



Stadt
Schwetzingen

**Bebauungsplan Nr. 98/1
„Schwetzingen Höfe“, 1. Änderung**

Satzungsfassung 25.03.2026

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Hinweise zum Bebauungsplan
Begründung

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76136 Karlsruhe
Tel. 0721 – 831030, Fax. – 8310399
mail@planer-ka.de
www.schoeffler-stadtplaner-architekten.de



Planzeichenlegende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Bereiche mit Einschränkung der Wohnnutzung gem. § 9(3)BauGB i.V.m. § 6a (4) BauNVO (s. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- keine Bauweise festgesetzt
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Schwetzinger Höfe"

Füllschema Nutzungsschablone

Teilbereich	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Mindestwandhöhe	maximal zulässige Gebäudehöhe

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am 19.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 28.11.2025
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am 19.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	am 28.11.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom 01.12.2025 bis 16.01.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom 01.12.2025 bis 16.01.2026
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 25.03.2026
Satzungsbeschluss gemäß §10 (1) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzungen, den

Matthias Steffan
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gem. § 10 (3) BauGB am

Stadt Schwetzingen
Bebauungsplan "Schwetzinger Höfe", 1. Änderung

M 1:500 DIN A2 25.03.2026
Bearbeiter: ED



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

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	19.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	28.11.2025
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	19.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	28.11.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	01.12.2025 16.01.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	01.12.2025 16.01.2026
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	25.03.2026
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

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 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 25.03.2026 maßgebend.

§ 2 Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ betrifft den in den Teilen A bis B 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 25.03.2026 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 25.03.2026 |

Anlagen

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| C – Hinweise | in der Fassung vom 25.03.2026 |
| D – Begründung | in der Fassung vom 25.03.2026 |

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 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 $L_r > 65 \text{ dB(A)}$ 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 $L_r = 65 \text{ dB(A)}$ 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. 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

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.

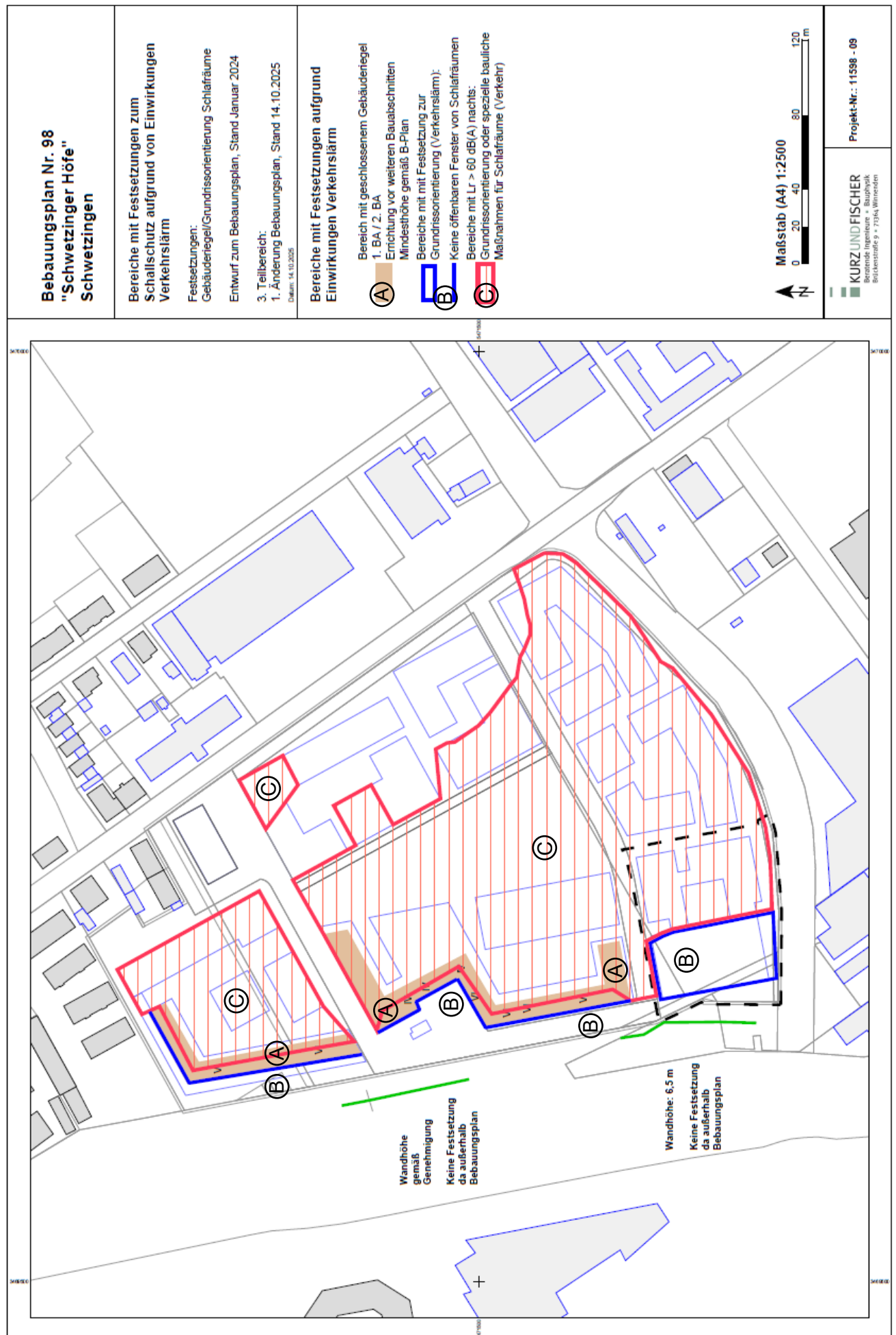
Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom März 2024 (Gutachten 11598-09) i. V. m. der Stellungnahme vom 15. Oktober 2025.

ANLAGEN ZU DEN BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98/1
„SCHWETZINGER HÖFE“, 1. ÄNDERUNG

Anlage 1:

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

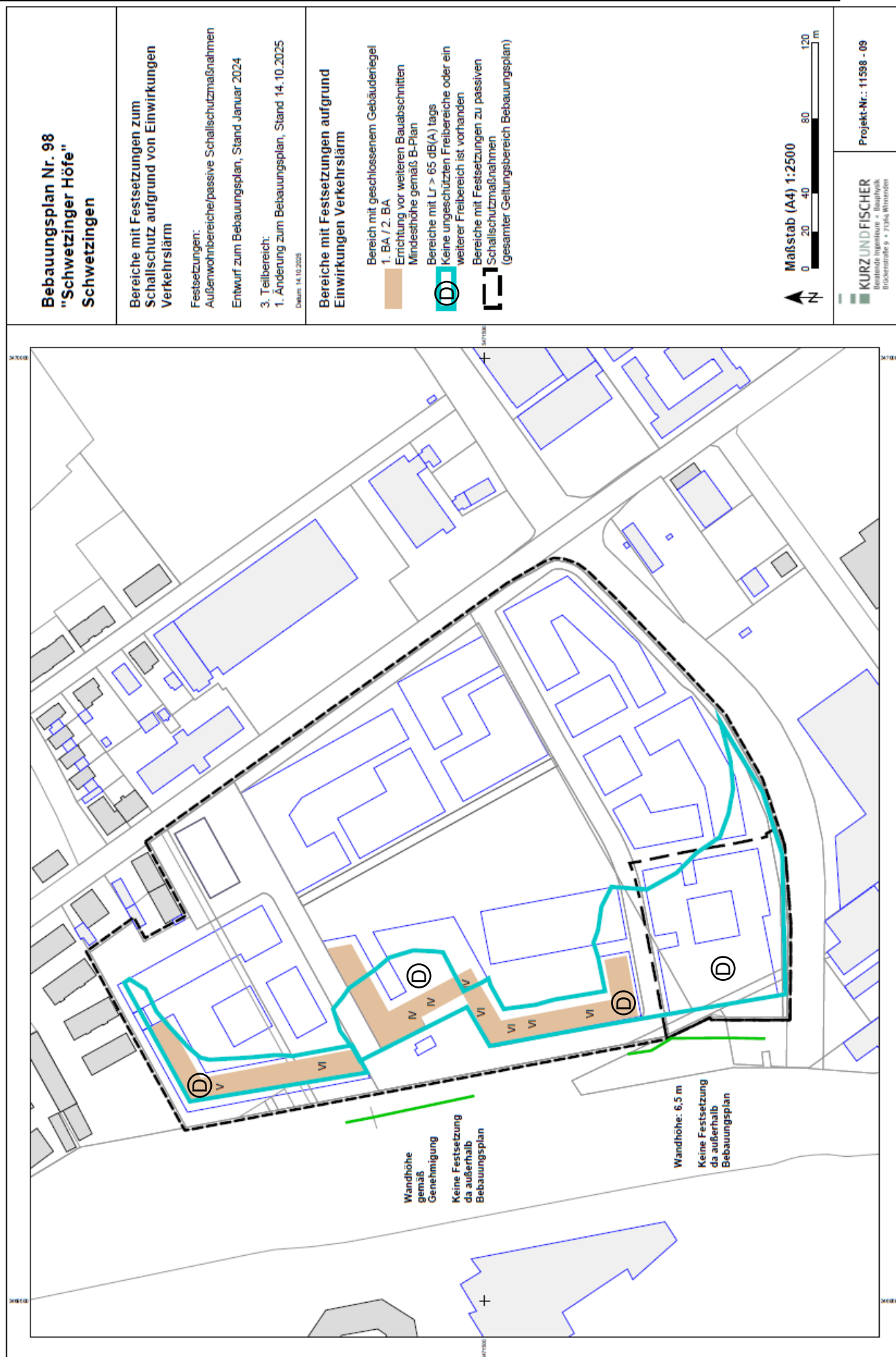
(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025, Karte vom
16.10.2025)



Anlage 2:

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

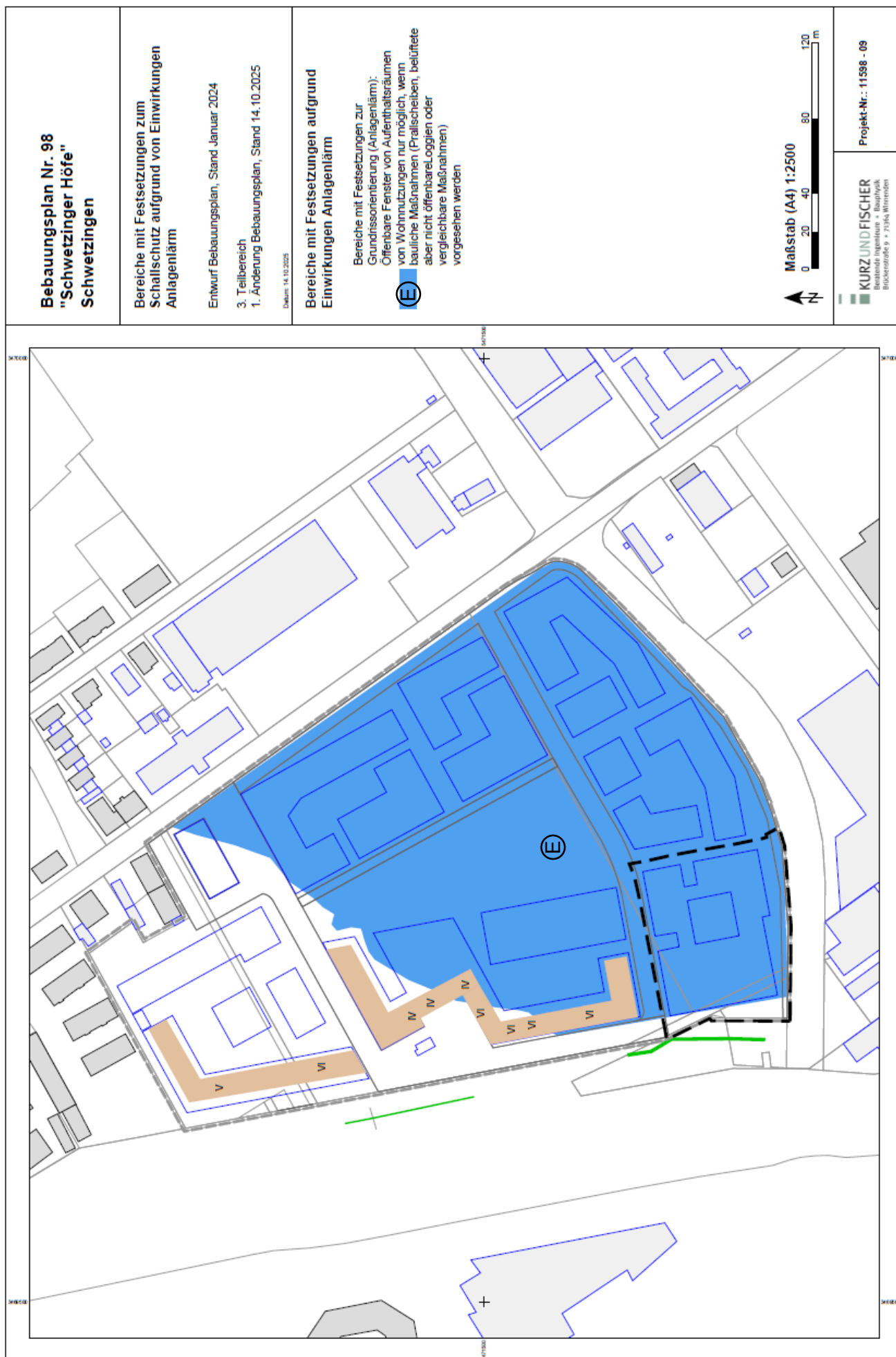
(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025)



Anlage 3:

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

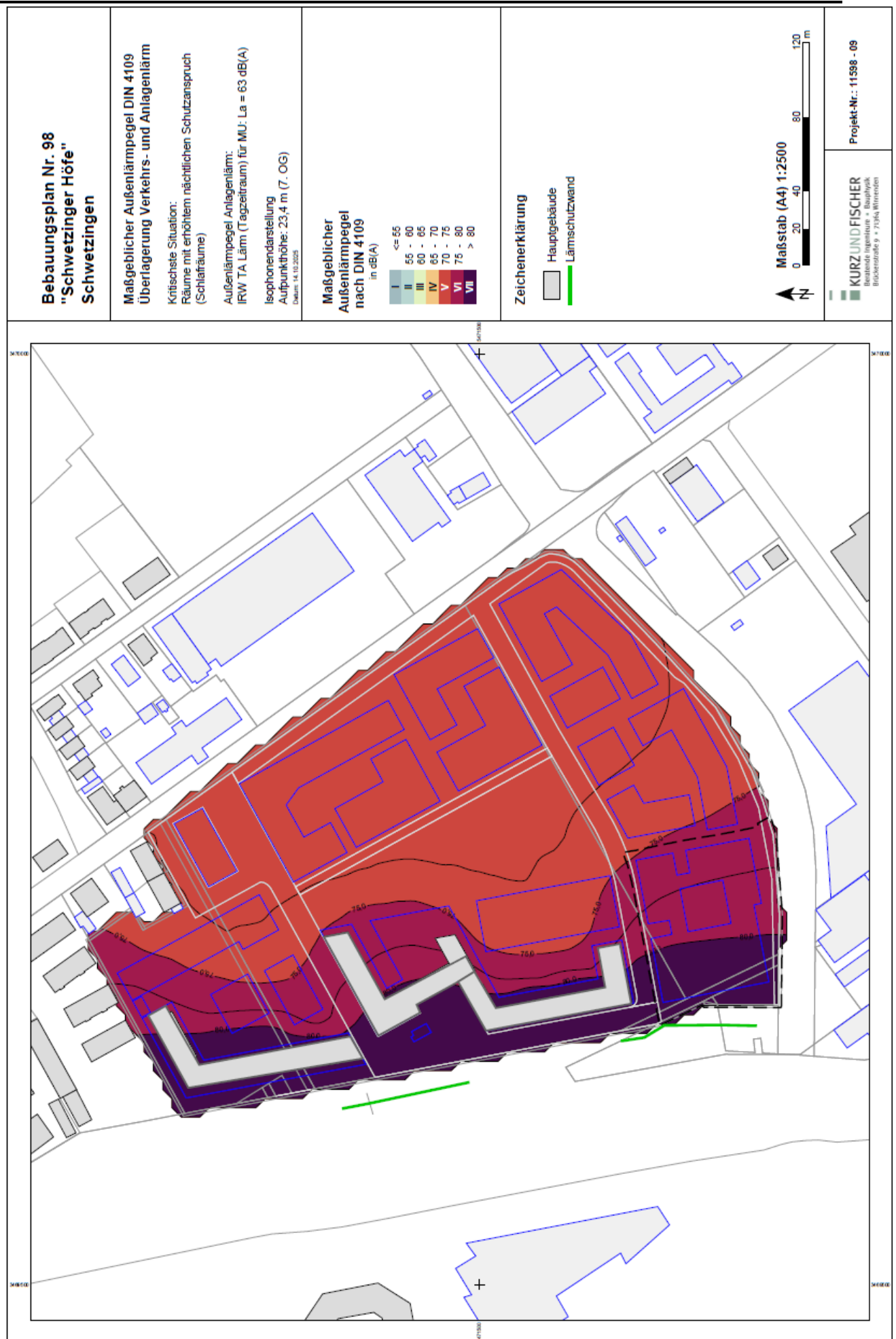
(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025)



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.

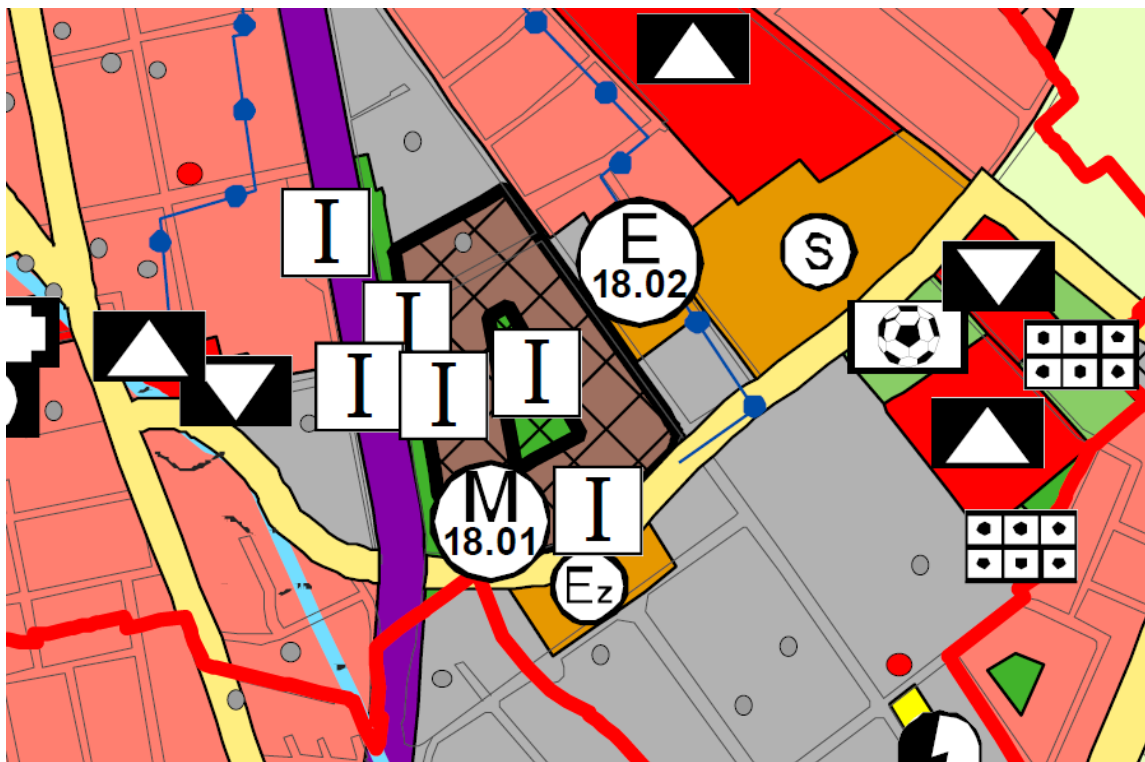


Abb. 01: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stand 16.05.2025)

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.

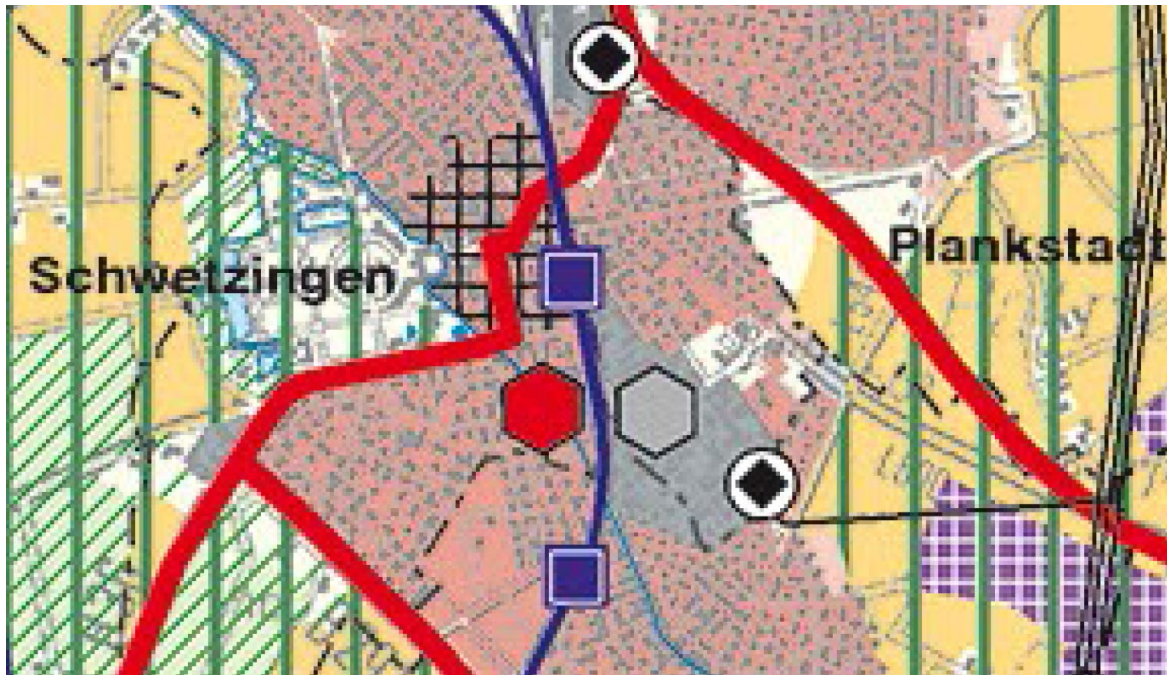


Abb. 02: Ausschnitt Regionalplan Verband Metropolregion Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, Stand 15.12.2014)

5. Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „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 (vorfahrtgeregelter 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 (Ärztehaus) 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.

Bebauungsplangebiet Nr. 98 vom 1. März 2024 [1]. In dem blau gekennzeichneten Bereich sind aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts Einschränkungen für Aufenthaltsräume für Wohnnutzungen und somit Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Die Formulierungsvorschläge zu den textlichen Festsetzungen können dem Abschnitt 4 entnommen werden.

2. 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.

3. 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

[1] Kurz und Fischer GmbH, Gutachten 11598-09 „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Bebauungsplangebiet „Schwetzinger Höfe“ in Schwetzingen.“, Bericht zum Bebauungsplan-Entwurf (Stand Januar 2024), Winnenden vom 1. März 2024

Im gesamten Bebauungsplangebiet „Schwetzingen Höfe“ sind gemäß der Schallimmissionsprognose [1] 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.

4. Formulierungsvorschläge für den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzingen Höfe – 1. Änderung“

Wie in Abschnitt 1 beschrieben, ergeben sich aufgrund des Wegfalls der Mindestfassadenlängen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Änderungen bei den Festsetzungsvorschlägen zur Grundrissorientierung bezüglich des einwirkenden Verkehrslärms.

Die Festsetzungen zum Schallschutz für den Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzingen Höfe“ außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung können inhaltlich dem Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzingen Höfe“ vom April 2024 übernommen werden.

Textvorschläge zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Verkehrslärm

Zur Abgrenzung der Bereiche mit Festsetzungen in der Anlage 1 bzw. 2 der Stellungnahme wurden, abhängig der im Bebauungsplan-Entwurf maximal zulässigen Zahl an Stockwerken die Ergebnisse der Isophonendarstellungen des 3. OG, 5. OG und 7. OG der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom März 2024 (Gutachten 11598-09) zugrunde gelegt.

Festsetzungsvorschläge zur Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen:

In den in der Anlage 1 der vorliegenden Stellungnahme blau gekennzeichneten Bereichen 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

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.

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.

Festsetzungsvorschläge für Außenwohnbereiche:

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 $L_r = 65 \text{ dB(A)}$ eingehalten ist.

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.

Textvorschläge zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Anlagenlärm

Festsetzungsvorschläge zur Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen

In dem in der Anlage 3 der vorliegenden Stellungnahme 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).

Textvorschläge zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Verkehrslärm und Anlagenlärm

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

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

Festsetzungsvorschläge zu passiven 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 der vorliegenden Stellungnahme 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 der vorliegenden Stellungnahme dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am konkret geplanten Gebäude ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der 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.

Kurz und Fischer GmbH
Beratende Ingenieure

— Digital signiert von
Christian Hettig
Datum: 2025.10.17
10:29:55 +02'00'

— Digital signiert von
Gutrun Bentele
Datum: 2025.10.17
10:30:14 +02'00'

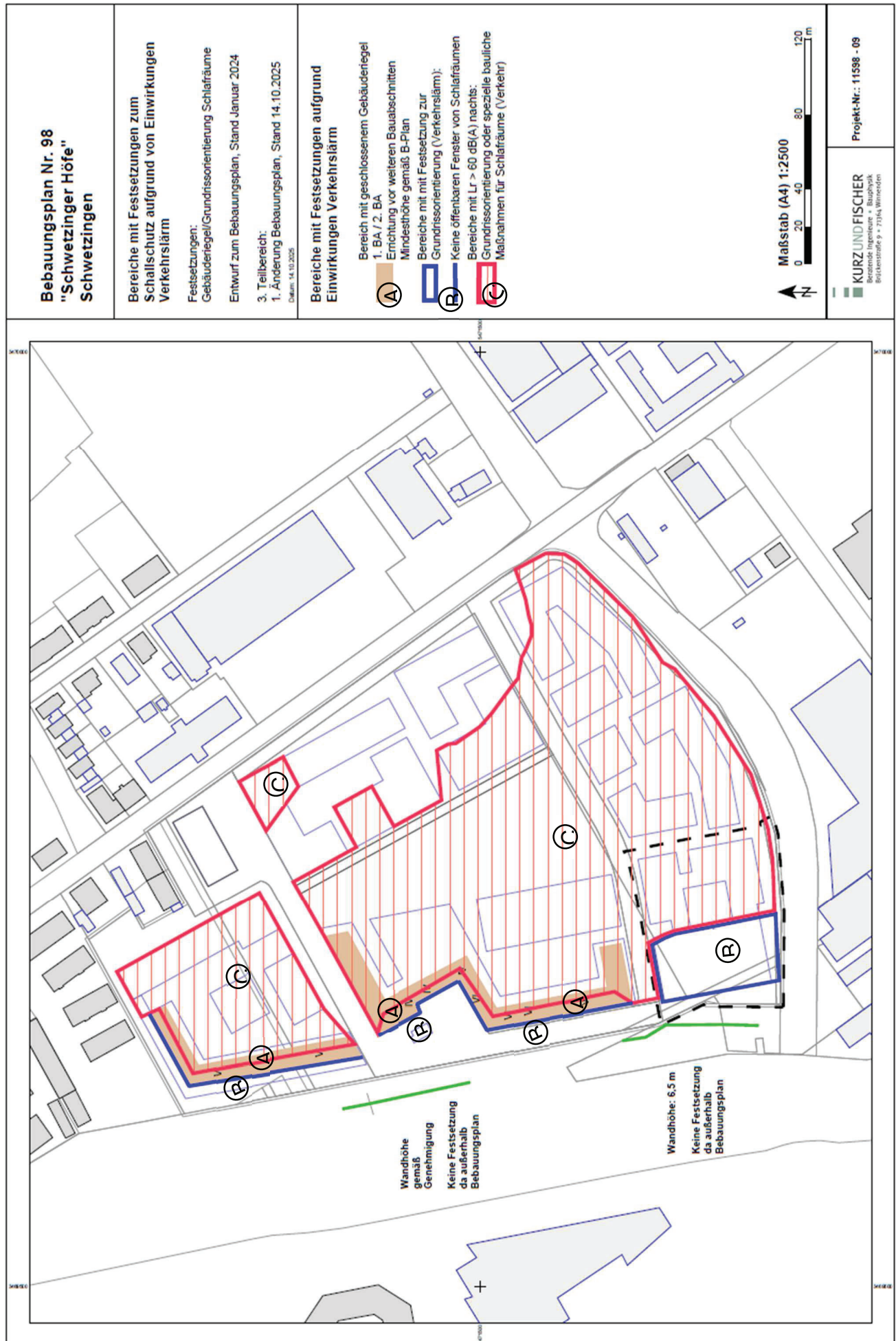
Dipl.-Ing. (FH) C. Hettig

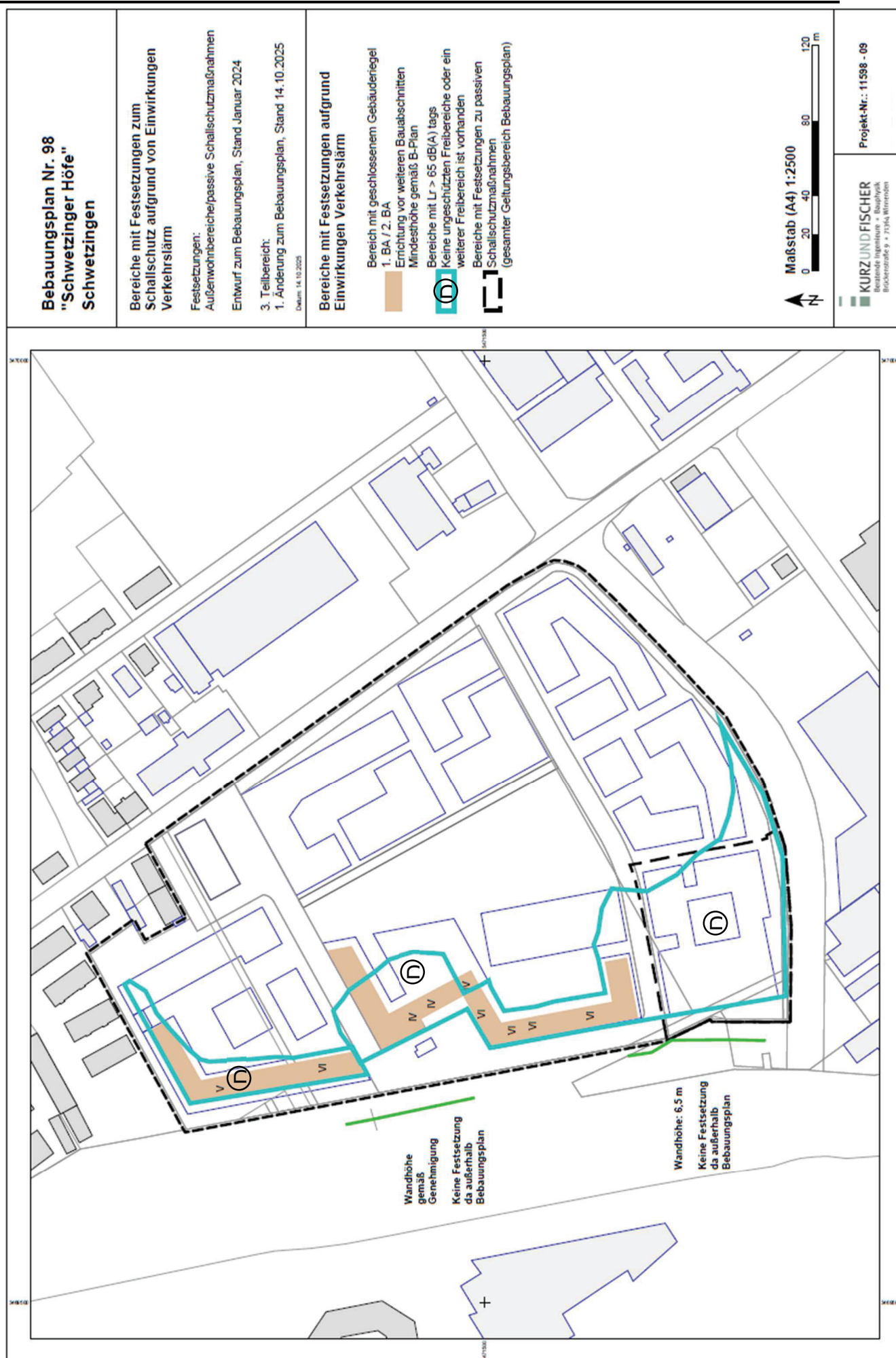
Dipl.-Ing. (FH) G. Bentele

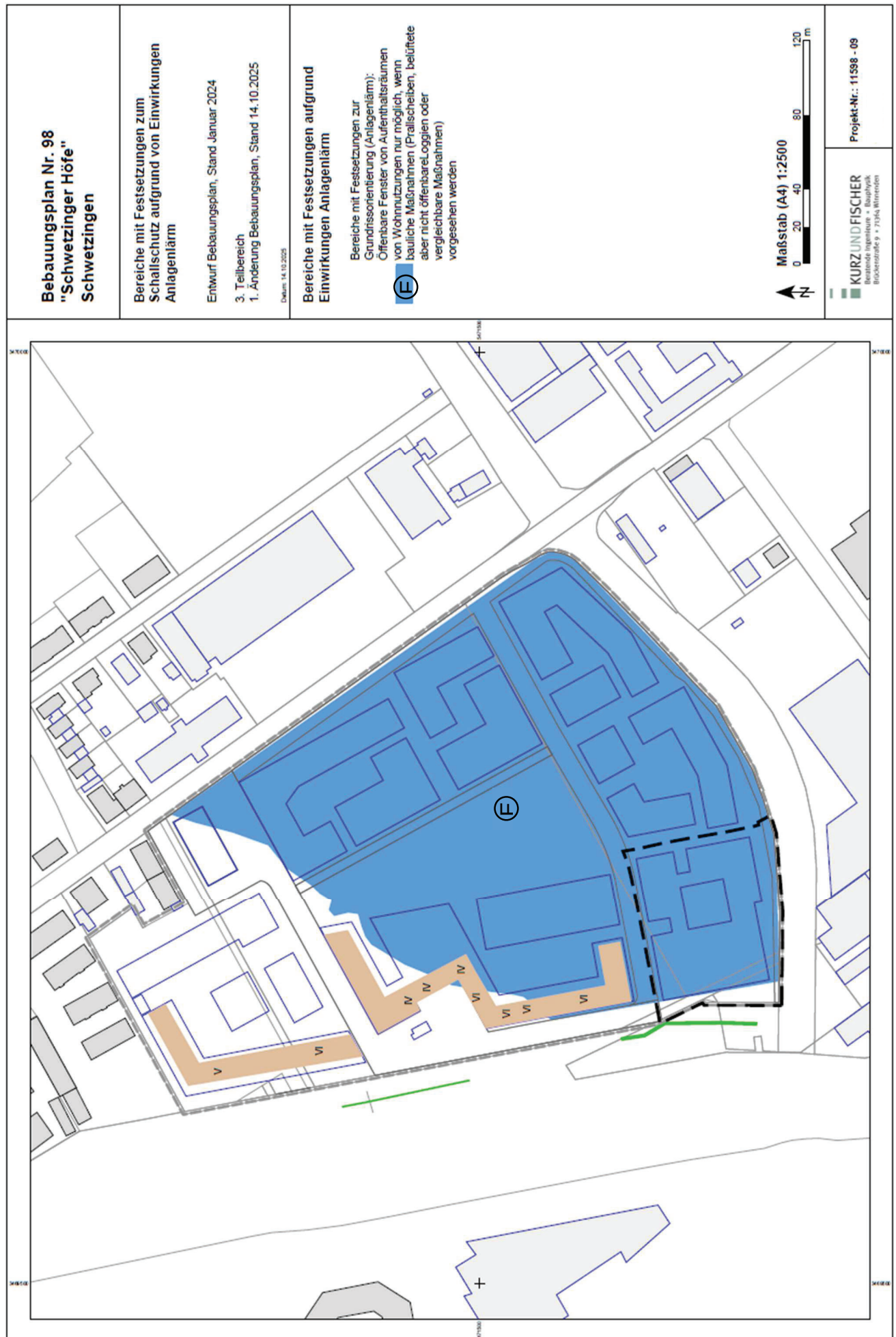


Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

4 Anlagen: Darstellung der Bereiche mit Festsetzungen









Bebauungsplan Nr. 98
"Schwetzinger Höfe"
Schwetzingen

Bereiche mit Festsetzungen zum
Schallschutz aufgrund von Einwirkungen
Verkehrslärm

Festsetzungen:
Gebäudeiegel/Grundrissorientierung Schlafräume
Entwurf zum Bebauungsplan, Stand Januar 2024
3. Teilbereich:
1. Änderung Bebauungsplan, Stand 14.10.2025
Datum: 14.10.2025

Bereiche mit Festsetzungen aufgrund
Einwirkungen Verkehrslärm

- Bereich mit geschlossenem Gebäudeiegel
- 1. BA / 2. BA
 - Erichtung vor weiteren Bauabschnitten
 - Mindesthöhe gemäß B-Plan
- Bereiche mit mit Festsetzung zur Grundrissorientierung (Verkehrslärm):
- Keine öffenbaren Fenster von Schlafräumen
 - Bereiche mit $L_r > 60 \text{ dB(A)}$ nachts:
 - Grundrissorientierung oder spezielle bauliche Maßnahmen für Schlafräume (Verkehr)



KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure - Akustik
Brückmannstraße 9 - 71334 Winnenden

Projekt-Nr.: 11598 - 09



Per E-Mail: thomas.grimann@conceptaplan.de
matthias.ohlheiser@eppleimmobilien.de
lukas.wienke@eppleimmobilien.de
schoeffler@planer-ka.de



BS INGENIEURE • Wettemarkt 5 • 71640 Ludwigsburg

EPPLE GmbH
Vangerowstraße 2
69115 Heidelberg



BS INGENIEURE

Straßen- und Verkehrsplanung
Objektplanung
Schallimmissionsschutz

Wettemarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon 07141.8696.27
Fax 07141.8696.33
www.bsingenieure.de
Herr Schäfer ☎ .27
schaefer@bsingenieure.de

A 6559 jm/tg

10. Oktober 2025

Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ in der Stadt Schwetzingen

Ihre E-Mail vom 13 August 2025

Unsere Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 2023 [1]

VERKEHRLICHE Stellungnahme zu dem Bauvorhaben mit angepasster Flächennutzung

Sehr geehrte Herren,

in der oben genannten E-Mail haben Sie uns mitgeteilt, dass sich das Nutzungskonzept beim Projekt „Schwetzinger Höfe“ insbesondere im dritten Bauabschnitt geändert hat, in dem jetzt ein Ärztehaus entstehen soll. Nach Abstimmung mit der Stadt Schwetzingen ist deshalb der aktuelle Bebauungsplan im Bereich des dritten Bauabschnitts zu ändern.

Durch die Änderung des Nutzungskonzepts ergeben sich auch Änderungen im künftigen Fahrtenaufkommen (Prognose 2035) des Plangebiets und den daraus resultierenden verkehrlichen Wirkungen im umliegenden Straßennetz, weshalb die von uns erstellte Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 2023 [1] zu überarbeiten bzw. zu ergänzen ist.

In der Videokonferenz am 06 Oktober 2025 haben Sie uns eine neue Flächennutzung über alle Bauabschnitte vorgelegt, welche neben den grundsätzlichen Ansätzen zur Verkehrserzeugung aus der Verkehrsuntersuchung [1] die Grundlage für die verkehrliche Beurteilung in der vorliegenden Stellungnahme bildet.

Auf dieser Basis ist das künftige Fahrtenaufkommen des Plangebiets „Schwetzinger Höfe“ zu bestimmen und im umliegenden Straßennetz zu verteilen (Prognose-Planfall 2035). Die Verkehrsbelastungen für die morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden eines Normalwerktages sind zu ermitteln, anschließend sind die Leistungsfähigkeiten der Erschließungsknotenpunkte und relevanter Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiets zu berechnen. Zudem sind die Verkehrskennwerte für die schalltechnischen Berechnungen zu ermitteln.

In der vorliegenden Stellungnahme erläutern wir Ihnen die Ergebnisse der verkehrlichen Auswirkungen durch die geänderte Flächennutzung des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“. Die Stellungnahme ist als Ergänzung der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2023 [1] zu verstehen.



Angepasste Flächennutzung

Aufgrund des angepassten Flächennutzungskonzepts des Projektgebiets „Schwetzinger Höfe“ ändert sich das aus der geplanten Bebauung resultierende Fahrtenaufkommen. In der folgenden Tabelle 01 ist die ursprüngliche Flächennutzung der neuen, angepassten Flächennutzung gegenübergestellt

Tabelle 01: Gegenüberstellung der Flächennutzungskonzepte „Schwetzinger Höfe“

	Ursprüngliche Flächennutzung	Angepasste Flächennutzung
Wohnen	rd. 825 Wohneinheiten davon ca. 160 Seniorenwohnungen 1,75 Bewohner je Wohneinheit 1,4 Bewohner je Seniorenwohnung	rd. 825 Wohneinheiten davon ca. 160 Seniorenwohnungen 1,75 Bewohner je Wohneinheit 1,4 Bewohner je Seniorenwohnung
Gewerbe	Insgesamt 6.000 m ² BGF	Insgesamt 9.200 m ² BGF
- davon Ärzte/ Physiotherapie	900 m ² BGF	6.300 m ² BGF
- davon Büronutzung	2.100 m ² BGF	1.700 m ² BGF
- davon Gastronomie	500 m ² BGF	300 m ² BGF
- davon Einzelhandel	900 m ² BGF 600 m ² VK	400 m ² BGF 266 m ² VK
- davon nicht störendes Gewerbe	600 m ² BGF 400 m ² VK	300 m ² BGF 200 m ² VK
- davon Kunst-/ Kreativwerkstatt	600 m ² BGF	200 m ² BGF
Kindertagesstätte	ca. 120 Kinder davon ca. 20 Kinder U 3 davon ca. 100 Kinder Ü 3	ca. 120 Kinder davon ca. 20 Kinder U 3 davon ca. 50 Kinder Ü 3

Aus der Tabelle geht hervor, dass mit dem angepassten Nutzungskonzept die Flächen für Büronutzung, Gastronomie, Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe, Kunst-/Kreativwerkstatt und die Kindertagesstätte abnehmen. Die Flächen für Ärzte und Physiotherapie werden signifikant vergrößert. Die Fläche für die geplante Wohnbebauung ist konstant.

Projektbezogenes Gesamtverkehrsaufkommen

Für die angepasst Flächennutzung wurde das projektbezogene Gesamtverkehrsaufkommen neu berechnet. Die nachfolgende Tabelle 02 zeigt das sich aus der Neuberechnung ergebende projektbezogene Verkehrsaufkommen der einzelnen Nutzungen.

Tabelle 02: Projektbezogenes Gesamtverkehrsaufkommen Spitzenstunde morgens bzw. nachmittags, DTV_{W5} (Mo. - Fr.)

	MGS morgens [Pkw-E/h]		MGS nachmittags [Pkw-E/h]		DTV_{W5} [Kfz/24 h]
	Q	Z	Q	Z	Summe Q + Z
Wohnen	121	23	71	124	1.888
Seniorenwohnungen	13	3	7	13	201
Arztpraxis/Physiotherapie	49	70	103	83	1.522
Büronutzungen	2	18	16	10	268
Gastronomie	2	3	4	5	97
Einzelhandel	1	4	8	8	146
Nicht störendes Gewerbe	1	4	9	9	164
Museum/Kreativwerkstatt	0	1	1	1	17
Kindertagesstätte	3	10	4	1	62
Gesamt	193	136	223	254	4.365

Das Tagesverkehrsaufkommen (Normalwerktage) für das geplante Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ ergibt sich insgesamt zu rd. 4.350 Kfz/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr = Kfz-Fahrten/d).

Im Vergleich zum Tagesverkehrsaufkommen von rd. 3.600 Kfz/24 h des ursprünglichen Nutzungskonzepts aus [1] ergibt sich mit der angepassten Flächennutzung (Ärztelhaus) ein um ca. 750 Kfz/24 h höheres Tagesverkehrsaufkommen.

Das ermittelte Verkehrsaufkommen wurde analog der in der Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ [1] zugrunde gelegten Verkehrsverteilung auf das Straßennetz des Untersuchungsgebiets umgelegt.



Querschnitt- und Strombelastungspläne

Durch die Veränderung im projektbezogenen Gesamtverkehrsaufkommen müssen die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls 2035 neu ermittelt werden. Dieser setzt sich aus der Verkehrsnachfrage des Prognose-Nullfalls 2035 und dem projektbezogenen Neuverkehr des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ zusammen. Den Bezugszeitraum bilden die maßgebenden Spitzenstunden an einem Normalwerktag [Pkw-E/h].

Die Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls 2035 mit angepasster Flächennutzung können für die morgendliche Spitzenstunde des Normalwerktages dem Plan 08 entnommen werden. Für die Spitzenstunde am Nachmittag sind die Verkehrsbelastungen auf Plan 09 dargestellt.

Leistungsfähigkeitsberechnungen

Die Qualität des Verkehrsablaufs und damit die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten und Strecken wird nach den Verfahren des „Handbuches zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - HBS 2015“ [2] berechnet.

Das HBS 2015 [2] bewertet den Verkehrsablauf von Straßenverkehrsanlagen. Maßgebend für diese Bewertung ist die Kapazität der jeweiligen Straßenverkehrsanlage. Zu diesem Zweck werden dem Verkehrsablauf der verschiedenen Arten von Verkehrsanlagen (z. B. Kreisverkehrsplätze oder durch Lichtsignalanlagen gesteuerte Knotenpunkte) Qualitätskriterien zugeordnet.

Die Indikatoren für diese Kriterien werden in sechs Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) von A bis F eingeteilt, denen bestimmte Gütemaße zugeordnet sind. Dabei kennzeichnet die Qualitätsstufe A einen sehr guten Verkehrsablauf und die Qualitätsstufe F eine Überlastung der Verkehrsanlage.

Die Grenze zwischen der QSV E und der QSV F entspricht der maßgebenden Kapazität. Diese sollte bei bestehenden Verkehrsanlagen nicht überschritten werden. Neu geplante Verkehrsanlagen sollten mindestens die Qualitätsstufe D aufweisen.

Die Leistungsfähigkeit von signalisierten Knotenpunkten wird nach den Verfahren des „Handbuches zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ [2] sowie den „Richtlinien für Lichtsignalanlagen“ [3] ermittelt. Es wird ein Signalprogramm berechnet, das die über die erforderlichen Freigabezeiten hinaus zur Verfügung stehende Zeit in Abhängigkeit von den jeweiligen Verkehrsbelastungen auf die einzelnen Phasen verteilt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für einen Kreisverkehrsplatz werden mit dem Programm KREISEL [4] und für nicht signalisierte, vorfahrtgeregelte Knotenpunkte mit dem Programm KNOBEL [5] durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der gegenseitige Einfluss benachbarter Knotenpunkte bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen nicht berücksichtigt wurde. Bei den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen handelt es sich um rechnerische Extremwerte, da die Berechnungen auf der Grundlage der Verkehrsbelastungen während der Spitzenstunde beruhen.

Die Ergebnisse zur berechneten Leistungsfähigkeit für die untersuchten Knotenpunkte 01 bis 08 und 11 bis 14 in den Spitzenstunden morgens und nachmittags für einen Normalwerktag können den folgenden Tabellen 03 und 04 entnommen werden.

Tabelle 03: Ergebnisse Leistungsfähigkeitsberechnungen Prognose 2035
Spitzenstunde morgens

Knotenpunkt		Ergebnisse Leistungsberechnungen Spitzenstunde morgens	
		Prognose- Nullfall 2035	Prognose- Planfall 2035
KP 01	Südtangente/Odenwaldring/ Scheffelstraße	$t_w = 13 \text{ s}$ (B)	$t_w = 20 \text{ s}$ (B)
KP 03	Heidelberger Straße/Scheffelstraße	$t_w = 29 \text{ s}$ (C)	$t_w = 35 \text{ s}$ (D)
KP 04	Heidelberger Straße/ Bruchhäuser Straße (L 630)	$t_w = 40 \text{ s}$ (C)	$t_w = 48 \text{ s}$ (C)
KP 05	Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)	$t_w = 34 \text{ s}$ (B)	$t_w = 34 \text{ s}$ (B)
KP 06	Bruchhäuser Straße (L 630)/ Lessingstraße	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)	$t_w = 10 \text{ s}$ (A)
KP 07	Scheffelstraße/Lessingstraße	$t_w = 7 \text{ s}$ (A-B)	$t_w = 7 \text{ s}$ (A-B)
KP 08	Karlsruher Straße/Zähringer Straße/ Friedrichstraße	$t_w = 46 \text{ s}$ (C)	$t_w = 47 \text{ s}$ (C)
KP 11	Scheffelstraße/ Anschluss Plangebiet Süd	- ¹⁾	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)
KP 12	Scheffelstraße/ Anschluss Plangebiet Nord	- ¹⁾	$t_w = 7 \text{ s}$ (A)
KP 13	Scheffelstraße/ Anschluss Tiefgarage Baufeld 6	- ¹⁾	$t_w = 7 \text{ s}$ (A)
KP 14	Scheffelstraße/ Anschluss Tiefgarage Baufeld 7	- ¹⁾	$t_w = 7 \text{ s}$ (A)

QSV Qualitätsstufe **A - F**
 t_w mittlere maximale Wartezeit, Grenzwert bei $t_w = 45 \text{ s}$ (unsignalisiert) bzw. 70 s (signalisiert)

¹⁾ Keine Ausbildung als Knotenpunkt im Bestand.

Tabelle 04: Ergebnisse Leistungsfähigkeitsberechnungen Prognose 2035
Spitzenstunde nachmittags

Knotenpunkt		Ergebnisse Leistungsberechnungen Spitzenstunde nachmittags	
		Prognose- Nullfall 2035	Prognose- Planfall 2035
KP 01	Südtangente/Odenwaldring/ Scheffelstraße	$t_w = 13 \text{ s}$ (B)	$t_w = 44 \text{ s}$ (D)
KP 03	Heidelberger Straße/Scheffelstraße	$t_w = 36 \text{ s}$ (D)	$t_w = 56 \text{ s}$ (E)
KP 04	Heidelberger Straße/ Bruchhäuser Straße (L 630)	$t_w = 43 \text{ s}$ (C)	$t_w = 45 \text{ s}$ (C)
KP 05	Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)	$t_w = 43 \text{ s}$ (C)	$t_w = 44 \text{ s}$ (C)
KP 06	Bruchhäuser Straße (L 630)/ Lessingstraße	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)	$t_w = 10 \text{ s}$ (A)
KP 07	Scheffelstraße/Lessingstraße	$t_w = 7 \text{ s}$ (A-B)	$t_w = 8 \text{ s}$ (A-B)
KP 08	Karlsruher Straße/Zähringer Straße/ Friedrichstraße	$t_w = 45 \text{ s}$ (C)	$t_w = 44 \text{ s}$ (C)
KP 11	Scheffelstraße/ Anschluss Plangebiet Süd	- ¹⁾	$t_w = 14 \text{ s}$ (B)
KP 12	Scheffelstraße/ Anschluss Plangebiet Nord	- ¹⁾	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)
KP 13	Scheffelstraße/ Anschluss Tiefgarage Baufeld 6	- ¹⁾	$t_w = 10 \text{ s}$ (A)
KP 14	Scheffelstraße/ Anschluss Tiefgarage Baufeld 7	- ¹⁾	$t_w = 10 \text{ s}$ (A)

QSV Qualitätsstufe **A - F**
 t_w mittlere maximale Wartezeit, Grenzwert bei $t_w = 45 \text{ s}$ (unsignalisiert) bzw. 70 s (signalisiert)
¹⁾ Keine Ausbildung als Knotenpunkt im Bestand.

Knotenpunkt 01: Südtangente/Odenwaldring/Scheffelstraße

Die Leistungsfähigkeit in der morgendlichen Spitzen Stunde ist auch mit dem hinzukommenden projektbezogenen Verkehr weiterhin gegeben.

Auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde ist der Kreisverkehr weiterhin leistungsfähig. Der Verkehrsablauf am Kreisverkehr verschlechtert sich aber im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2035 von der Qualitätsstufe B zur Qualitätsstufe D. Dies war jedoch bereits in der Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzingener Höfe“ vom Juni 2023 [1] der Fall. Durch das neue Nutzungskonzept ergibt sich somit bei der Bewertung des Verkehrsablaufs des Kreisverkehrs keine Verschlechterung.

Maßgebend für diese Bewertung ist die Zufahrt der Südtangente zum Kreisverkehr. In den weiteren Kreisverkehrszufahrten ist der Verkehrsablauf mit der Qualitätsstufe C befriedigend.

Die rechnerisch ermittelten Rückstaulängen (= erforderliche Stauraumlängen) für die vier Knotenpunktzufahrten werden in der nachfolgenden Tabelle 05 dargestellt. Es handelt sich hierbei um den maximalen 95 %-Rückstau (d. h. in 95 % aller Fälle wird dieser Rückstau unterschritten).

Tabelle 05: Ergebnisse rechnerisch ermittelter Stauraumbedarf (95-% Wahrscheinlichkeit),
Spitzenstunde morgens und nachmittags Prognose-Planfall 2035

Knotenpunktzufahrt	Rechnerisch ermittelter Stauraumbedarf	
	Spitzenstunde morgens	Spitzenstunde nachmittags
Südtangente	10 Pkw-E (rd. 60 m)	22 Pkw-E (rd. 132 m)
Scheffelstraße Süd	4 Pkw-E (rd. 24 m)	11 Pkw-E (rd. 66 m)
Odenwaldring	4 Pkw-E (rd. 24 m)	10 Pkw-E (rd. 60 m)
Scheffelstraße Nord	4 Pkw-E (rd. 24 m)	10 Pkw-E (rd. 60 m)

In der nachmittäglichen Spitzenstunde kann es in der Knotenpunktzufahrt Scheffelstraße Süd zu einer Überstauung der bestehenden Grundstückszu- und -ausfahrten kommen. Der rechnerisch ermittelte Rückstau kann in verkehrlichen Ausnahmesituationen den Knotenpunkt Scheffelstraße/Rudolf-Diesel-Straße erreichen. Da es sich dabei jedoch nur um eine Fahrzeuglänge und eine Ausnahmesituation handelt, ist der Knotenpunkt weiter leistungsfähig.

In der nachmittäglichen Spitzenstunde kann der Anschluss der Tankstelle an den Odenwaldring überstaut werden. Der rechnerisch ermittelte Rückstau reicht jedoch nicht bis zum benachbarten Knotenpunkt Odenwaldring/Hölderlinstraße zurück (Stauraumangebot zwischen FGÜ und Hölderlinstraße: rd. 60 m).

In der Knotenpunktzufahrt Scheffelstraße Nord ist darauf zu achten, dass der geplante südliche Anschluss des Bauvorhabens an die Scheffelstraße (KP 11) nicht im Rückstaubereich des Kreisverkehrs liegt.

Der Kreisverkehr Südtangente/Odenwaldring/Scheffelstraße kann somit auch mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben „Schwetzingen Höfe“ künftig ausreichend leistungsfähig betrieben werden.

Knotenpunkt 03: Heidelberger Straße/Scheffelstraße

Der dreiarmige Knotenpunkt 03 ist im Bestand vorfahrtgeregelt und unsignalisiert. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Prognose-Planfall 2035 mit angepasster Flächennutzung zeigen, dass der Knotenpunkt in der heutigen Betriebsform als vorfahrtgeregelt Einmündung künftig nicht mehr leistungsfähig betrieben werden kann. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ergibt sich eine mangelhafte Verkehrsqualität der Stufe E.

Es wird daher vorgeschlagen den Knotenpunkt zu signalisieren.

Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen wird zunächst die bestehende Fahrstreifenaufteilung am Knotenpunkt in Ansatz gebracht. Damit ergeben sich keine tiefergehenden Eingriffe in die Knotenpunktgeometrie. In der Knotenpunktzufahrt Heidelberger Straße Süd steht ein separater Linksabbiegefahrstreifen und ein Geradeausfahrstreifen zur Verfügung. In der Knotenpunktzufahrt Heidelberger Straße Nord besteht ein Mischfahrstreifen für geradeaus und rechts. Die Knotenpunktzufahrt Scheffelstraße verfügt über ein Mischfahrstreifen für Links- und Rechtseinbieger.

Für die überschlägigen Berechnungen wurde eine Umlaufzeit von $t_U = 90$ Sekunden und Zwischenzeiten von pauschal $t_Z = 5$ Sekunden angesetzt.

In der nachfolgenden Tabelle 06 sind die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Ausbau des Knotenpunktes 03 mit Lichtsignalanlage und bestehender Fahrstreifenaufteilung dargestellt.

Tabelle 06: Ergebnisse Leistungsfähigkeitsberechnungen Ausbauvariante LSA KP 03
Prognose-Planfall 2035, **Spitzenstunde morgens und nachmittags**

Knotenpunkt		Ergebnisse Leistungsberechnungen Ausbauvariante LSA Prognose-Planfall 2035	
		Spitzenstunde morgens	Spitzenstunde nach- mittags
KP 03	Heidelberger Straße/ Scheffelstraße	$t_w = 38 \text{ s}$ (C)	$t_w = 46 \text{ s}$ (C)

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Ausbauvariante mit Lichtsignalanlage ergeben für beide Spitzenstundenzeitbereiche eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C.

Für den Linksabbieger in Richtung Scheffelstraße ergibt sich in beiden Spitzenstunden ein rechnerisch ermittelter Stauraumbedarf, der das bestehende Stauraumangebot von ca. 30 m überschreitet. Zudem liegt in beiden Zeitbereichen der erforderlichen Stauraumbedarf für den Geradeausstrom in Richtung B 535 über dem vorhandenen Stauraumangebot. In der Folge kommt es zu einer Überstauung des benachbarten signalisierten Knotenpunktes Heidelberger Straße/Hardtwaldring.

Der signalisierte Knotenpunkt Heidelberger Straße/Scheffelstraße ist daher mit dem benachbarten Knotenpunkt Heidelberger Straße/Hardtwaldring zu koordinieren.

Knotenpunkt 04, 05, 06, 07 und 08

Für die übrigen Bestandsknotenpunkte 04 bis 08 ergibt sich sowohl für die nachmittägliche als auch für die morgendliche Spitzenstunde im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2035 keine Verschlechterung in der Verkehrsqualitätsstufe. Die Knotenpunkte sind damit weiterhin leistungsfähig und können mit dem zusätzlichen projektbezogenen Neuverkehr ohne weitere Maßnahmen betrieben werden.

Knotenpunkt 11, 12, 13 und 14, Zu- und Ausfahrten zum Plangebiet

Die geplanten Erschließungsknotenpunkte 11, 12, 13 und 14 entlang der Scheffelstraße weisen sowohl für die morgendliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde mit den Qualitätsstufen A und B eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf.



Ergebnis und Fazit

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 (vorfahrtgeregelter 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.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Johannes Müller, M. Sc.
Projektingenieur
BS INGENIEURE

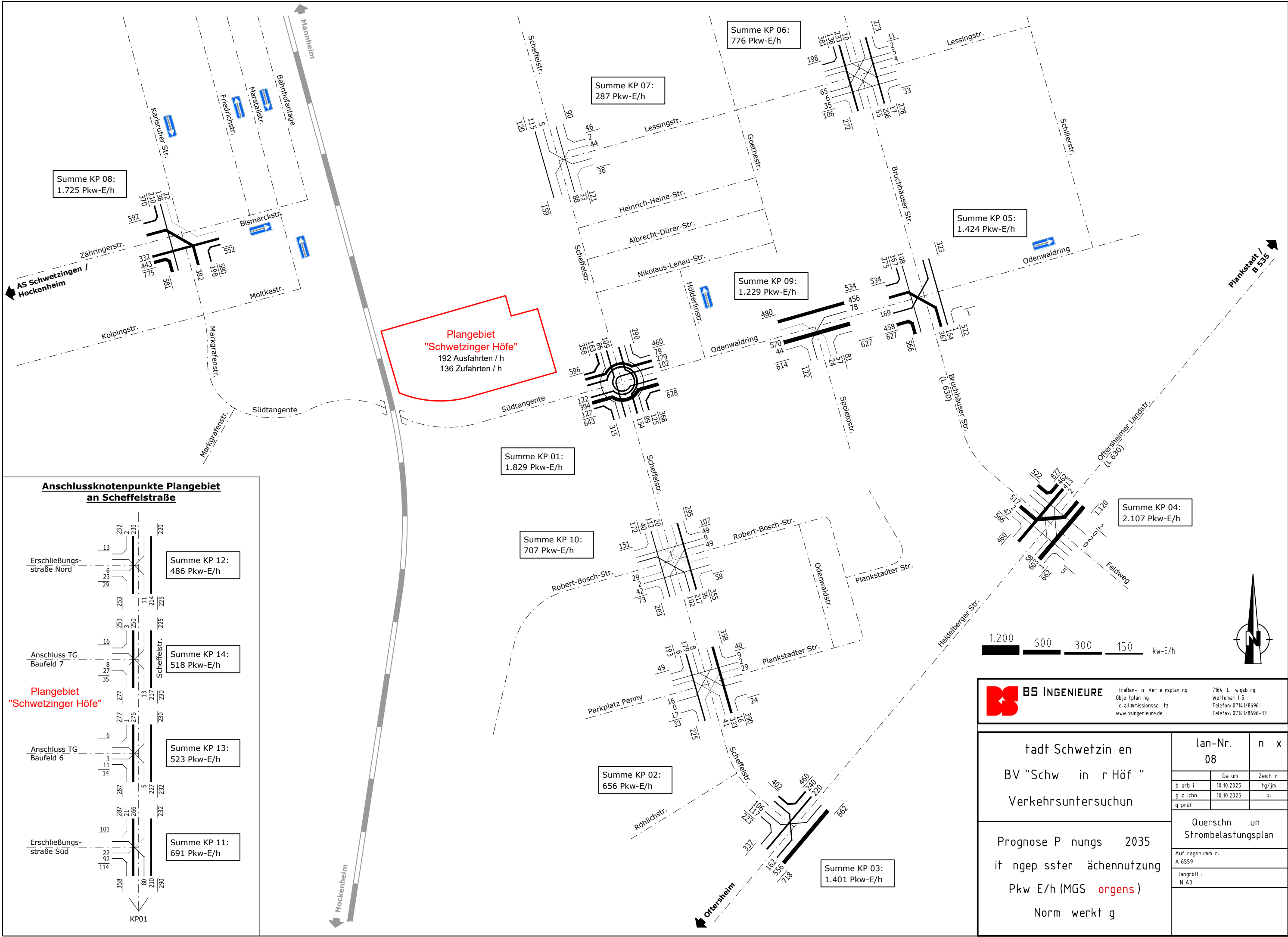
Thomas Glock, Dipl.-Ing. (FH)
Projektingenieur
BS INGENIEURE



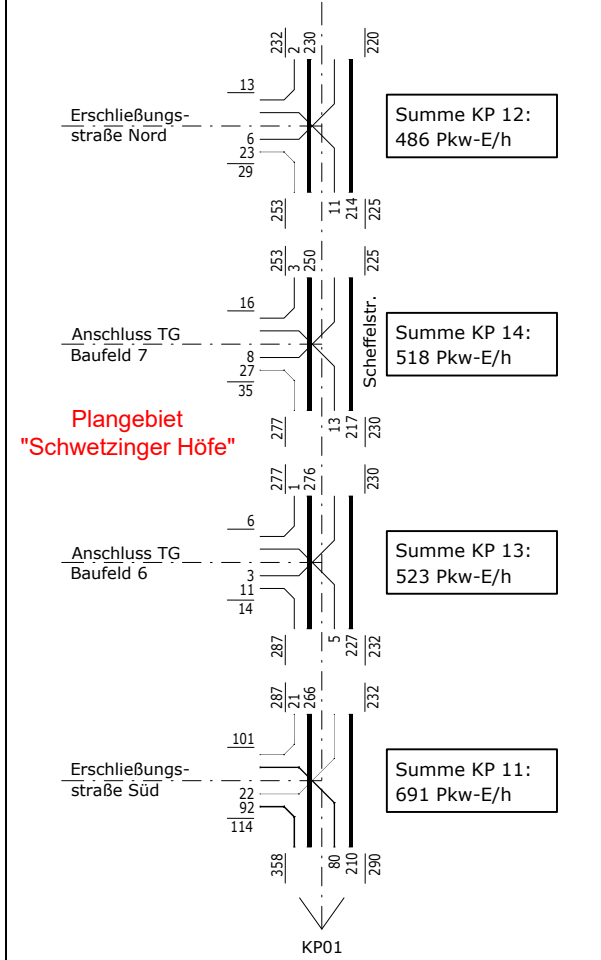
Literatur

- [1] BS Ingenieure
Stadt Schwetzingen / Gemeinde Oftersheim
Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“
Ludwigsburg, Juni 2023
- [2] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
Kommission Bemessung von Straßenverkehrsanlagen
Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS
Ausgabe 2015
Köln 2015
- [3] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
Arbeitsgruppe Verkehrsmanagement
Richtlinien für Lichtsignalanlagen – RiLSA
Lichtzeichenanlagen für den Straßenverkehr
Ausgabe 2015
Köln, August 2015
- [4] BPS GmbH
Berechnung der Leistungsfähigkeit
und Verkehrsqualität an Kreisverkehrsplätzen
KREISEL Version 8.2.15
Karlsruhe 2025
- [5] BPS GmbH
Berechnung der Leistungsfähigkeit
und Verkehrsqualität an
vorfahrtsgeregelten Knotenpunkten
KNOBEL Version 7.2.2
Karlsruhe 2025

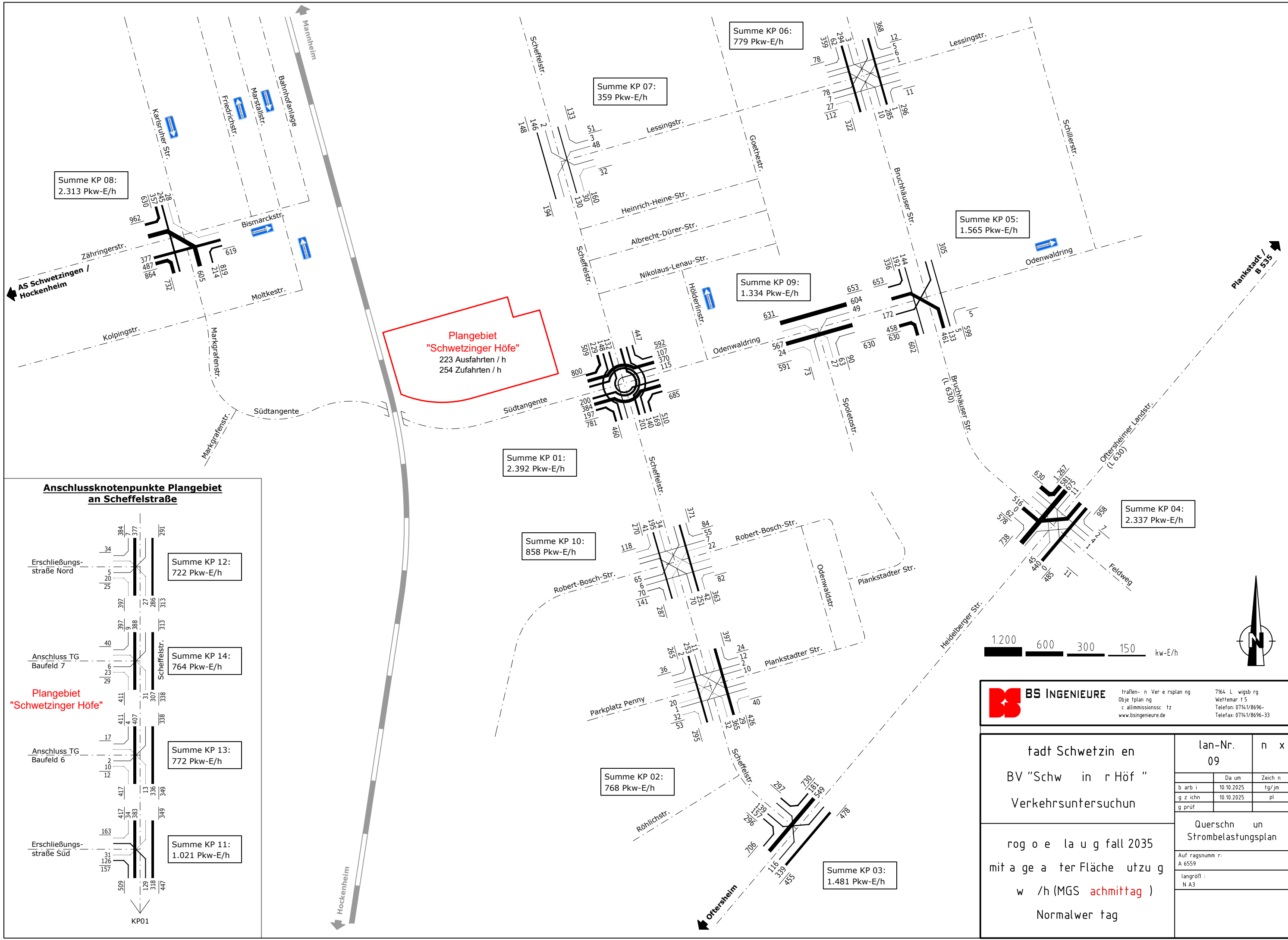
Anlagen: Plan 08 – Prognose-Planfall 2035 mit angepasster Flächennutzung
Pkw-E/h (MGS morgens) Normalwerktag
Plan 09 – Prognose-Planfall 2035 mit angepasster Flächennutzung
Pkw-E/h (MGS nachmittags) Normalwerktag



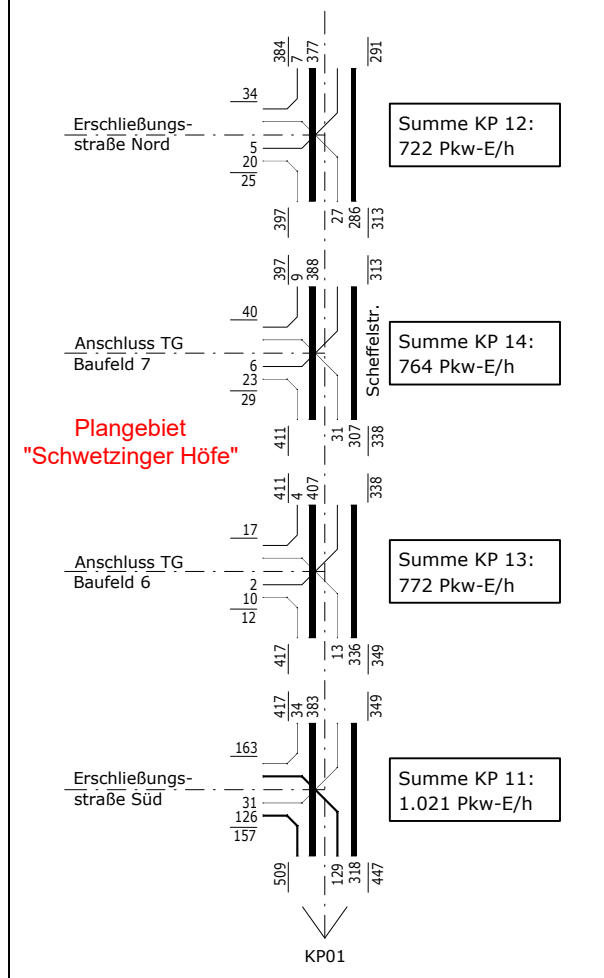
Anschlussknotenpunkte Plangebiet an Scheffelstraße



BS INGENIEURE Straßen- und Verkehrsplanung Objektplanung Consulting www.bsingenieur.de		7164 Ludwigshafen Wettermarkt 5 Telefon: 07141/8696- Telefax: 07141/8696-33	
Stadt Schwetzingen BV "Schwetzinger Höfe" Verkehrsuntersuchung		Plan-Nr. 08	Index
		Datum 10.10.2025	Zeichen fg/jm
Prognose Planung 2035 Nutzungsszenario Pkw E/h (MGS orgens) Normwert g		Querschnitt Strombelastungsplan	
		Auftragsnummer: A 6559	
		Langgröße: N A3	



Anschlussknotenpunkte Plangebiet an Scheffelstraße



traßen- n Ver e rsplan ng
Obje tplan ng
c allimissionssc tz
www.bsingenieure.de

7164 L wigsb rg
Weltmar t 5
Telefon: 07141/8696-
Telefax: 07141/8696-33

Stadt Schwetzingen BV "Schwetzinger Höfe" Verkehrsuntersuchung	Plan-Nr. 09		n x
	Da um	Zeich n	
	b arb i	10.10.2025	tg/jm
	g z ichn	10.10.2025	pl
Prognose für das Jahr 2035 mit Angabe der Flächen und zu gewonnenen Fahrzeugen pro Tag (MGS achmittag) Normalwert tag	Querschnitt und Strombelastungsplan		
	Auftragsnummer: A 6559		
	Längsmaß: N A3		

	Grundlagendaten	Fahrten/24 h Dr. Grimann	Fahrten/24 h BSI
Wohnen	rd. 825 Wohneinheiten davon ca. 160 Seniorenwohnungen 1,75 Bewohner je Wohneinheit 1,4 Bewohner je Seniorenwohnung	1.888 Kfz/24 h 201 Kfz/24 h	1.888 Kfz/24 h 201 Kfz/24 h
Gewerbe	Insgesamt 9.200 m ² BGF	1.903 Kfz/24 h	2.276 Kfz/24 h
- davon Ärzte/Physiotherapie	6.300 m ² BGF 5.700 m ² Ärzte + 600 m ² Physio	1.004 Kfz/24 h 128 Kfz/24 h	1.394 Kfz/24 h 128 Kfz/24 h
- davon Büronutzung	1.700 m ² BGF	267 Kfz/24 h	268 Kfz/24 h
- davon Gastronomie	300 m ² BGF	97 Kfz/24 h	97 Kfz/24 h
- davon Einzelhandel	400 m ² BGF 266 m ² VK	146 Kfz/24 h	146 Kfz/24 h
- davon nicht störendes Gewerbe	300 m ² BGF 200 m ² VK	165 Kfz/24 h	164 Kfz/24 h
- davon Kunst-/Kreativwerkstatt	200 m ² BGF	17 Kfz/24 h	17 Kfz/24 h
Kindertagesstätte	ca. 70 Kinder davon ca. 20 Kinder U 3 davon ca. 50 Kinder Ü 3	69 Kfz/24 h	62 Kfz/24 h

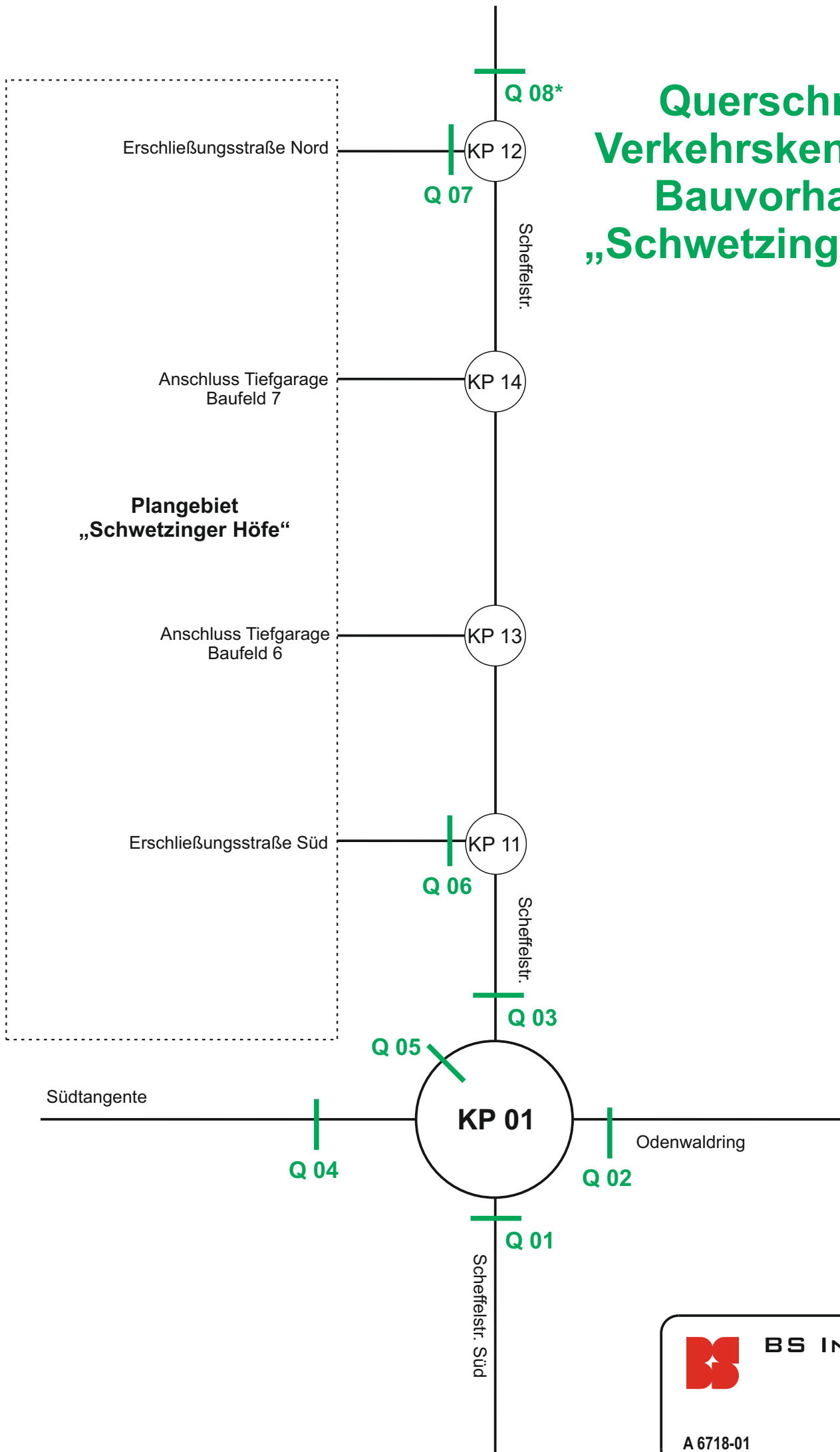
Prognose-Planungsfall 2035 (mit Bauvorhaben)

Querschnitt Nr.	Bezeichnung	Verkehrskennwerte nach RLS-19							
		DTV alle Tage (gerundet)		M		Lkw1		Lkw2	
		Gesamtverkehr	Schwerverkehr > 3,5 t	Tag	Nacht	p _T	p _N	p _T	p _N
		Kfz/24 h	Kfz/24 h	Kfz/ h	Kfz/ h	%	%	%	%
01	Scheffelstraße Süd	8.500	90	494,06	74,38	0,86	0,69	0,21	0,17
02	Odenwaldring	12.750	160	741,09	111,56	1,02	0,82	0,25	0,20
03	Scheffelstraße Nord	8.350	100	485,34	73,06	0,97	0,78	0,24	0,20
04	Südtangente	14.700	140	854,44	128,63	0,77	0,62	0,19	0,16
05	Kreisfahrbahn	11.100	120	645,19	97,13	0,88	0,70	0,22	0,18
06	Erschließungsstraße Süd	750	10	43,59	6,56	1,08	0,87	0,27	0,22
07	Erschließungsstraße Nord	1.750	20	101,72	15,31	0,93	0,74	0,23	0,19
08*	Scheffelstraße nördl. Erschließungsstraße Nord*	6.000	70	348,75	52,50	0,95	0,76	0,24	0,19

*Als Grundbelastung des Querschnitts Scheffelstraße nördl. Erschließungsstraße Nord wurde die Verkehrsbelastung des Querschnitts 3 (Scheffelstraße Nord) herangezogen, da die Zu- und Ausfahrten der Gewerbe- und Handelsnutzungen entlang der Scheffelstraße Nord nicht erhoben wurden.

Ludwigsburg, 08. Oktober 2025

Querschnitte Verkehrskennwerte Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“



BS INGENIEURE

A 6718-01

Wettermarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon 07141.8696.0
Fax 07141.8696.33

Prüfung der grünordnerischen Belange hinsichtlich der geplanten Bebauungsplanänderung „Schwetzingen Höfe – 1. Änderung“

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwetzingen Höfe“ sind folgende grünordnerischen Festsetzungen von Belang:

Pflanzgebot A 4:

Einzelbaum

Auf privater Grundstücksfläche

Zur Durchgrünung des Bebaugbietes ist, je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Baume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

Dachbegrünung

Extensivbegrünung von Flachdächern

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15% Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Terrassen, betriebsbedingte technische Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, etc./ mit Ausnahme von Solaranlagen) und Glaskuppeln. Die Summe dieser Flächen darf insgesamt nur bis zu maximal 20 % der Summe der gebäudebezogenen Dachfläche einnehmen. In Kombination mit der Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

Tiefgaragenbegrünung

Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen sofern diese nicht für Zuwegungen, Fahrradstellplätze etc. verwendet werden. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 80 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Substratstärke auf mindestens 1,00 m zu erhöhen. Für die Bäume ist eine automatische Bewässerung vorzusehen.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

Wasserdurchlässige Oberflächengestaltung

Wege und Hofflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Pflasterbelägen in ungebundener Bauweise zu herzustellen.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

Begrünung von Nebenanlagen

Die Dächer von Nebenanlagen, wie z.B. Mülleinhausungen oder Fahrradabstellanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 8 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

Da sämtliche grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ auch bei der 1. Änderung Anwendung finden können, sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ zu erwarten.

Artenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Änderungen/Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes zu erwarten.

Heidelberg, 13.10.2025



BIOPLAN
Gesellschaft für Landschafts-
ökologie und Umweltplanung