

SYNOPSIS**BEBAUUNGSPLAN Nr. 109 „SÜDLICH HIRSCHACKER II“
der Stadt Schwetzingen****Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB****Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**Sachstand

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Hirschacker II“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet veröffentlicht werden soll.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines seit November 2023 leerstehenden Areals einer Firma für Garten- und Landschaftsbau geschaffen werden. Der bisher geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt lediglich eine Fläche für Garten- und Landschaftsbau fest; andere gewerblichen Nutzungen sind ausgeschlossen. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache und damit der Innenentwicklung. Auf dieser Grundlage ist die Ansiedlung eines Autohauses aber auch anderer Gewerbenutzungen möglich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.2026; Frist bis 22.05.2026 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 21 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 7 mit Anregungen vereinzelt mit Hinweischarakter.

Vom 20.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 wurden die Planunterlagen im Internet veröffentlicht und parallel auch öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	
			ja	nein
01	Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege	20.04.2026	X	
02	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	21.04.2026	X	
03	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 42 Steuerung und Baufinanzen	22.04.2026	X	
04	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 54.2 Kreislaufwirtschaft	22.04.2026		X
05	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 55b1_01 Naturschutz, Recht	20.04.2026		
06	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung	23.04.2026		X
07	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	05.05.2026		X
08	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Straßen- und Radwegebau	13.05.2026	X	
09	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt	20.05.2026	X	
10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt	21.05.2026	X	
11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	22.05.2026	X	
12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt	12.05.2026		X
13	Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim	29.04.2026	X	
14	Verband Region Rhein-Neckar	11.05.2026		X
15	Stadtwerke Schwetzingen GmbH	16.04.2026		
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	20.04.2026		
17	Vodafone West GmbH	30.04.2026		
18	Plankstadt	06.05.2026		X

Stadt Schwetzingen
Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“
SYNOPSIS

Stand: 23.09.2026

19	Eppelheim	06.05.2026		X
20	Mannheim	07.05.2026		X
21	Ketsch	07.05.2026		X
22	Oftersheim	29.05.2026		X

Träger öffentlicher Belange

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
01	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 20.04.2026	
	Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis.</i> <i>Die Ausführungen zur archäologischen Denkmalpflege betreffen nachfolgende Genehmigungsverfahren und werden daher unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i> <i>Beschlussergebnis zu OZ.01.</i>

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
02	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 21.04.2026	
	Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 16.04.2026. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Vorliegend sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer gewerblichen Brachfläche geschaffen werden, auf der sich bislang das ehemalige Betriebsgelände einer Firma für Garten- und Landschaftsbau befindet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha am südöstlichen Siedlungsrand des Schwetzingen Stadtteils Hirschacker, unmittelbar westlich der Rheintalbahn. Vorliegend geplant ist eine Festsetzung als Gewerbegebiet, nach heutigem Stand die dortige Errichtung eines Autohauses angedacht. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind im vorliegenden Entwurf ausgeschlossen. Dies wird ausdrücklich begrüßt. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen. Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, die Planung demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz zur Kenntnis.</i> <i>Beschlussergebnis zu OZ.02.</i>
03	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 4.2 Steuerung und Baufinanzien Schreiben vom 22.04.2026	

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	Vielen Dank für die Beteiligung an obigem Verfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Hirschacker II“ der Stadt Schwetzingen tangiert die Landesstraße L 597 im straßenrechtlichen Außer-ortsbereich, wonach bei Planungen stets die Anbaubeschränkungen gem. § 22 StrG zu beachten sind. In der Anbauverbotszone (§ 22 Abs. 1 StrG), welche sich über eine Distanz von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße erstreckt, dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden. Dies gilt ebenso für Nebenanlagen und auch Werbeanlagen, welche gem. § 22 Abs. 5 StrG den Hochbauten gleichgestellt sind. In einer Distanz von 20 – 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 22 Abs. 2 StrG) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung, also direkt am beworbenen Betriebsgebäude und auch nur in dezenter Gestaltung errichtet werden. Diese bedürfen zudem einer gesonderten straßenrechtlichen Zustimmung. Die Anbauverbotszone, wie auch die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße ist zeichnerisch in den Planteil des Bebauungsplans aufzunehmen und im Textteil entsprechend auszuführen. Das Oberflächenwasser aus dem Grundstück darf nicht der straßeneigenen Entwässerung zugeführt werden. Entwässerungseinrichtungen der Straße stehen hierfür grundsätzlich nicht zur Verfügung.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Planzeichnung wird angepasst. Unter Hinweise wird auf die Anforderungen der Anbauverbotszone wie auch der Anbaubeschränkungszone der L 597 verwiesen. <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Referat 4.2 Steuerung und Baufinanzen zur Kenntnis.</i> <i>In der Planzeichnung werden die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone eingetragen; die damit verbundenen Anforderungen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i> <i>Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i> <i>Beschlussergebnis zu OZ.03.</i>

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
04	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 54.2 Kreislaufwirtschaft Schreiben vom 22.04.2026	
	Herzlichen Dank für die Beteiligung! Die Industriereferate 51.1 – 51.4 sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es liegen keine unserer Betriebe im Vorhabenbereich.	<u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Regierungspräsidiums – Referat 54.2 Kreislaufwirtschaft zur Kenntnis.</i>
05	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 55b1_01 – Naturschutz, Recht Schreiben vom 20.04.2026	
	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 16.0.2026 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplan zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht. Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Referat 55b1_01 Naturschutz, Recht - zur Kenntnis.</i> <i>Die Ausführungen zu natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen betreffen nachfolgende Genehmigungsverfahren und werden daher unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i> <i>Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i> <i>Beschlussergebnis zu OZ.05.</i>

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
06	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung Schreiben vom 23.04.2026	
	Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan nimmt das Amt für Flurneuordnung des Rhein-Neckar-Kreises wie folgt Stellung: Aktuell laufende Flurbereinigungsverfahren werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Bedenken oder Anregungen werden daher nicht vorgebracht. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Flurneuordnung an diesem Verfahren ist nicht erforderlich. Wir bitten Sie, uns weiterhin bei künftigen Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Amtes für Flurneuordnung – Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zur Kenntnis.</i>
07	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gewerbeaufsicht und Umweltschutz Schreiben vom 05.05.2026	
	Keine Bedenken	<u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme der Gewerbeaufsicht und Umweltschutz – Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zur Kenntnis.</i>
08	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Straßen- und Radwegebau Schreiben vom 13.05.2026	
	Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der L597 in Schwetzingen. Seitens des Amtes für Straßen- und Radwegebau des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis bestehen gegen das Vorhaben Bedenken. Die Bedenken beziehen sich insbesondere auf die verkehrliche Erschließung des geplanten Autohauses. Durch das Vorhaben ist mit zusätzlichen Ziel- und Quellverkehren zu rechnen. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz ist daher die Vorlage eines Verkehrsgutachten durch den Vorhabenträger erforderlich. In der Begründung zum Vorhaben wird die Erschließung über die Rheintalstraße dargestellt. Diese ist jedoch überörtlich über die Friedrichsfelder Straße (L597) angebunden. Der betreffende Einmündungsbereich befindet sich in	Kenntnisnahme Ein Verkehrsgutachten zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen bei Festsetzung eines GE wird aufgrund der vergleichbar kleinen Größe des Plangebiets mit 6.326 qm Fläche nicht für erforderlich gehalten. Der bestehende Grundstückszuschnitt und die einzig bestehende Anbindung des Grundstücks an das öffentliche Verkehrsnetz lässt nicht erwarten, dass sich am Standort besonders verkehrsintensive Nutzungen wie bspw. Logistikbetriebe, Speditionen, Kurierdienste, Schrottplätze, Fitnessstudios etc. ansiedeln.

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	unmittelbarer Nähe zu den beiden Rampen der B535, welche als Unfallhäufungsstellen bekannt sind. Darüber hinaus weist der vorhandene Linksabbiegerstreifen mit einer Länge von lediglich ca. 35 m eine geringe Stauraumlänge auf, sodass eine Rückstau- gefahr in den Geradeausverkehr nicht ausgeschlossen werden kann. Das vorzulegende Verkehrsgutachten hat auf Grundlage der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Autohauses insbesondere die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Einmündung an der L597 zu untersuchen. Dabei sind die Auswirkungen des kurzen Linksabbiegerstreifens ebenso berücksich- tigten wie die Schleppkurven und Fahrzeuglängen der Lieferfahrzeuge. Dar- über hinaus sind die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre auf die Ram- penanlage der B535/L597 Nord darzustellen sowie zu prüfen, ob infolge der erhöhten Verkehrsbelastung weitere Maßnahmen an den betroffenen Knoten- punkten erforderlich werden. Hinsichtlich der Anbaubeschränkungen gemäß § 9 FStrG ist das Regierungs- präsidium Karlsruhe Abteilung 4 gesondert zu hören. Das Oberflächenwasser darf nicht der Straße oder der straßeneigenen Entwäs- serung zugeführt werden. Entwässerungseinrichtungen der Straße stehen hierfür grundsätzlich nicht zur Verfügung.	Das konkret geplante Autohaus mit Werkstatt ist nur mit einem geringen bis mode- raten Verkehrsaufkommen verbunden (ohne Lkw-Anteil) und von daher auch aus verkehrsplanerischer Sicht verträglich. Im aufgezeigten Konfliktfall bildet das Verkehrsaufkommen resultierend aus den benachbart liegenden Gewerbeflächen die wesentliche Ursache für Verkehrs- stärke und Verkehrszusammensetzung, wie das bereits heute der Fall ist. Einer etwaig eintretenden weiteren Herabsetzung der Verkehrsqualität in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen- und Knotenpunkte wäre in diesem Fall ohnehin durch verkehrslenkende Maßnahmen zu begegnen. Einem etwaigen Konfliktfall kann – außerhalb des Bebauungsplanverfahrens – durch verkehrslen- kende Maßnahmen begegnet werden. Eine weitere gutachterliche Berechnung – ohne Kenntnis konkreter Nutzung des Bebauungsplangebiets und damit ohne kon- kret bekannte Verkehrszahlen lässt keine gesicherte Grundlage für kostenintensive Maßnahmen der Verkehrssteuerung erwarten. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird deshalb die Einholung einer Leistungsfähigkeitsberechnung zurückgestellt, bis eine Nutzung bekannt ist, die eine substantielle Verschlechterung der Lei- stungsfähigkeit der benachbarten Verkehrsachsen erwarten lässt. Ausgeschlossen sind auf jeden Fall Vergnügungsstätten sowie nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente. Grundlage hierfür sind das Vergnügungsstät- tenkonzept und das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen mit der Absicht, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken. Es ist deshalb nicht da- mit zu rechnen, dass der Fahrverkehr sich wesentlich insbesondere zu den mor- gendlichen und abendlichen Spitzenstunden erhöht. Das konkret geplante Autohaus mit Werkstatt ist nur mit einem geringen bis mode- raten Verkehrsaufkommen verbunden (ohne Lkw-Anteil) und von daher auch aus verkehrsplanerischer Sicht verträglich. Die Planzeichnung wird angepasst. Unter Hinweise wird auf die Anforderungen der Anbauverbotszone wie auch der Anbaubeschränkungszone der L 597 verwie- sen. Kenntnisnahme

[illegible]

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u> 2. Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet (betrifft nur Hofflächen die nicht an einen öffentlichen Kanal angeschlossen sind) / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. 3. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt: a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen, b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen, c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen. d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind. 4. Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen. 5. Niederschlagswasser, das von unbeschichteten Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden. 6. Bei der Verwendung von Gründächern ist auf die Verwendung von biozidfreien Dachbahnen zu achten. Wenn Gründächer mit Wurzelschutz o.ä. verbaut werden, ist das Niederschlagswasser entweder über eine	Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung (2.) ist bereits unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung (3. bis 7.) betreffen das nachfolgende baurechtliche Genehmigungsverfahren; sie werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag						
	Versickerungsmulde zu leiten, mit einem entsprechenden technischen Substrat zu behandeln oder in die Mischwasserkanalisation zu entwässern. 7. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer vorherigen (technischen) Behandlung und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. <u>Gewässeraufsicht</u> Gegen den Bebauungsplan „Südlich Hirschacker“ Entwurf - in Schwetzingen gibt es von Seiten der Gewässeraufsicht (HWGK und Gewässerrandstreifen) keine Bedenken. <u>Altlasten/Bodenschutz</u> Für den südwestlichen Teil (Hofzufahrt) des Grundstücks mit der Flst.Nr. 8551/1 in Schwetzingen weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen hin (Bodenschutz- und Altlastenkataster, HISTE-Fortschreibung Stand 2018): <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fläche</th><th>Lage</th><th>Wirkungspfadbezogene Bewertung</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AS Spedition, Rheintalstraße 37-39 (Flächen-Nr. 03050-000)</td><td>Flst-Nr. 08551/1</td><td>Boden-Grundwasser: B - Neubewertung bei Änderung der Exposition</td></tr> </tbody> </table> Der Standort wurde auf Beweisniveau 3 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in den Handlungsbedarf B-Neubewertung bei Änderung der Exposition eingestuft. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es liegen im Schadensherd zwar erhöhte Konzentrationen vor, aber in Proben des bewerteten Wirkungspfades sind die Prüfwerte eingehalten. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe unwahrscheinlich (keine Exposition). Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z.B. durch Entsiegelung der Fläche) kann jedoch eine Situation entstehen, in der	Fläche	Lage	Wirkungspfadbezogene Bewertung	AS Spedition, Rheintalstraße 37-39 (Flächen-Nr. 03050-000)	Flst-Nr. 08551/1	Boden-Grundwasser: B - Neubewertung bei Änderung der Exposition	Kenntnisnahme Die Ausführungen zur Altlastenverdachtsfläche betreffen das nachfolgende baurechtliche Genehmigungsverfahren werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
Fläche	Lage	Wirkungspfadbezogene Bewertung						
AS Spedition, Rheintalstraße 37-39 (Flächen-Nr. 03050-000)	Flst-Nr. 08551/1	Boden-Grundwasser: B - Neubewertung bei Änderung der Exposition						

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	der Transfer möglich wird. Bei Entsiegelung von Flächen ist daher eine gutachterliche Baubegleitung vorzusehen. Vor der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Bei Eingriffen in den Boden ist mit dem Anfall von entsorgungsrelevantem Material zu rechnen. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich (UBAB) mitzuteilen. Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Die Ausführungen zur gutachterlichen Baubegleitung bei der Oberflächenentsiegelung betreffen das nachfolgende baurechtliche Genehmigungsverfahren und werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausführungen zu potenziell entsorgungsrelevantem Material bei Eingriffen in den Boden betreffen das nachfolgende baurechtliche Genehmigungsverfahren und werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausführungen zu Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung betreffen das nachfolgende baurechtliche Genehmigungsverfahren und werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Wasserrechtsamts – Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zur Kenntnis.</i> <i>Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung sowie zu Altlasten/ Bodenschutz betreffen nachfolgende Genehmigungsverfahren und werden daher unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i> <i>Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i> <i>Beschlussergebnis zu OZ.09.</i>
10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt Schreiben vom 21.05.2026	
	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“ der Stadt Schwetzingen nimmt das Gesundheitsamt wie folgt Stellung:	

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	1. Belange des Bodenschutzes und Altlasten Als „nachrichtliche Übernahme“ findet sich nach den planungsrechtlichen Festsetzungen der Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet Zone III B der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“ vom 07.01.2014. Hierzu wird ausgeführt, dass großflächige Schadstoffbelastungen zwar nach den bisher vorliegenden Analyseergebnissen der Bodenproben nicht zu erwarten seien, es aber nicht gänzlich auszuschließen sei, dass durch den ehemaligen Bahnbetrieb lokal vorhandene Bodenverunreinigungen verursacht wurden. Vor „Inbetriebnahme“ der festgesetzten Versickerungsflächen, sei in diesen Bereichen durch einen Gutachter die Schadstofffreiheit des anstehenden Bodens analytisch nachzuweisen. Hierdurch sollte sichergestellt werden, dass keine Schadstoffe in Richtung Grundwasser ausgewaschen werden. Der Bericht des Sachverständigen sollte dann dem Wasserrechtsamt zur Stellungnahme vorgelegt werden. Nicht nur in Hinblick auf den Grundwasserschutz ist eine Bodenanalyse von Bedeutung, sondern auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch. <u>Um das Risiko relevanter Altlasten beurteilen zu können, bitten wir um Einsicht in die erwähnten Analyseergebnisse der Bodenproben</u>, die leider den bereitgestellten Unterlagen nicht zu entnehmen sind. Einerseits macht der ehemalige Bahnbetrieb eine Belastung nicht unwahrscheinlich, andererseits aber auch das ehemalige Gartenbauunternehmen und insbesondere die aktuell noch ansässige Firma zur Herstellung mineralischer Zuschlagstoffe aus Erzen. Das Gesundheitsamt kann nur auf Grundlage konkreter Informationen zu möglichen Schadstoffen im Boden das Risiko für den Wirkungspfad Boden-Mensch unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung beurteilen.	Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme vom 20.05.2026 (OZ.08) auf die Altlastenverdachtsfläche AS Rheintalstraße 37 – 39 (Fläche-Nr. 08551/1 hin. Der Standort wurde auf Beweinsniveau 3 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in den Handlungsbedarf B-Neubewertung bei Änderung der Exposition eingestuft. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es liegen im Schadensherd zwar erhöhte Konzentrationen vor, aber in Proben des bewerteten Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind die Prüfwerte eingehalten. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe unwahrscheinlich (keine Exposition). Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z.B. durch Entsiegelung der Fläche) kann jedoch eine Situation entstehen, in der der Transfer möglich wird. Bei Entsiegelung von Flächen ist daher eine gutachterliche Baubegleitung vorzusehen. Vor der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Im Einzelfall ist bei einer Entsiegelung von Flächen eine gutachterliche Baubegleitung erforderlich. Die Ausführungen zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser vor Inbetriebnahme festgesetzter Versickerungsflächen betreffen das nachfolgende baurechtliche Genehmigungsverfahren und werden unter Nachrichtliche Übernahme bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausführungen zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch vor Inbetriebnahme festgesetzter Versickerungsflächen betreffen das nachfolgende baurechtliche Genehmigungsverfahren und werden unter Nachrichtliche Übernahme bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Firma zur Herstellung mineralischer Zuschlagstoffe aus Erzen liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans; sie grenzt unmittelbar an. Kenntnisnahme

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	2. Belange des Schallschutzes und Lärmimmissionen Wir nehmen die detaillierte „schalltechnische Immissionsprognose“ von Dipl.-Ing. Ch. Malo des Ingenieurbüros für Bauphysik aus Kallstadt vom 18.12.2025 zur Kenntnis. Die Untersuchung zeigt auf, dass die den Gesundheitsschutz markierenden Obergrenzen des Beurteilungspegels von tags $L_{r,A} = 70 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_{r,A} = 60 \text{ dB(A)}$ innerhalb des Plangebietes zum Teil deutlich überschritten werden. Dies wird in erster Linie durch Verkehrslärm bedingt (im Osten des Plangebiets verläuft die Bahntrasse Mannheim-Schwetzingen). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ von 2003 wurde in Kenntnis dieser Immissionswerte daher u.a. eine 2m hohe Schutzmauer zur Bahnseite hin festgelegt. Die Erläuterungen zum Bebauungsplan führen hinsichtlich der Überschreitung dieser Obergrenzen für den Gesundheitsschutz folgendes aus: Einerseits gehe aus der Rechtsprechung hervor, dass schalltechnische Vorbelastungen, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 GG überschreiten, kein zwingendes Planungshindernis darstellen, wenn gewichtige städtebauliche Gründe für die Planung sprechen und Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die die planbedingten Wirkungen ausgleichen. Andererseits habe man im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus 2003 bereits in Kenntnis dieser Vorbelastung die Ansiedelung von Betrieben im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung stärker gewichtet.	Für die Festsetzung des Gewerbegebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um den in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm und den in das nördlich angrenzende Wohngebiet einwirkenden Gewerbelärm zu bewerten. Im Bebauungsplan werden zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm Außenschalldämm-Maße auf der Grundlage der DIN 4109 festgesetzt. Auf diese Weise können innenraumverträgliche Schallpegel erreicht werden. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen zum Schallschutznachweis zu erbringen. Die geforderten Sicherheitsbeiwerte sind zwingend zu beachten. Von den Werten der DIN 4109 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. Zudem erlauben die Örtlichen Bauvorschriften die Errichtung von bis zu 2,00 m Einfriedungen. So weit aus schalltechnischen Gründen erforderlich, sind Mauern auch in einer Höhe von mehr als 2,00 m zulässig. Im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung können somit auch Mauern zum Schallschutz herangezogen werden. Es bestehen bereits Schallschutzmauern entlang des Bahngeländes. Ferner wurden zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm Geräuschemissionskontingente festgesetzt. Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Kenntnisnahme

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	Diesem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung messe man auch weiterhin vorrangiges Gewicht bei und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten lasse man diesmal keine betrieblichen Wohnungen zu. Die damals im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans maßgeblichen Gründe sind heute nicht ohne Einsicht in die damaligen Stellungnahmen und Erläuterungen nachvollziehbar. Insbesondere war die Regelung damals nur auf ein konkretes Vorhaben beschränkt. Es ist nicht offenkundig, weshalb der Gesundheitsschutz in dem aktuellen Fall nachrangig sein soll. Klare Kriterien stehen dem Gesundheitsamt für eine Beurteilung nicht zur Verfügung, sodass die Obergrenzen zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren grundsätzlich gelten. Das Gesundheitsamt fordert daher eine konkrete und verbindliche Festsetzung aller notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan, die sicherstellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in den Räumen eingehalten und die Gesundheitsgefährdungsschwellen dauerhaft unterschritten werden.	Kenntnisnahme Durch die oben genannten schalltechnischen Maßnahmen, die sich auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne der BauNVO beziehen, werden vertragliche Innenraumpegel ermöglicht. Zudem sind betriebsbezogene Wohnungen ausgeschlossen. Weiterhin ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Eigenabschirmung durch Gebäude bzw. Schallschutzwände und damit eine ausreichende Schallpegelminderung. Dies ist im Einzelfall zu klären und damit Gegenstand des nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahrens. <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Gesundheitsamts zu Altlasten und Bodenschutz sowie Schallschutz und Lärmimmissionen zur Kenntnis.</i> <i>Bei Änderung der Exposition vorhandener Schadstoffe, bspw. durch Entsiegelung der Altlastverdachtsfläche ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung eine gutachterliche Baubegleitung erforderlich. Dies wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i> <i>Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung setzt der Bebauungsplan Außenschalldämm-Maße gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm und Geräuschkontingente zum Schutz vor Gewerbelärm im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet fest. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren muss der Nachweis ausreichender Außenschalldämmung bzw. zur Einhaltung der zulässigen Geräuschemissionskontingente erbracht werden.</i>

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
		<i>Die erwähnte Überschreitung der Grenze zur Gesundheitsgefahr ergibt sich aus dem Verkehrslärm. Durch die oben erwähnten Maßnahmen können verträgliche Innenraumpegel geschaffen werden.</i> <i>Die Anregungen werden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.</i> <i>Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i> Beschlussergebnis zu OZ.10.
11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Schreiben vom 22.05.2026	
	Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Der bestehende Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Rangiergelände Hirschacker“ soll teilweise geändert werden, um die Voraussetzung einer Umnutzung des mittlerweile aufgegebenen Gartenbaubetriebs zu schaffen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sodass keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich werden. Der Bebauungsplan führt laut Unterlagen aufgrund der bereits weitgehenden Versiegelung der Fläche zu einem geringen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Die bestehenden Verpflichtungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die sich aufgrund von erheblichen Beeinträchtigungen diverser naturschutzrelevanter Schutzgüter ergeben hatten, werden zudem beibehalten und in die Festsetzungen des neuen Plans aufgenommen. Dazu bestehen von unserer Seite keine Anregungen und Bedenken. Es sind stets die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Es konnten im südöstlichen Teil des Plangebiets innerhalb der Restgrünstreifen, der Strukturen entlang der Mauern und im Bereich der Schaugärten und Teichanlagen Mauereidechsen als artenschutzrechtlich relevante Art aufgefunden werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	Aufgrund der Vorbelastung geht der Gutachter allenfalls von Vorkommen verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten aus. Weitere Arten sind laut Gutachter nicht betroffen. Eine Beseitigung der Habitatstrukturen für Mauereidechsen ist laut Eigentümer aktuell nicht vorgesehen. Unter dem Punkt Hinweise in den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die weitere Vorgehensweise bei Zustandsänderungen auf dem Grundstück dargestellt. Es ist noch aufzunehmen, dass in diesem Fall vor einer Umgestaltung das Ergebnis der Überprüfung der Betroffenheit von Mauereidechsen und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.	Kenntnisnahme Unter Hinweise zum Bebauungsplan wird ergänzend aufgenommen, dass vor einer Umgestaltung der Freiflächen die Betroffenheit von Mauereidechsen zu überprüfen und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Naturschutz – Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zur Kenntnis.</i> <i>Die Anregung zur Überprüfung auf Besatzfreiheit von Mauereidechsen vor Umgestaltung der Freiflächen wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und als Hinweis in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.</i> <i>Die vorgetragenen Belange führen zu keiner Änderung der Planung.</i> Beschlussergebnis zu OZ.11.
12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Vermessungsamt Schreiben vom 12.05.2026	
	Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Vermessungsamtes – Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zur Kenntnis.</i>
13	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	Schreiben vom 29.04.2026	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer gewerblichen Baufläche geschaffen werden. Vorgesehen ist die Errichtung eines Autohauses. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, in dem die Zulässigkeit von Einzelhandel auf Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten begrenzt wird. Bitte nehmen Sie in die Festsetzung die Sortimentsliste der Stadt Schwetzingen auf, damit die zulässigen Sortimente eindeutig klargestellt sind. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss auf digitalem Wege den rechtskräftigen Bebauungsplan zu.	Kenntnisnahme Die Textlichen Festsetzungen werden um die Schwetzingener Liste ergänzt, damit die Zulässigkeit von Einzelhandel hinreichend konkret geregelt wird. Kenntnisnahme Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim zur Kenntnis.</i> <i>Die Anregung zur Ergänzung der Textlichen Festsetzungen um die Schwetzingener (Sortiments-)Liste wird in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.</i> <i>Die vorgetragenen Belange führen zur Klarstellung der Planung.</i> <i>Beschlussergebnis zu OZ.13.</i>
14	Verband Region Rhein-Neckar Schreiben vom 11.05.2026	
	Mit Schreiben vom 16.04.2026 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.	Kenntnisnahme

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Hirschacker II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines leerstehenden Areals für Garten- und Landschaftsbau geschaffen werden. Künftig ist für diesen Bereich die Errichtung eines Autohauses geplant. Damit die gewerbliche Brachfläche auch weiterhin genutzt werden kann, wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 9 BauNVO angestrebt. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind im vorliegenden Entwurf ausgeschlossen. Dies wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,6 ha und liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des innerhalb eines nachrichtlich als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs. Regionalplanerische Belange stehen der Planung damit nicht entgegen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme des Verbands Region Rhein-Neckar zur Kenntnis.</i>
15	Stadtwerke Schwetzingen Schreiben vom 16.04.2026	
	Von diesem Vorhaben sind wir nicht betroffen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme der Stadtwerke Schwetzingen zur Kenntnis.</i>
16	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 20.04.2026	
	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch um die Beachtung nachfolgender fachdienlichen Hinweise: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen bzw. nur im erforderlichen Maße an Dritte weiterzugeben.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom zur Kenntnis.</i>
17	Vodafone GmbH Schreiben vom 30.04.2026	
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.04.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme der Vodafone GmbH zur Kenntnis.</i>
18	Plankstadt Schreiben vom 06.05.2026	
	Der Gemeinderat der Gemeinde Plankstadt hat in seiner letzten Gemeinderatssitzung den Beschluss gefasst, keine Stellungnahme abzugeben, da Plankstadter Belange nicht tangiert sind. Wir wünschen gutes Gelingen!	Kenntnisnahme <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Plankstadt zur Kenntnis.</i>
19	Eppelheim Schreiben vom 06.05.2026	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 "Südlich Hirschacker II" bestehen seitens der Stadt Eppelheim keine Einwände. Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt.	<u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Eppelheim zur Kenntnis.</i>
20	Mannheim Schreiben vom 07.05.2026	

OZ	Träger/ Beteiligte	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den Bebauungsplan-Entwurf „Südlich Hirschacker II“ in Schwetzingen nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen oder Bedenken in das Planverfahren einbringen. Zum Abschluss noch ein kurzer Hinweis zum Datenschutz: Die vollständigen E-Mail-Adressen in den Empfängerlisten sollten nicht für alle offen sichtbar sein, sondern verborgen werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme der Stadt Mannheim zur Kenntnis.</i>
21	Ketsch Schreiben vom 07.05.2026	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Seitens der Gemeinde Ketsch werden hierzu keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	<u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Ketsch zur Kenntnis.</i>
22	Oftersheim Schreiben vom 29.05.2026	
	Wir sind spät, aber ich möchte Ihnen trotzdem noch eine kurze Rückmeldung zu dem obigen Verfahren zukommen lassen: Die Gemeinde Oftersheim ist von diesem Planungsverfahren nicht tangiert und wünscht den Planungen ein gutes Gelingen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Stadt Schwetzingen nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Oftersheim zur Kenntnis.</i>

Im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet:

- Aufnahme diverser Hinweise nachfolgende Genehmigungsverfahren betreffend
- Übernahme der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der Friedrichsfelder Landstraße
- Aufnahme Schwetzinger Liste

Landau, 23.09.2026

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin