlichen Schutzanspruch nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 70 dB(A) tags vorliegen.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Schlafraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des

Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

An den in der Anlage 1 mit „C“ gekennzeichneten Bereichen sind Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder der Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

Außenwohnbereiche:

In dem in der Anlage 2 mit „D“ gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegel von $L_r > 65$ dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von $L_r = 65$ dB(A) eingehalten ist.

Belüftung von Schlafräumen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

Anlagenlärm

Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen

Im gesamten in der Anlage 3 mit „E“ gekennzeichnetem blau eingefärbten Bereich sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster der Aufenthaltsräume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten sind.

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern im Zuge der Genehmigung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums eingehalten sind (z. B. durch Eigenabschirmung der Gebäude, vorgelagerte Gebäude oder veränderter Genehmigungsgrundlagen für umliegenden Betriebe).

Verkehrslärm und Anlagenlärm

Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB wurde in Baden-Württemberg die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 [19], jeweils Ausgabe Januar 2018 baurechtlich eingeführt.

Diese sollen nachfolgend für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 4 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 nachzuweisen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im

Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Anlage 4 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am konkret geplanten Gebäude ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, in der nachfolgenden Anlage 4 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

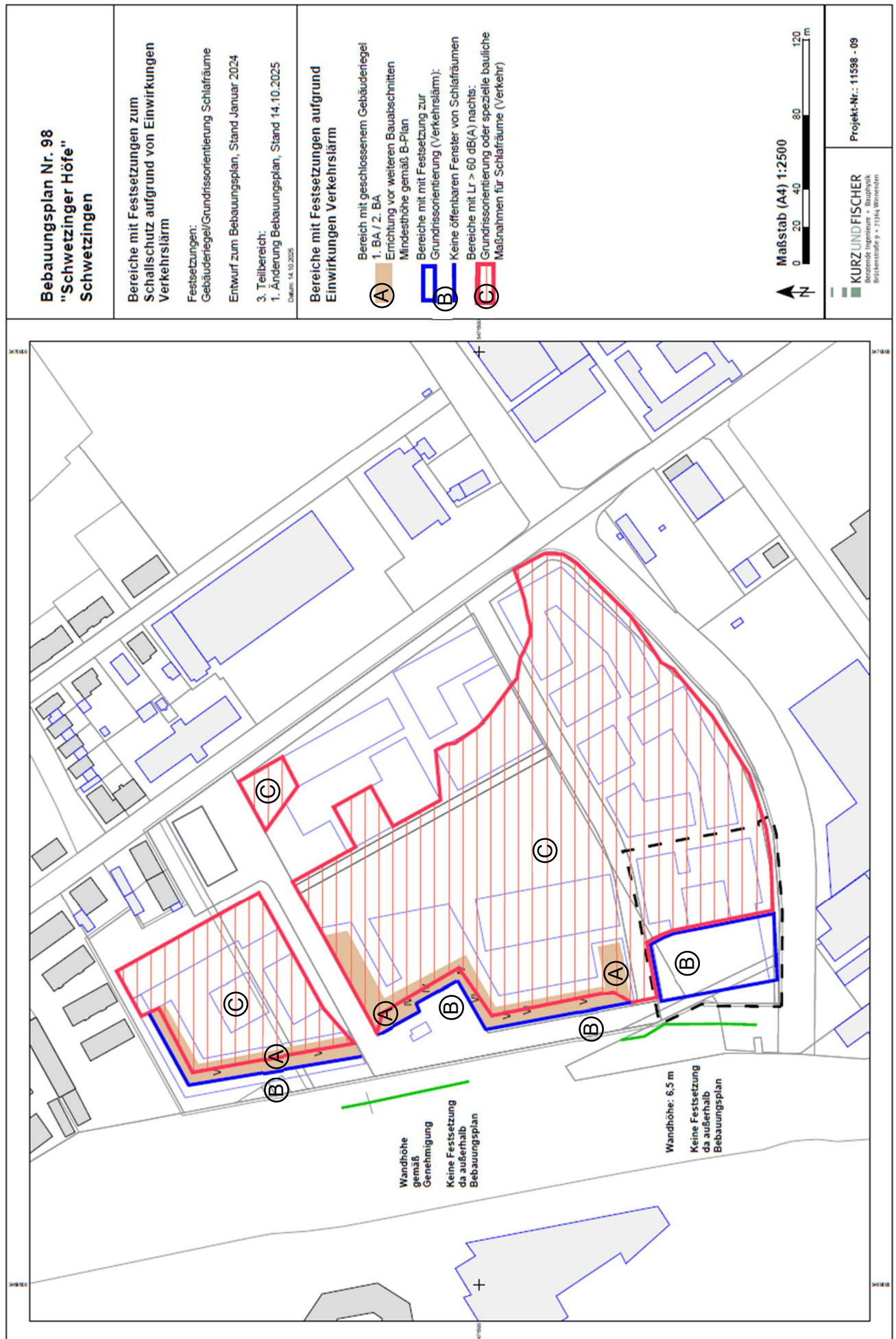
Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom März 2024 (Gutachten 11598-09) i. V. m. der Stellungnahme vom 15. Oktober 2025.

**ANLAGEN ZU DEN BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98
„SCHWETZINGER HÖFE“**

Anlage 1:

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen
Verkehrslärm | Bereiche mit geschlossenem Gebäuderiegel /
Grundrissorientierung**

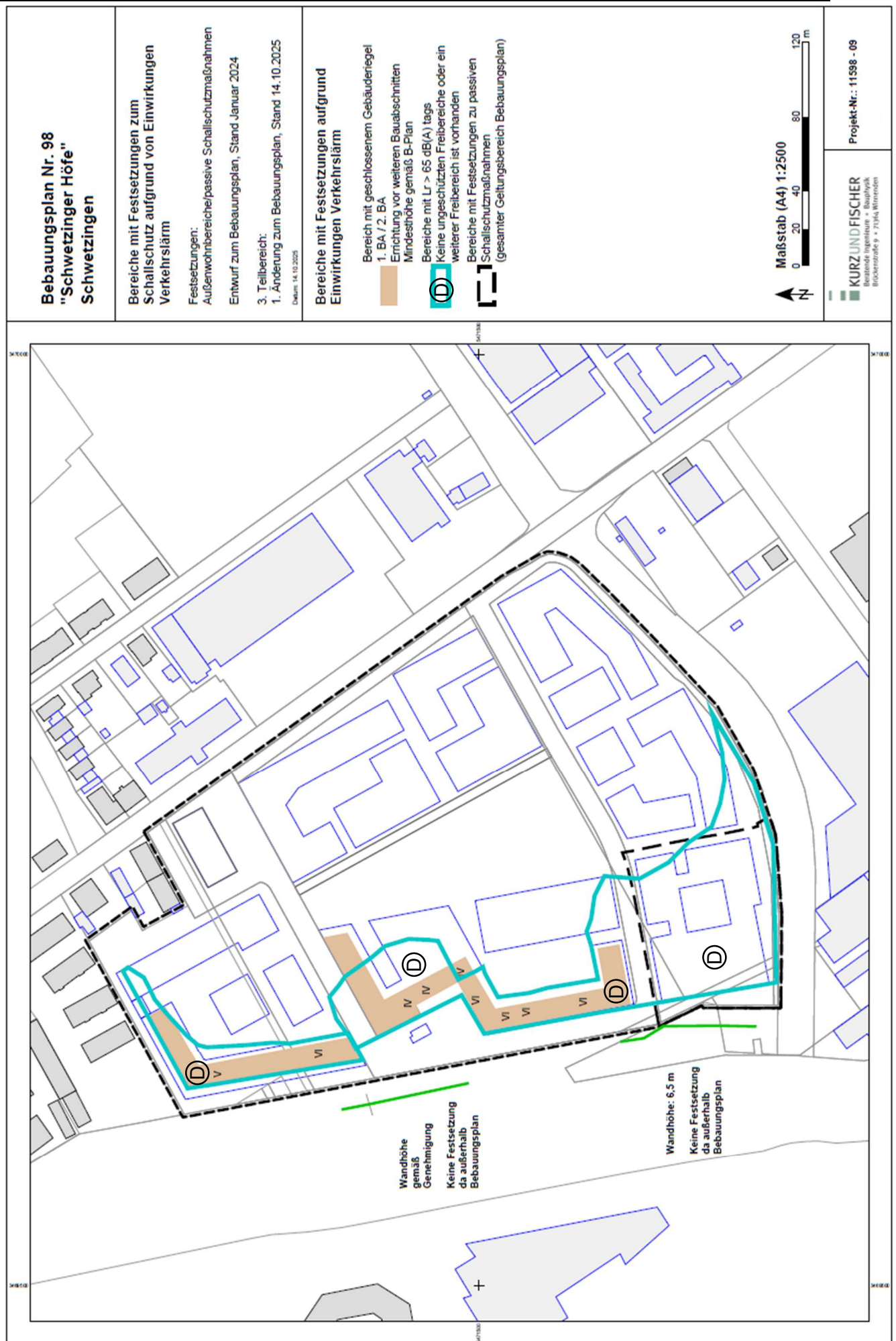
(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025, Karte vom
16.10.2025)



Anlage 2:

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen
Verkehrslärm | keine ungeschützten Freibereiche**

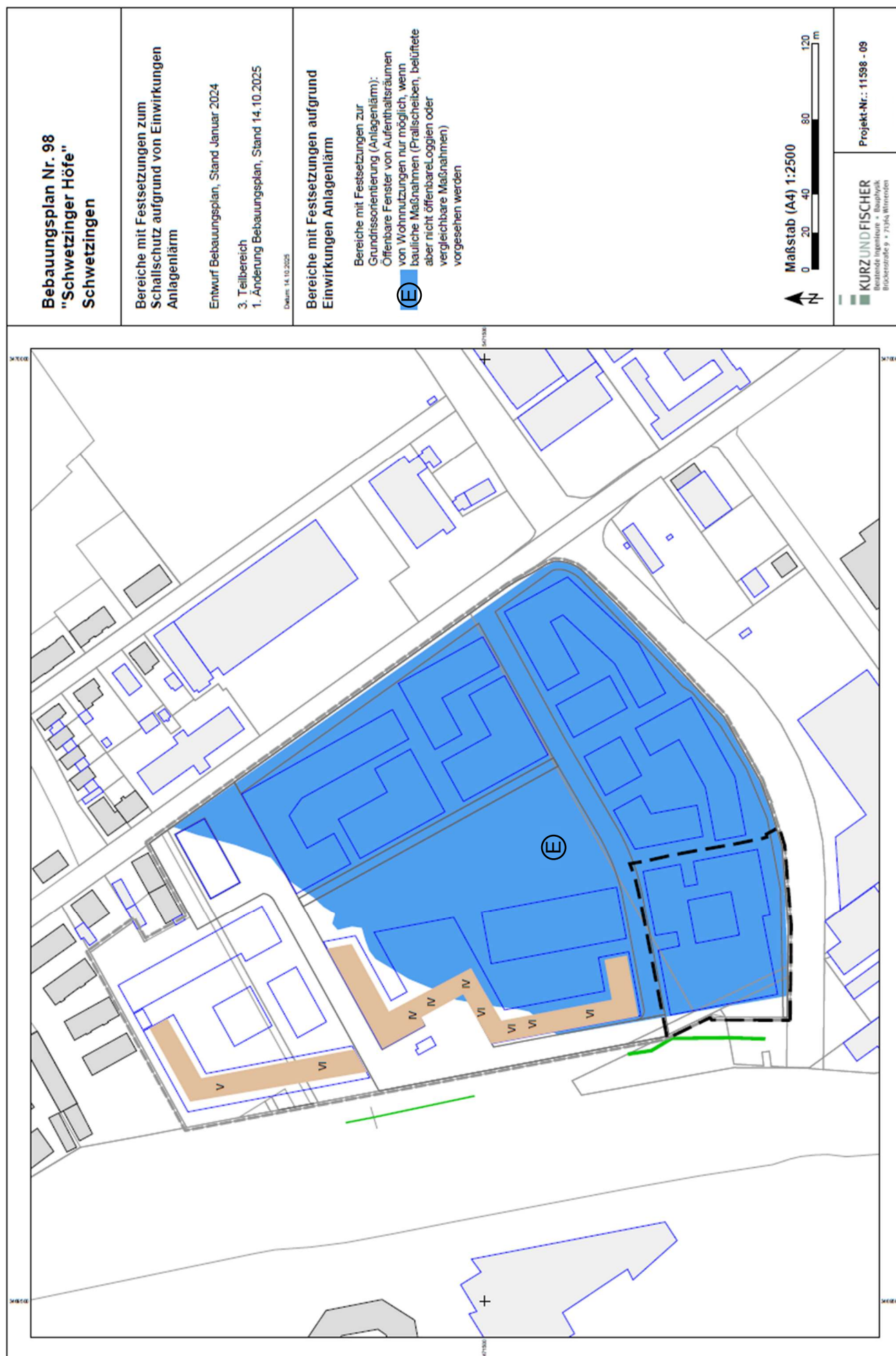
(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025)



Anlage 3:

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen |
Anlagenlärm**

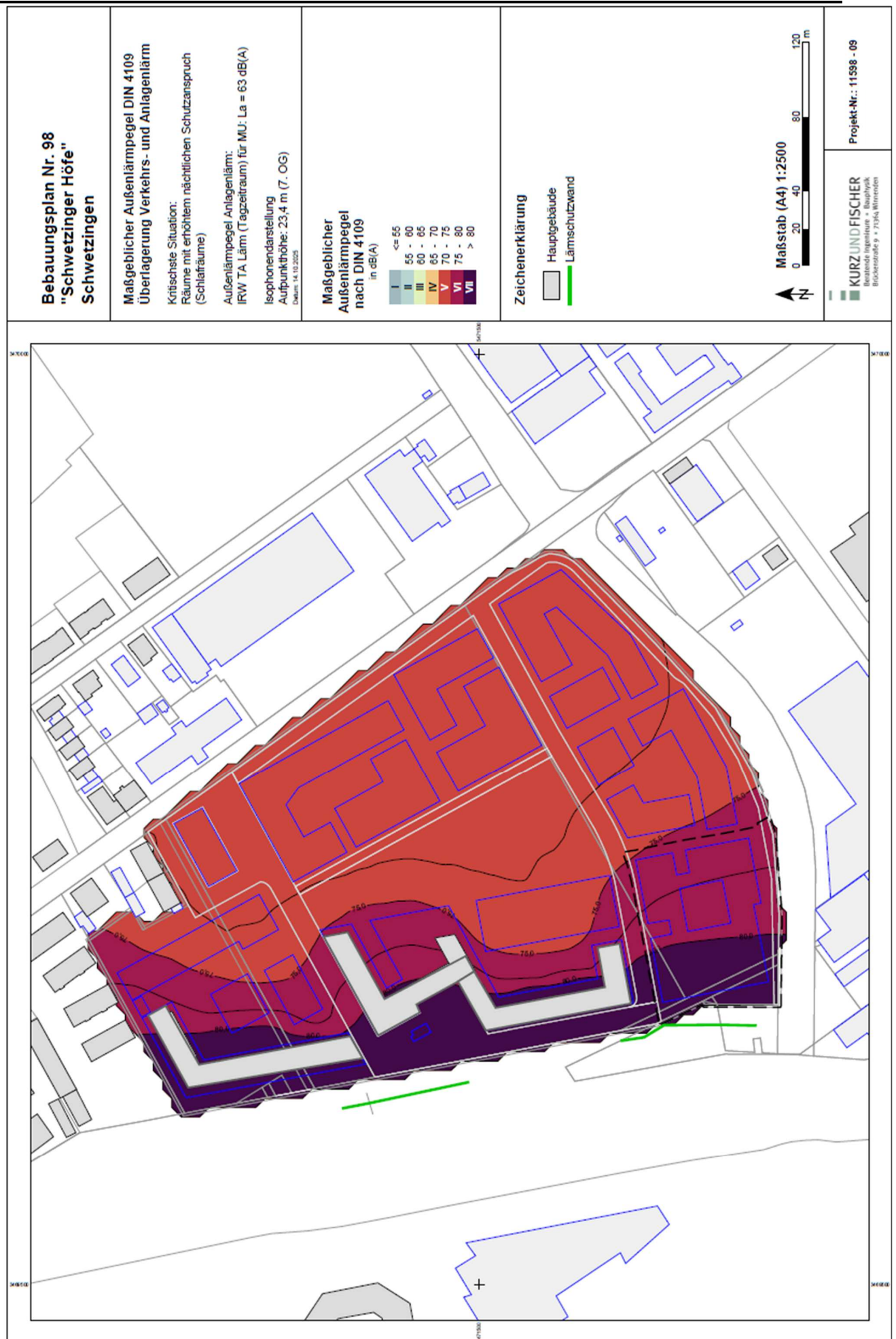
(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025)



Anlage 4:

Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109

(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025)



Teil C – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten im Amt für Stadtentwicklung, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen, eingesehen werden.

Teil D – Begründung

1. Planerfordernis

Der am 09.04.2025 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ soll in seinem Teilbereich 3 geändert werden, weil die konkrete Gebäudeplanung mittlerweile weiter fortgeschritten ist und für die Genehmigung gewisse, vorher nicht bekannte Änderungen am Bebauungsplan benötigt.

Das ca. 0,65 ha umfassende Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Rand des Bebauungsplan-Gebiets. Im westlichen Teil des Gebietes ist eine Quartiersgarage geplant, im östlichen Bereich ein Ärztehaus. Um die geplanten Bauvorhaben umsetzen zu können, müssen im Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen werden:

Die überbaubaren Flächen müssen anhand der geplanten städtebaulichen Figur aus Quartiersgarage und Ärztehaus, die über Arkaden miteinander verbunden sind, angepasst werden.

Für den Bau der Quartiersgarage ist zudem eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf VII erforderlich.

Ebenso ist sowohl für die Quartiersgarage als auch das Ärztehaus eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf 20 m notwendig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ festgesetzte Mindestfassadenlängen in Richtung Westen und Süden entsprechen nicht der geplanten Bebauung mit Quartiersgarage und Ärztehaus und sind auch aus schallschutztechnischen Gründen nicht mehr erforderlich.

2. Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet im Innenbereich handelt es sich um eine bereits beplante Fläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Entwicklungsfläche für eine Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

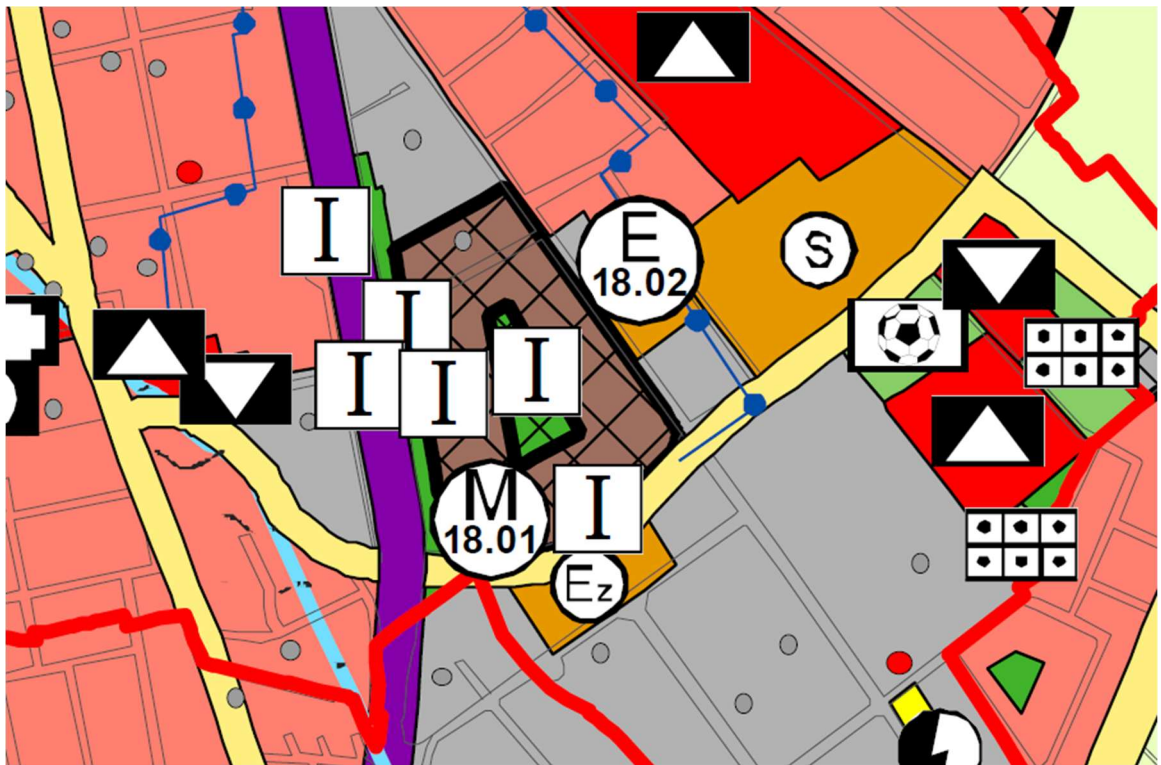


Abb. 01: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stand 16.05.2025)

4. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan des Verband Metropolregion Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Das Urbane Gebiet als gemischtes Quartier aus Wohnen und Gewerbe ist somit aus dem Regionalplan entwickelt.

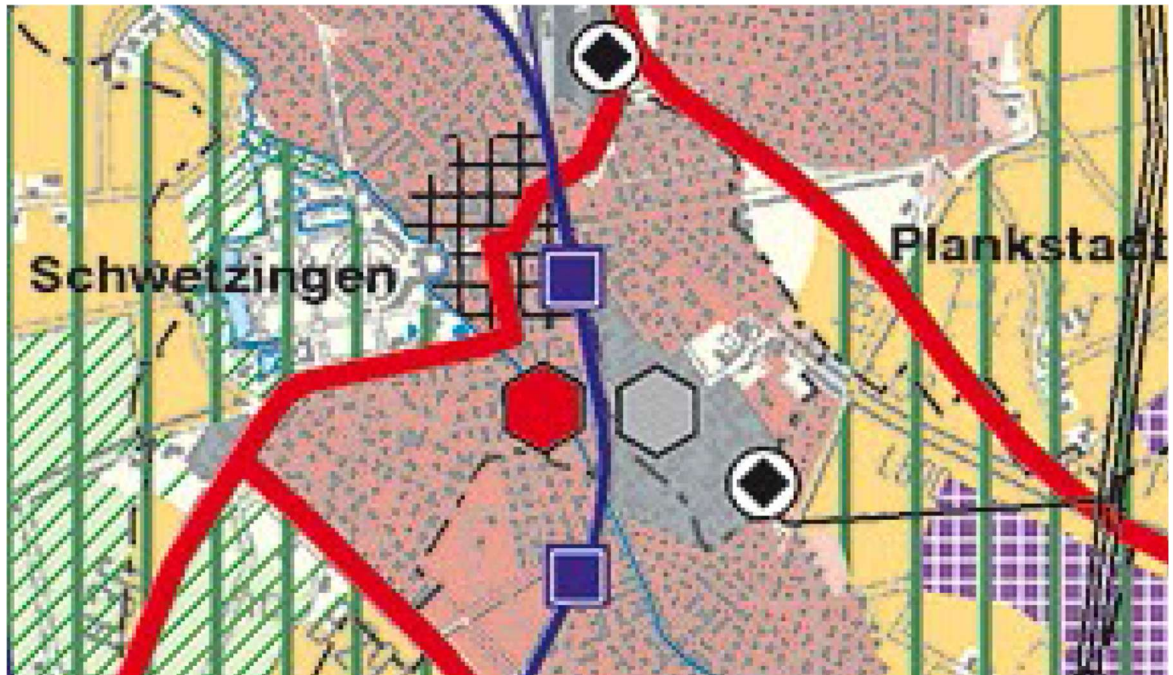


Abb. 02: Ausschnitt Regionalplan Verband Metropolregion Rhein-Neckar (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stand 15.12.2014)

5. Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwetzingener Höfe“ befindet sich am südwestlichen Rand des Gesamtgebietes und umfasst 3 Grundstücke, Flst-Nr. 750/22, 750/23 und 750/24 sowie die öffentliche Verkehrsfläche auf Flst-Nr. 750/14. Maßgeblich ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs im zeichnerischen Teil. Westlich verläuft die Bahntrasse in nordöstlicher Richtung und im Süden grenzt die Straße „Südtangente an“.

6. Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann gemäß §13a (4) BauGB für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans angewendet werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt werden. Für die Verfahrensart ist keine förmliche Umweltprüfung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB liegen vor:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, die bereits baulich genutzt wurde (Pfaudler-Areal).
- Bei einer Größe des Geltungsbereichs von 0,65 ha liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m².

- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

7. Umwelt- und Artenschutz

Um zu erheben, welche Auswirkungen die 1. Änderung auf das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ erarbeitete Umwelt- und Artenschutzkonzept hat, wurde eine Prüfung der grünordnerischen Belange hinsichtlich der geplanten Bebauungsplanänderung „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ durchgeführt. Diese Prüfung liegt der 1. Änderung als gesonderte Anlage bei, worauf hier verwiesen wird (BIOPLAN, Heidelberg, 10.10.2025). Die Prüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass von der 1. Änderung Festsetzungen zum

- Pflanzgebot A4,
- der Dachbegrünung
- der Tiefgaragenbegrünung
- der wasserdurchlässige Oberflächengestaltung und
- der Begrünung von Nebenanlagen

durch den räumlichen Geltungsbereich zwar betroffen sind, aber dass sämtliche grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ auch bei der 1. Änderung Anwendung finden können. Deshalb sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ zu erwarten.

Durch die Bebauungsplanänderung sind außerdem keine Änderungen/Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes zu erwarten. Die Festsetzungen hinsichtlich der bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ sind von der Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin.

8. Verkehrliche Konfliktvermeidung und Leistungsfähigkeit der Straßen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung und der vorangeschrittenen Planung für den Geltungsbereich wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (BS Ingenieure, 10.10.2025) erstellt, die dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt ist.

Die vorliegende Stellungnahme untersucht, ob das geplante Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ in der Stadt Schwetzingen mit einem im Vergleich zur Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 2023 [1] angepassten Flächennutzungskonzept aus verkehrlicher Sicht weiterhin realisiert werden kann.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Verträglichkeit wurde das sich aus der angepassten Flächennutzung ergebende projektbezogene Verkehrsaufkommen neu berechnet. Anschließend wurde das projektbezogene Verkehrsaufkommen

analog zu der Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 2023 [1] für die Spitzenstunden morgens und nachmittags im bestehenden Straßennetz verteilt. Zum Abschluss wurde der Verkehrsablauf an den relevanten Knotenpunkten mithilfe von Leistungsfähigkeitsberechnungen überprüft.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen kommen für die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls 2035 mit angepasster Flächennutzung zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte:

- KP 01: Südtangente/Scheffelstraße/Odenwaldring
- KP 04: Heidelberger Straße/Bruchhäuser Straße (L 630)
- KP 05: Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)
- KP 06: Bruchhäuser Straße (L 630)/Lessingstraße
- KP 07: Scheffelstraße/Lessingstraße
- KP 08: Karlsruher Straße/Zähringer Straße/Friedrichstraße

auch zukünftig mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ leistungsfähig betrieben werden können. An diesen Knotenpunkten wird mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D nach HBS 2015 [2] erreicht.

Auch für die Erschließungsknotenpunkte 11 bis 14 des Plangebiets konnte die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Alle vier Knotenpunkte erreichen mindestens eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.

Der Knotenpunkt 03 (Heidelberger Straße/Scheffelstraße) kann künftig in seinem heutigen Ausbauzustand (vorfahrts geregelter Knotenpunkt) nicht mehr leistungsfähig betrieben werden. Der Knotenpunkt ist daher künftig mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die aktuell vorliegenden Ergebnisse der Untersuchung für das angepasste Nutzungskonzept (Ärztelhaus) des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ trotz des höheren Tagesverkehrsaufkommens weitestgehend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2023 [1] entsprechen.

9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im dieser 1. Änderung unterzogene Teilbereich 3 eine GRZ von 0,6 im MU festgesetzt. § 17(1) BauNVO sieht als Orientierungswert im MU 0,8 vor. Die mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Schwetzingen ausgearbeitete Gebäudekonzeption mit verbindender Arkade weist eine geringfügig höhere Grundfläche aus, weshalb die GRZ im Geltungsbereich der 1. Änderung auf 0,65 erhöht wird. Diese geringfügige Erhöhung unterschreitet immer noch deutlich den für ein MU vorgesehenen Orientierungswert. Und wird deshalb als städtebaulich verträglich erachtet.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen GH gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil sowie Überschreitung der Gebäudehöhe GH mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung wird von 1,00 m auf 2,00 m erhöht. Diese Änderungen sind unter Wahrung der städtebaulich-gestalterisch wichtigen Höhenstaffelung im Bereich der geplanten Quartiersgarage notwendig, um die Gebäudekonzeption mit den erforderlichen technischen Dachaufbauten inklusive einer entsprechenden Schallschutzeinhausung realisieren zu können.

Im zeichnerischen Teil wird in Teilbereich C die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf VII erhöht, sodass der geplante Bau der Quartiersgarage mit 7 Ebenen ermöglicht wird. Im nord-östlichen Bereich der überbaubaren Flächen (Baufenster) wird aber auch die ehemals VI-geschossig zulässige Bebauung auf V Vollgeschosse der Bebauungskonzeption entsprechend reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt so angepasst, sodass die geplante und mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Bebauung mit Quartiersgarage, Ärztehaus und den verbindenden Pergolen realisiert werden kann.

9.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden im zeichnerischen Teil entsprechend der geplanten Bebauung mit Quartiersgarage und Ärztehaus angepasst. Die Verbindung der zuvor einzelnen Baufenster ermöglicht eine direkte Verbindung zwischen Quartiersgarage und Ärztehaus in Form von eingeschossigen Pergolen / Arkaden.

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird für alle Teilbereiche des Geltungsbereichs die abweichende Bauweise a festgesetzt, wo bisher die abweichende Bauweise a1 oder die offene Bauweise festgesetzt war. Diese ermöglicht den Bau der geplanten städtebaulichen Figur aus Quartiersgarage und Ärztehaus unter Ausschöpfung der der Planung angepassten Baugrenzen ohne Reduktion auf Hausformen und maximale Gebäudelängen. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten Baugrenzen beschränkt. Die im MU nachzuweisende Tiefe der Abstandsfläche von $0,2 \times H$ bleibt davon unberührt und ist bei den teilweise über Grundstücksgrenzen hinweggehenden zu berücksichtigen.

9.4. Immissionsschutz

Entfallen der Festsetzungen zur Mindestfassadenlänge

Im Teilbereich 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ der Stadt Schwetzingen vom 9. April 2025 war bisher an der westlichen und südlichen Baugrenze eine Mindestfassadenlänge festgesetzt.

Die Bereiche mit Festsetzungen zum Schutz vor den Einwirkungen durch Verkehrslärm (Anlage 1 und 2 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) bzw. die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 (Anlage 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) wurden im Teilbereich 3 unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung durchgeführt, d. h. ohne Berücksichtigung der Bebauung an der West- und Südseite der Baufenster des Teilbereichs 3. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes kann daher die Mindestfassadenlänge entfallen.

Allerdings muss aufgrund des Wegfalls der Mindestfassadenlänge die in der Anlage 1 der Festsetzungen zum Schallschutz verlaufende blaue Kennzeichnung der Fassaden mit besonders hohen Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 70 dB(A) tags und nachts im Teilbereich 3 auf einen flächenhaften Bereich ausgedehnt werden, da die Lage und Länge der künftigen Gebäudefassade aufgrund des Wegfalls der Mindestfassadenlänge nicht mehr feststeht. In der Anlage 1 zu dieser Festsetzung ist hierzu ein blau umrandeter Bereich aufgenommen. Dieser orientiert sich am Schallschutzkonzept, Abschnitt 12.1.3 i. V. m. 70 dB(A)-Isophone am Tag der Anlage 2.3 der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplangebiet Nr. 98 vom 1. März 2024.

Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des L-förmigen Baufensters

Die Festsetzungen zum Schutz vor den Einwirkungen durch Verkehrslärm (Anlage 1 und 2 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) bzw. die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 (Anlage 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) decken eine Gebäudehöhe von 20 m im gesamten Teilbereich 3 ab, da die hierfür erforderlichen Berechnungen in einer entsprechenden Höhe durchgeführt wurden. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist daher eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

Auswirkungen der geänderten Verkehrsprognose auf den geänderten Teilbereich 3 des Bebauungsplans

Die aufgrund der Bebauungsplanänderung im Teilbereich 3 aktualisierte Verkehrsprognose durch BS Ingenieure, Stand 13. Oktober 2025, führt zu folgenden Veränderungen der Schallemissionen der in unserer Schallimmissionsprognose vom 1. März 2024 [1] berücksichtigten Verkehrswege:

Erschließungsstraße Süd:

Pegelerhöhung um rd. 2,5 dB tags / Pegelabnahmen um rd. 2 dB nachts

Erschließungsstraße Nord:

Pegelabnahmen um rd. 1 dB tags / rd. 2 dB nachts

Scheffelstraße Nord (zw. Kreisverkehr und nördlicher Erschließungsstraße)/ Kreisfahrbahn:

Geringfügige Pegelerhöhung bis 0,4 dB tags / Pegelabnahmen bis 0,6 dB nachts

Scheffelstraße Süd/Odenwaldring/Scheffelstraße nördl. Erschließungsstraße Nord/ Südtangente:

Nicht relevante Pegelerhöhungen < 0,1 dB tags / Pegelabnahmen < 0,2 dB nachts

Im gesamten Bebauungsplangebiet „Schwetzinger Höfe“ sind gemäß der Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer, Winnenden, **März 2024**) die Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrslärms maßgeblich für die Festsetzungen zum Schallschutz (Anlage 1, 2 und 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98).

Die sich aus den veränderten Verkehrsmengen der aktualisierten Verkehrsprognose ergebenden höheren Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Tagzeitraum insbesondere im Bereich der Scheffelstraße und der Erschließungsstraße Süd wirken sich nicht auf die Festsetzungen zum Schallschutz des Bebauungsplangebiets Nr. 98 aus.

10. Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ unverändert beibehalten.