

Anlage 3 - TA 23.09.2026

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pfortnerhäuschen“

Änderungen nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind gelb markiert

Stadt Schwetzingen



Bearbeiter:in: AH

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	11.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	12.03.2026
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	11.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am	12.03.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	16.03.2026 24.04.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	16.03.2026 24.04.2026
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	

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

Schwetzingen, den.....

.....

Matthias Steffan, Oberbürgermeister

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

Satzung

über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ mit den örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

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

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

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ mit den örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|--|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 23.09.2026 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 23.09.2026 |
| C – Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans | in der Fassung vom 05.12.2025, ergänzt am 11.09.2026 und am 14.09.2026 |
| D – Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 23.09.2026 |

Anlagen

- | | |
|--------------------------------|---|
| E – Hinweise | in der Fassung vom 23.09.2026 |
| F – Begründung | in der Fassung vom 23.09.2026 |
| G – Zusammenfassende Erklärung | <i>Wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt.</i> |

Weitere, gesonderte Anlagen

- | | | |
|-----------------------------------|-----|-------------------------------|
| Aktualisierte Bestandserfassungen | und | in der Fassung vom 27.08.2026 |
| artenschutzrechtliche Beurteilung | | |
| Umweltbericht | | in der Fassung vom 09.09.2026 |

Schalltechnische Untersuchung

in der Fassung vom 10.09.2026

Bodengutachten

in der Fassung vom 16.02.2024

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ensemble Pförtnerhäuschen“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 100.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ergänzend hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ mit den örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den

.....
Matthias Steffan
Oberbürgermeister

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Bezug genommenen technischen Regelwerke können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Schwetzingen, Amt für Stadtentwicklung, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen kostenfrei eingesehen werden.

Bei der Anwendung der Festsetzungen sind die Anforderungen und Berechnungsgrundlagen der technischen Regelwerke in der jeweils dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fassung maßgeblich.

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	7
2. Art der baulichen Nutzung	7
3. Maß der baulichen Nutzung	7
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten	8
6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	8
7. Flächen für öffentliche Grünflächen	9
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
9. Immissionsschutz	9
10. Flächen mit Pflanzgeboten	12
Teil C – Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)	14
Teil D - Örtliche Bauvorschriften	15
1. Dachform und Dachneigung	15
2. Dachaufbauten	15
3. Fassadengestaltung	15
4. Werbeanlagen	15
5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	15
6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	16
7. Einfriedungen	16
8. Niederspannungsfreileitungen	16
Teil E – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	17
1. Artenschutz	17
2. Ausgleichsmaßnahmen	20
3. Verzicht auf Schottergärten	22
4. Belange des Denkmalschutzes	22
5. Grundwasserschutz	22
6. Niederschlagswasser	22
7. Geologie und Rohstoffe	23
8. Altlasten	24
9. Auffüllungen/ Aufschüttungen	24
10. Deutsche Telekom	24
11. Deutsche Bahn	25
Teil F – Begründung	27
1. Planerfordernis	27
2. Bauvorhaben	27
3. Regionalplan	28
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	29

5.	Bestehendes Baurecht.....	29
6.	Abgrenzung und Größe des Plangebiets / Eigentumsverhältnisse / Örtliche Gegebenheiten	30
7.	Verfahrenswahl	30
8.	FFH-Schutzgebiete und Biotope	30
9.	Umweltprüfung/ Umweltbericht und Artenschutz	30
10.	Erschließung	32
11.	Immissionsschutz.....	32
12.	Bodengutachten	34
13.	Klimaschutz und Klimaanpassung / Wasserhaushalt.....	34
14.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	36
15.	Örtliche Bauvorschriften.....	39
Teil G - Zusammenfassende Erklärung		42

Teil A – Zeichnerischer Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3 a) BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH** sowie die **Traufhöhe TH als Höchstmaß** und die **Firsthöhe FH als Höchstmaß** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Traufhöhe TH als Höchstmaß gilt gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Mit Dachgauben darf die Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die Firsthöhe FH als Höchstmaß gilt gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Sie darf zur Ausbildung eines Turms je Gebäude auf einer Grundfläche von max. 5 qm bis zu 3,00 m überschritten werden.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die **überbaubaren Flächen** werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **offene Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

KFZ-Stellplätze sind nur in der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Carports und Garagen sind nicht zulässig.

6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) bis zu einer Tiefe von 1,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.

7. Flächen für öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Schutzmaßnahmen - Erhalt derzeitiger Vegetationsbestände

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentliche Grünfläche sind vorhandene Grünbestände durch Sicherung mit Bauzaunelementen gegen Verletzungen, Befahren, Lagerung oder sonstige Baustellentätigkeiten (entlang der Bahnlinie) zu erhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

9. Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die innerhalb der gekennzeichneten (siehe dazu die nachstehend abgedruckten Abbildungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereiche Schiene Erdgeschoss und Dachgeschoss) Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien (entspricht Lärmpegelbereich III)
- 66 dB(A) bei Büroräumen (entspricht Lärmpegelbereich IV)

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Abbildungen zu den Lärmpegelbereichen (Auszug aus schalltechnischer Untersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ensemble Pförtnerhäuschen“ in Schwetzingen“, BS Ingenieure, Ludwigsburg, September 2026):

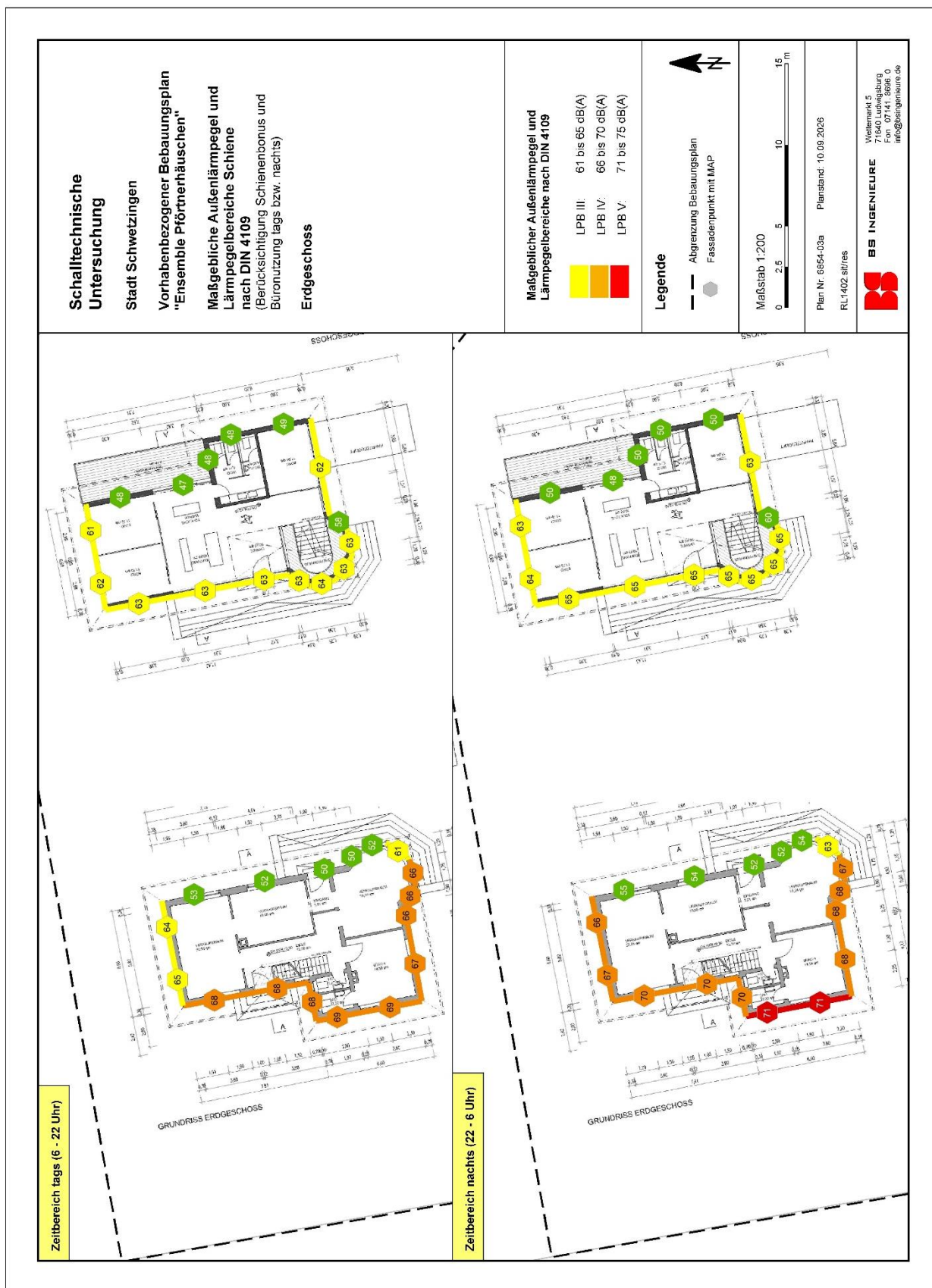


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche Schiene EG (ohne Maßstab, BS Ingenieure)

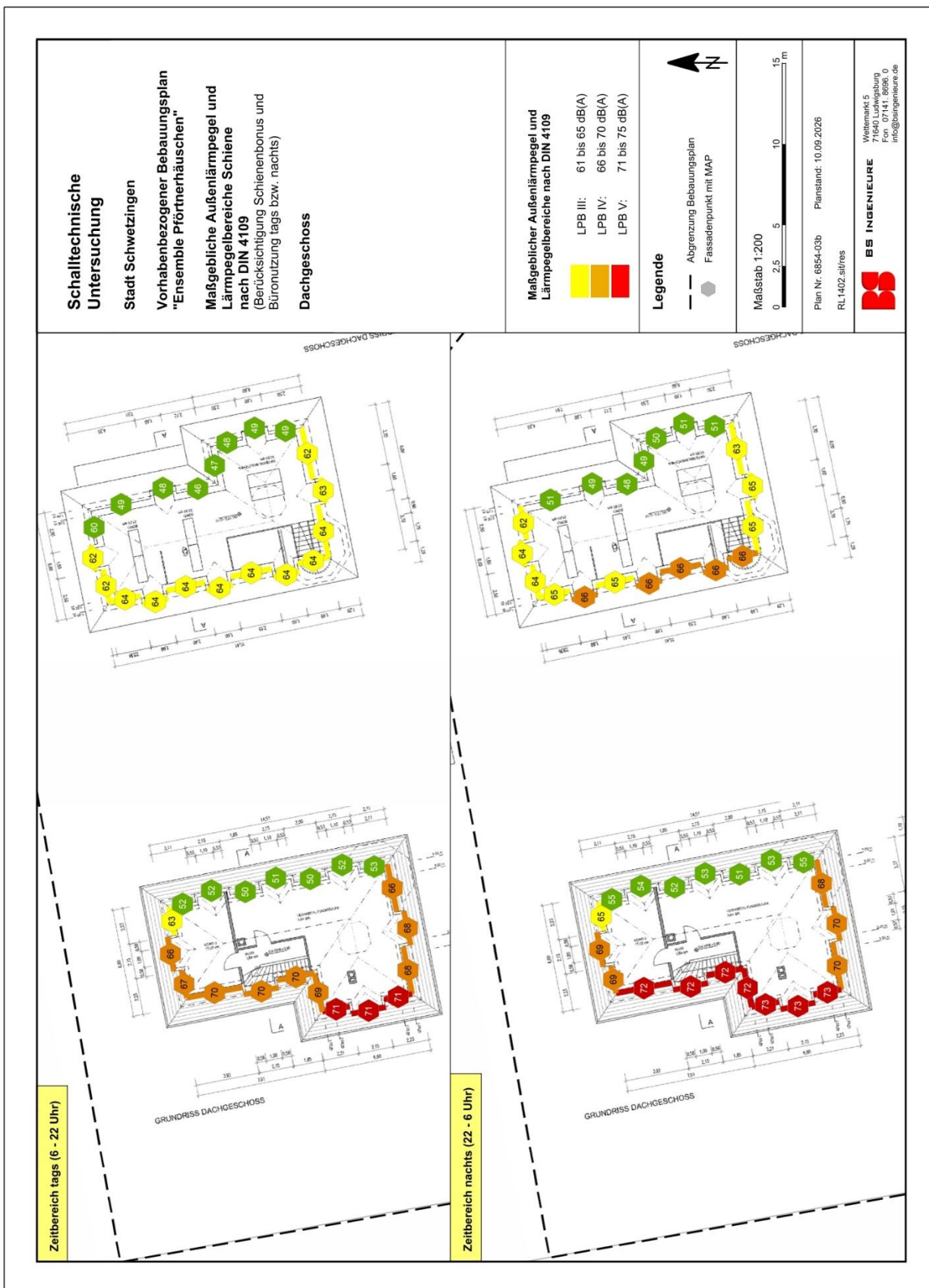


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche Schiene DG (ohne Maßstab, BS Ingenieure)

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ensemble Pförtnerhäuschen“ in Schwetzingen“, BS-Ingenieure, Ludwigsburg vom 10.09.2026.

Solange die vorstehend bestimmten Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund denkmalrechtlicher Vorgaben nicht oder nicht vollständig umsetzbar sind, gilt:

Die Aufnahme einer Büronutzung oder büroähnlichen Nutzung ist nur zulässig, soweit sichergestellt ist, dass in diesen schutzbedürftigen Räumen Innenpegel von 40 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht gewahrt sind. Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

10. Flächen mit Pflanzgeboten

(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Pflanzgebot 1: Bäume und Sträucher zur Randeingrünung (PFG 1)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 1) sind 9 Einzelbäume (Bäume 2. Ordnung oder Großsträucher) und 50 Sträucher einreihig versetzt zu pflanzen. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume/Großsträucher (Sorbus aucuparia, Amelanchier ovalis, Carpinus betulus), Stammbusch/Solitär 3xv, 200-250.
- Sträucher (Cornus sanguinea, Cornus mas, Crataegus monogyna, Lonicera xylosteum, Rosa spec.), 2xv im Container 60 – 100.

Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot 2: Stellplatzeingrünung (PFG 2)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 2) sind bei der Herstellung von Stellplätzen je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Baumart 2. Ordnung) auf dem Grundstück zu pflanzen. Zu verwendende Baumarten sind Hainbuche (Carpinus betulus). Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Stammbusch/Solitär, 3x verpflanzt, 250-300. Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot 3: Bäume zur Ensemble-Begrünung (PFG 3)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 8 Einzelbäume an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten (PFG 3 – zwischen den Gebäuden) zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20 - 24 cm. Baumarten Hainbuche (Carpinus betulus) oder Linde (Tilia spec.). Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot 4: Bäume zur Gebietsdurchgrünung (PFG 4)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 8 Einzelbäume an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten (PFG 4) zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm. Baumarten Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Linde (*Tilia spec.*). Von den eingezeichneten Standorten kann aus technischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden. Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Teil C – Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Planunterlagen Plannummer 01 bis 15 und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage sowie die Angaben zu Materialien und Farbgebung sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Stand: 05.12.2025, ergänzt am 11.09.2026 und am 14.09.2026

Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

Plannummer	Planbezeichnung
01	VEP Pförtnerhäuschen Lageplan (11.09.2026)
02	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss KG Altbau (05.12.2025)
03	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss EG Altbau (05.12.2025)
04	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss DG Altbau (05.12.2025)
05	VEP Pförtnerhäuschen Schnitt A-A Altbau (05.12.2025)
06	VEP Pförtnerhäuschen Ansichten West Ost Altbau (05.12.2025)
07	VEP Pförtnerhäuschen Ansichten Nord Süd Altbau (05.12.2025)
08	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss KG Neubau (05.12.2025)
09	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss EG Neubau (11.09.2026)
10	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss DG Neubau (05.12.2025)
11	VEP Pförtnerhäuschen Schnitt A-A Neubau (05.12.2025)
12	VEP Pförtnerhäuschen Ansichten Ost West Neubau (11.09.2026)
13	VEP Pförtnerhäuschen Ansichten Nord Süd Neubau (11.09.2026)
14	VEP Pförtnerhäuschen Freiflächenplan (11.09.2026)
15	VEP Pförtnerhäuschen Visualisierung (14.09.2026)

Teil D - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die jeweils zulässigen Dachformen und -neigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. **Sie müssen sich an die Farbigkeit von Dach und Fassade angleichen.**

2. Dachaufbauten

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Je Gebäude sind maximal 7 Gauben und ein Turm, der den First in seiner Höhe um bis zu 3,00 m überschreiten darf, zulässig.

Die Dächer der Gauben und Türme sind mit demselben Material gleicher Farbigkeit wie das Hauptdach oder mit transparent beschichtetem Metall einzudecken.

3. Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur am Neubau zulässig.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die Hinweise, Kapitel 3: Verzicht auf Schottergärten.

6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

7. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer/straßenseitiger Grundstücksgrenze.

8. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil E – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bauzeitenbeschränkung

- Generell sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit/Wochenstubenzeit (November - Februar) und nach der ersten Frostperiode durchzuführen, um das Töten oder Verletzen von Individuen europäischer Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auszuschließen. Auf nicht versiegelten Flächen sind Rodungsarbeiten motor-manuell ohne schweres Gerät durchzuführen.
- Ein Abriss des Gebäudes oder eine Sanierung darf nur im Sommerhalbjahr erfolgen, oder erst nach einer Kontrolle (mit Hubsteiger) auf Fledermausbesatz und Vogelbrut.
- Der Abriss der Gebäude mit Maschinen/die Sanierung darf erst nach der Vergrämung der Eidechsen erfolgen oder muss gänzlich manuell durchgeführt werden.
- Da sich die Eidechsen das ganze Jahr über in ihrem Lebensraum befinden, kann kein Zeitraum benannt werden, in dem Eingriffe verlustlos durchgeführt werden können. Daher ist ein Vergrämen bzw. Abfangen und Umsiedeln der Tiere in vorher hergestellte Ersatzhabitate erforderlich.
- Für das Abfangen bietet sich der Zeitraum von Mitte März bis Ende Mai sowie August und September an. Bei Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vor einer Umsiedlung dürfen die Flächen mit Eidechsenvorkommen nicht mit schwerem Gerät befahren werden

Maßnahmen für Fledermäuse

Zusätzliche flächige Maßnahmen für Fledermäuse sind, außer der Bauzeitenbeschränkung, bei Umsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Grünanlagen, Pflanzung Sträucher/Bäume) nicht mehr nötig. Lebensraumverbesserungen für Vögel ebenso wenig.

Vergrämung/ Umsiedlung von Mauereidechsen

Hierfür ist der Eingriffsbereich für Reptilien unattraktiv zu gestalten. Zunächst sind die Gehölze, idealerweise über das Winterhalbjahr, schonend zu roden (motor-manuelle Rodung, keine Befahrung mit schwerem Gerät), das anfallende Schnittgut ist umgehend zu entfernen. Zu dieser Zeit dürfen keine Eingriffe in den Bodenraum stattfinden (Wurzelrodung etc.), da sich die Tiere in ihren Winterquartieren befinden. Versteckmöglichkeiten für Reptilien (bspw. Ablagerungen mit Totholz, Steinen und weiterem Unrat) sind zu Beginn der Aktivitätsphase (März/ April) und vor der Eiablage aus dem Eingriffsbereich zu entfernen. Die Entfernung der Verstecke darf nicht in der Überwinterungsphase

(Oktober-März vor einem Abfangen) erfolgen, da diese Strukturen teilweise als Winterquartier genutzt werden.

Mit Beginn der Aktivitätsphase im Frühjahr (je nach Witterung ab März) werden die Tiere aus dem nun unattraktiven und strukturlosen Eingriffsbereich abwandern. Tiere, die sich noch innerhalb des Eingriffsbereichs befinden, sind abzufangen.

Erst, wenn im Eingriffsbereich keine Mauereidechsen mehr festzustellen sind, ist die Baufeldfreigabe zu erteilen.

Schutzmaßnahmen

Um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu wahren, ist sicherzustellen, dass keine Mauereidechsen mehr in das Baufeld einwandern können. Der Eingriffsbereich ist mittels Reptilienschutzzaun gegen eine Wiedereinwanderung abzuschirmen. Dafür ist eine feste Rhizomsperre mit glatter Oberfläche zu verwenden, die ca. 10- 20 cm in den Boden eingegraben wird und nach oben ca. 50 cm als Zaun übersteht. Der Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauphase unbeschädigt zu erhalten.

Ökologische Baubegleitung

Während der Baumaßnahme wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) als notwendig erachtet. Diese begleitet und kontrolliert die Durchführung der Bauarbeiten unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten. Ihr Ziel ist es, die Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen während des Baubetriebs sicherzustellen. Hierbei hat die ÖBB sowohl den aus planungsrechtlicher Sicht sich ergebenden Anforderungen, als auch den allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu Natur- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Arbeit der Baubegleitung beginnt bereits bei der Einweisung der Baufirma mit Festlegung von Lagerflächen und Baustelleneinrichtung sowie der zeitlichen Planung des Bauablaufs und erstreckt sich über die gesamte Bauzeit. Sie hat ebenfalls den Reptilienschutzzaun auf seine Funktionalität hin zu kontrollieren.

Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit

Für die haustechnischen Anlagen (z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) sind die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten. Da insbesondere nachts tieffrequente Geräusche störend wirken können, sind vom Bauherrn geeignete, möglichst weit von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafbereichen entfernte Standorte sowie Geräte nach Stand der Technik zu wählen. Reflexionen und zusätzliche Schallbelastungen sind zu vermeiden. Als Planungsgrundlage kann der LAI-„Leitfaden zum Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten“ herangezogen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung unerwünschter klimatischer Auswirkungen

Wenig frequentierte Stellplätze sind mit Rasenbau-/ Rasengittersteinen zu befestigen. Sonstige Stellplätze sind mit hellen Materialien auszuführen, die

einen Teil der kurzwelligen Strahlung reflektieren und so die Aufheizung reduzieren.

Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen

Um weitreichende Störungen von Fledermäusen, Insekten, aber auch Vögeln, zu vermeiden, sind notwendige Außenbeleuchtungen analog zu § 21 NatSchG (BW) auf das notwendige Maß zu reduzieren. Einzusetzen sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit Farbtemperatur von 3000 Kelvin (Amber LEDs), welche optimal für den Außenbereich und den Artenschutz ist (Krop-Benesch 2018). Zudem sind Leuchten – um auf nachtaktive Tiere minimierend zu wirken – vor allem so konstruiert worden, dass das Licht nach oben hin abgeschnitten ist („Full-cut-off-Leuchter“), sie eine geringe Masthöhe aufweisen (weniger Anleuchten von umliegenden Gehölzen), sie durch ein geschlossenes Gehäuse das Eindringen von Insekten verhindern (IP66) und sie eine geringe Oberflächentemperatur (Gehäusetemp. 35 °C (max. 60 °C)) aufweisen, damit sich Insekten dort niederlassen sowie erholen können und nicht verbrannt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von stark störenden Eingriffen ins Landschaftsbild

Mit den Maßnahmen soll eine gute Eingliederung ins Landschaftsbild erreicht werden, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Geeignete Maßnahmen dazu sind: Der Erhalt von bestehenden Grünflächen (Sukzessionswald) sowie eine gute Durchgrünung des Geltungsbereiches (siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen).

Maßnahmen zum Bodenschutz / Wasser

In den nicht überbauten Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden und Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Erdarbeiten ist Ober- und Unterboden gemäß DIN 18915 getrennt auszubauen, getrennt zu lagern und wiederzuverwenden. Für Aufschüttungen ist nur unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung der Gebäude, Sanierung von Böden, Anlage von Verkehrsflächen (auch Parkierungsflächen) im unbedingt notwendigen Maße zulässig. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (im Baugebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubhörsen) angestrebt werden. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m für Oberboden, 5 m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht und Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische

Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Bei Eingriffen in den Untergrund sind diese Baumaßnahmen gutachterlich zu begleiten. Das belastete Aushubmaterial ist unter gutachterlicher Begleitung zu separieren. Ebenso ist dessen ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

Eine bodenkundliche Baubegleitung (vgl. LUBW 2012) und ein Bodenschutzkonzept sind notwendig.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern, falls dies schadlos möglich ist.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleich für die Schutzgüter

Zur Berechnung des notwendigen Ausgleichs wird auf die Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) zurückgegriffen. Das angewandte Rechenmodell stellt Eingriff und Ausgleich durch eine Berechnung auf der Basis der betroffenen und der neu entstehenden Biotoptypen gegenüber.

Die erheblichen Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den im Bebauungsplan (Grünordnungsplan) festgesetzten Maßnahmen (planintern und dem Ankauf von Ökopunkten) ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass wahrscheinlich keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. In Verbindung mit den Maßnahmen (CEF/FCS-Maßnahmen) zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch insoweit von einem vollständigen Ausgleich auszugehen.

Die nachfolgende Liste gibt eine Übersicht zu den Ausgleichs- und CEF/FCS-Maßnahmen:

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Anlage von Öffentlichen Grünflächen (Erhalt Bestand Waldsukzession)
- Flächen für Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
- Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten

CEF-Maßnahmen Fledermäuse

Da es an dem zu sanierenden Gebäude potentielle Spaltenquartiere gibt und die Zwergfledermaus als spaltenbewohnende Art im Umfeld festgestellt wurde, ist das Vorkommen dieser Art zu fördern. Neben zeitlichen Beschränkungen bei Sanierung / Teilabriss (im Sommer oder nach kurzfristiger Kontrolle) sind hierfür im Umfeld des Eingriffsbereiches 2 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten auszubringen (Bsp.: Fledermaus-Flachkasten Nr. 120 der Firma Strobel). Die Fledermauskästen sind in einer Höhe von ca. 2 - 3 m zu installieren und wenn möglich nach Süden oder Osten exponiert sein. Die Anbringung kann sowohl an Bäumen als auch an Gebäuden erfolgen. Beim Hangplatz ist auf uneingeschränkte Anflugmöglichkeiten zu achten. Die Ein- und Ausflugsöffnung

sollte nicht in unmittelbarer Nähe zu einer Straße/Bahntrasse angebracht sein um das Kollisionsrisiko zu vermeiden (MUKLN NRW 2013). Flachkästen müssen mindestens alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit geprüft werden, eine Reinigung ist nicht notwendig (MUKLN NRW 2013).

Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen)

Für den Flächenbedarf für die erforderlichen FCS-Maßnahmen sollten nach Schneeweiss (2014) eine ähnlich große Fläche mit vergleichbarer Qualität angesetzt werden. Da es sich um Hybrid- bzw. Population fremdländischer Unterarten handelt, sind Maßnahmen in einem entfernteren Gebiet ohne räumlich funktionalen Zusammenhang umzusetzen. Weiterhin ist ein Antrag auf Ausnahme zu stellen.

FCS-Maßnahmen für Mauereidechse

Nach Laufer (2014) ist der Korrekturfaktor auch bei der Mauereidechse abhängig von der Erfahrung des Kartierers und der Übersichtlichkeit des Geländes. Ausgehend von einem Korrekturfaktor von 4 sowie den insgesamt angetroffenen adulten Individuen und den maximal bei einer Begehung angetroffenen Tieren wird im Untersuchungsgebiet eine Populationsgröße von etwa 150 Tiere erwartet. Diese bewohnen derzeit einen für sie geeigneten Lebensraum von ca. 700 qm, was einem durchschnittlichen Lebensraum von ca. 4 - 5 qm pro Tier entspricht. Durch geeignete Maßnahmen (Anlage von Steinriegeln und/oder Trockenmauern, Anlage von Ruderalvegetation trocken-warmer Standorte) muss ein vorgezogener Ersatz erfolgen. Dabei sollte die neu anzulegende Größe des Lebensraumes, die derzeitige Lebensraumgröße übersteigen und mindestens die gleiche Qualität vorweisen (Schneeweiß, N., Blanke, I., Kluge, E., Hastedt, U. & Baier, R. (2014): Zauneidechsen im Vorhabensgebiet).

Um den Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu umgehen, ist das Vergrämen / Umsiedeln der Mauereidechse notwendig. Zudem ist das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes entlang der Bahnlinie und den östlich angrenzenden Grundstücken erforderlich, um die Wiederbesiedlung der Vorhabenfläche / Baustelle zu verhindern.

Erhalt der FCS-Maßnahmen

Da die Ausgleichsmaßnahmen langfristig die ökologische Funktion erfüllen müssen, sind sie dauerhaft zu erhalten. Damit einher geht ein angepasstes Pflegeregime, die Flächen dürfen nicht der Sukzession überlassen werden.

Planexterne Maßnahmen

Verbleibende Defizite werden über den Kauf von Ökopunkten abgedeckt.

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Im Rahmen der Anlage von CEF/FCS-Maßnahmen ist eine begleitende Erfolgskontrolle (fundierte Bestandserfassung als Grundlage und Bezugsgröße für die nachfolgenden Jahre (1., 2. und 3. Jahr nach Umsiedlung) durch einen

Ornithologen notwendig. Dabei sind sowohl eine Kontrolle des Erfolges als auch ggf. noch weitere Maßnahmen zur Bestandssicherung notwendig.

3. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

4. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5. Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

6. Niederschlagswasser

Gemäß §§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 6 Abs.1 ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden und durch Rückhaltung des Wassers die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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.

Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- 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.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser von Dachflächen wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer vorherigen (technischen) Behandlung und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

7. Geologie und Rohstoffe

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

8. Altlasten

Im Plangebiet auf dem Flurstück Nr. 1377/1 liegen folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen: Südliche Teilfläche mit der Flächen-Nr. 02997-002. Die Fläche hat folgende wirkungspfadbezogene Bewertung erhalten: Boden-Mensch: B – Neubewertung bei Änderung der Exposition sowie Boden-Grundwasser: B – Entsorgungsrelevanz.

Auf der Fläche wurden technische Untersuchungen durchgeführt und z.T. Stoffgehalte festgestellt die unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Industrie und Gewerbe über den Prüfwerten der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) liegen. 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. 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.

9. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

10. Deutsche Telekom

Die Bauherren werden gebeten, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich über einen der nachfolgenden Kontakte mit der Telekom in Verbindung setzen möchten:

- Bauherren-Hotline, Rufnummer 0800 330 1903
- Bauherren-Service (für Eigentümer*Innen: Neuanschlüsse & Verlegungen von Hausanschlüssen)
<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. 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.

11. Deutsche Bahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der

Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Arbeiten im Bereich der Eisenbahndrucklasten dürfen nur mit statischer Nachweisführung eines EBA-zugelassenen Ing.-Büros durchgeführt werden. Die Nachweise sind vor Ausführung der DB InfraGO AG vorzulegen.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, entfernt, verschüttet oder überdeckt werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Teil F – Begründung

1. Planerfordernis

Der Bereich rund um das alte Pförtnerhäuschen soll revitalisiert werden.

Die ehemals zwei Pförtnerhäuschen dienten als Eingang zum Werksgelände des Bundesbahnausbesserungswerks Süd mit Wagenrichthalle. Heute ist das westliche Gebäude des historischen Ensembles erhalten, aber stark sanierungsbedürftig, während das östliche Pförtnerhäuschen bereits abgerissen wurde.

Das bestehende Pförtnerhäuschen, das unter Denkmalschutz steht, soll ertüchtigt werden und wie im ursprünglichen Zustand wieder einen gegenüberliegenden Parallelbau, ein Pendant, erhalten. Das Areal soll ein Gewerbegebiet bleiben und die Gebäude als Büroflächen genutzt werden.

Außerdem soll durch eine Restauration des Außenbereichs (Mauern, Türen, Tore) und durch den bereits neu angelegten, beleuchteten und von Bäumen gesäumten Fahrradweg ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen.

Es gibt einen Vorhabenträger, der gem. § 12 BauGB willens und in der Lage ist, das Gebiet zu entwickeln. Die Planungsabsichten des Vorhabenträgers entsprechen den Planungsabsichten der Stadt. Für die Realisierung des Projekts fehlt das erforderliche Planungsrecht. Daher kann die Planung ohne einen entsprechenden Bebauungsplan nicht genehmigt werden. Deshalb ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 (1) BauGB erforderlich.

2. Bauvorhaben

Die beiden Pförtnerhäuser sollen unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden, die sich wie folgt aufteilen:

- Historischer und denkmalgeschützter Altbau: Entwicklung zu einer Vinothek und Weinhandel. Demnach gewerbliche Nutzung mit Gastronomieanteil
- Spiegelbau, moderner Zwilling des Altbaus: Büronutzung und Firmensitz
- Stellplätze: Für beide gewerblichen Nutzer der jeweiligen Einheiten

Im Rahmen der Projektentwicklung wird besonderen Wert auf die Bewahrung der historischen Architektur gelegt. Insbesondere die Substanz, die Fassaden sowie die Dachkonstruktion mit Uhrentürmchen bleiben erhalten und werden in das neue Nutzungskonzept integriert und entsprechend kernsaniert und instandgesetzt.

Im Außenbereich der beiden Pförtnerhäuser sollen großflächige Grünflächen entstehen. Zudem ist vorgesehen, die Einfassungen des Geländes teilweise mit Sandsteinmauern zu gestalten. Diese Mauern bieten nicht nur eine gestalterische Abgrenzung, sondern schaffen gleichzeitig wertvolle Habitate für Eidechsen.

Der Neubau soll experimentell mit Infraleichtbeton realisiert werden. Als moderner Spiegelbau greift er die Formensprache des historischen Bestandsgebäudes auf und interpretiert sie zeitgemäß neu. Durch die Verwendung von Infraleichtbeton und die reduzierte, minimalistische Gestaltung entsteht ein architektonisches Highlight, das einerseits die historische Struktur reflektiert, sich andererseits aber klar in die Gegenwart übersetzt.

3. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (2013) des Regionalverbands Metropolregion Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe eingeplant sowie als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik vorgesehen. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs setzt sich diese Fläche fort. Im Süden wird das Gebiet von einer bestehenden Siedlungsfläche Wohnen begrenzt. Im Westen grenzt eine überregionale Schienenverbindung an. Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans.

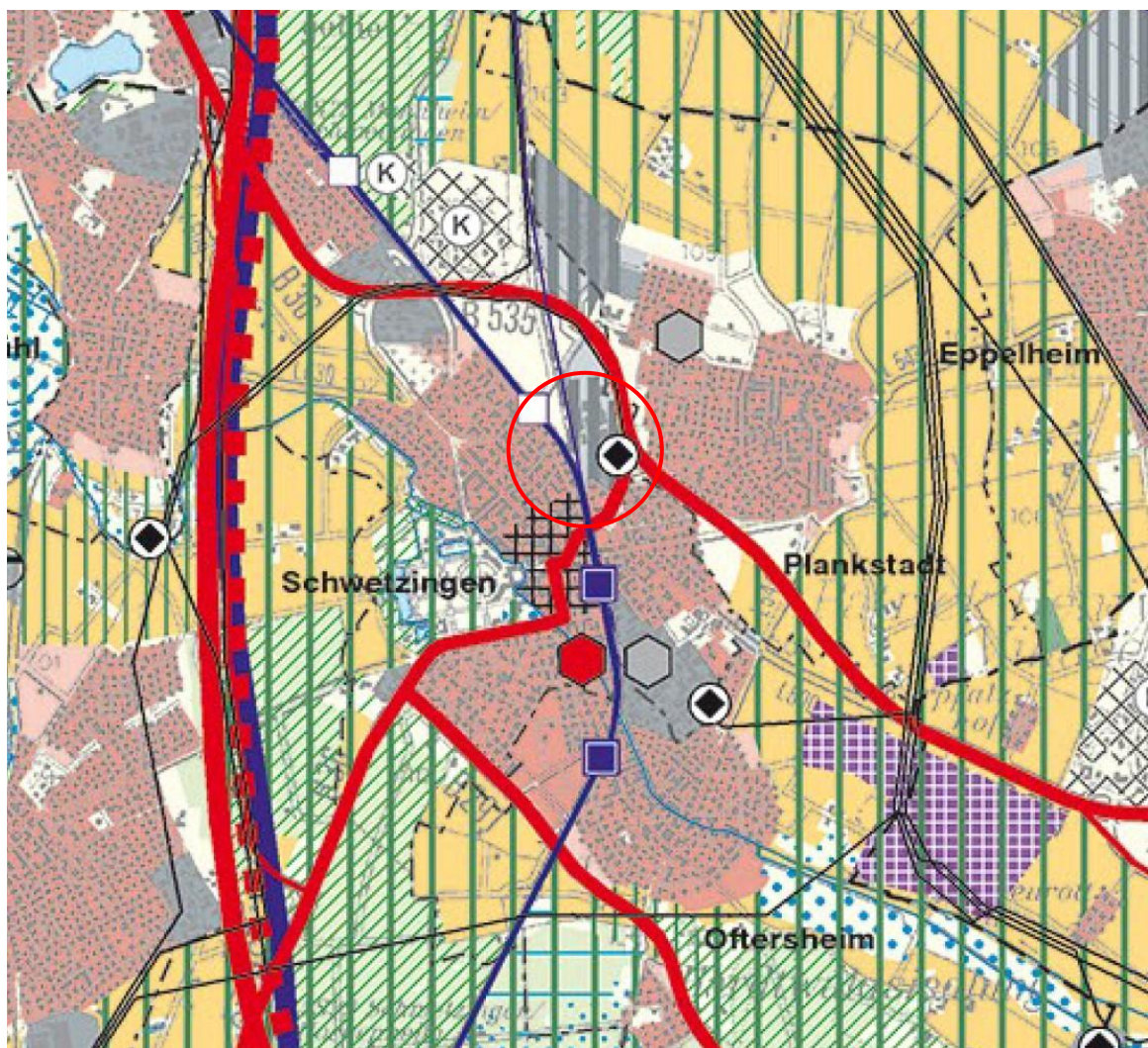


Abbildung 3: Ausschnitt Raumordnungskarte Regionalplan (Regionalverband Metropolregion Rhein-Neckar)

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (2020) als gewerbliche Baufläche und als Entwicklungsfläche der Zeitstufe I dargestellt. Bauflächen mit Zeitstufe I können jederzeit durch die Gemeinde entwickelt werden. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet umgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

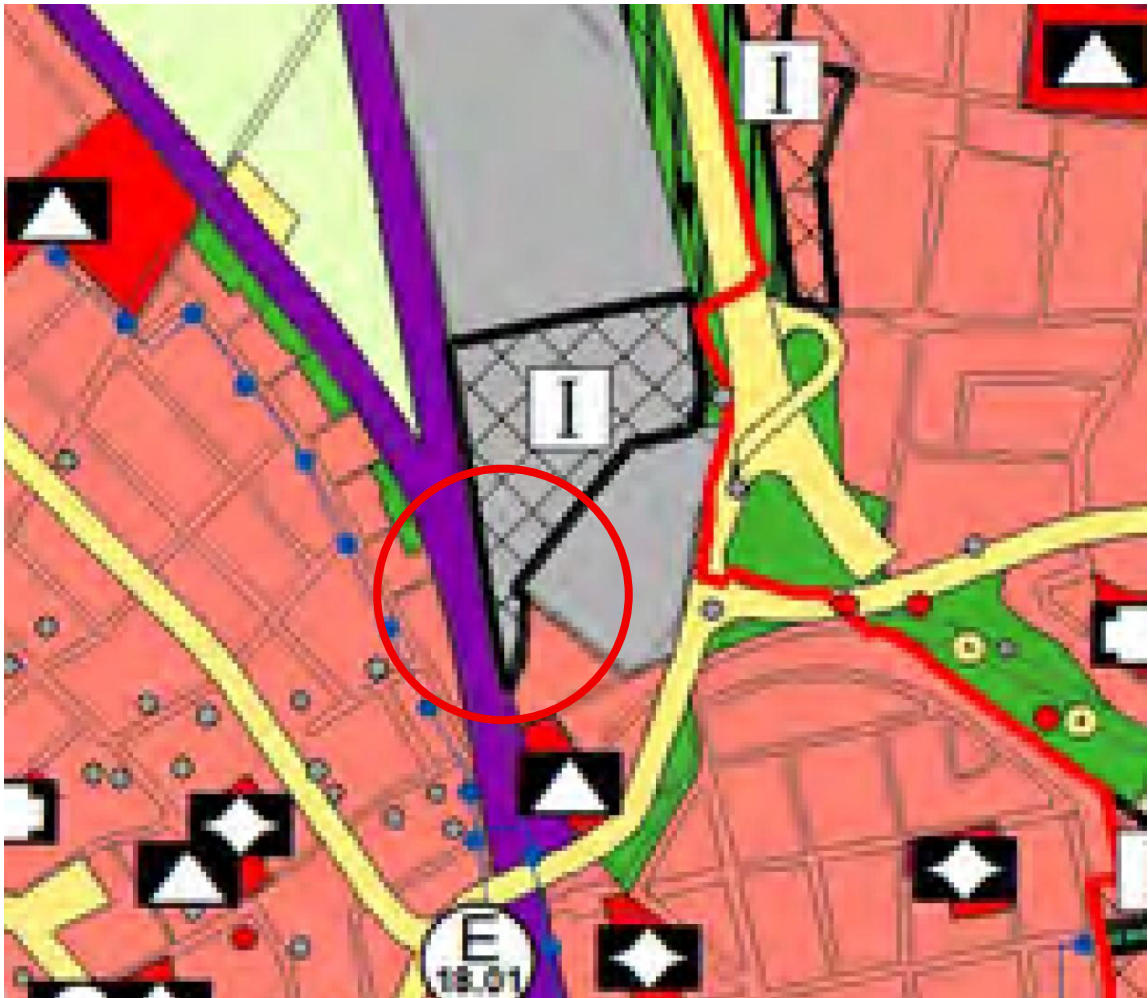


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim)

5. Bestehendes Baurecht

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich, da durch Leerstand und Abriss die Baugenehmigung erloschen ist und somit kein geltendes Baurecht vorhanden ist.

Es ist kein in Kraft getretener Bebauungsplan für das Gebiet vorhanden.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung zu schaffen und um die städtebauliche Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

6. Abgrenzung und Größe des Plangebiets / Eigentumsverhältnisse / Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 3.600 qm große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen. Das Plangebiet liegt im Süden des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks Süd in Schwetzingen und wird im Norden und Osten von Grünflächen, im Süden von Grünflächen und einer Wohnbebauung und im Westen von einer bestehenden Bahnlinie begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht auch der Abgrenzung in den VE-Plänen. Die Abgrenzung bezieht auch öffentliche Verkehrsflächen mit ein.

Die Flurstücke 1377/20 und 1377/21 sind im Besitz der Stadt, werden aber an den Vorhabenträger verkauft.

Das Plangebiet weist topografisch keine Besonderheiten auf.

7. Verfahrenswahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Es wird dieses Verfahren gewählt, da sich das Plangebiet im Außenbereich und nicht in einem zusammenhängenden Ortsteil befindet.

8. FFH-Schutzgebiete und Biotope

Weder FFH-Schutzgebiete noch Biotope liegen im Geltungsbereich oder grenzen an ihn an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete oder Biotope auswirkt.

9. Umweltprüfung/ Umweltbericht und Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind eine artenschutzrechtliche Beurteilung (ag/R, Rastatt, Juli 2026) und ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (ag/R, Rastatt, September 2026) erarbeitet worden.

Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung:

Im Frühjahr / Sommer 2018 erfolgte für den Vorhabensbereich „ehemaligen Ausbesserungswerkes der DB in Schwetzingen B-Plan (Pförtnerhaus)“ in Schwetzingen eine Bestandserfassung zur Fauna mit den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Pflanzenarten. Aufgrund des Alters der Daten wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass eine Aktualisierung stattfindet. Dazu erfolgten 2025 und 2026 mehrere Begehungen sowie eine Gebäudekontrolle (Vögel, Fledermäuse) und Ausflugbeobachtungen von Fledermäusen.

Dabei zeigte sich, unverändert zum Jahr 2018, dass die Flächen für Fledermäuse eine gewisse Bedeutung als Jagd- und Transfergebiet aufweisen. Für Vögel hat der Lebensraum eine geringe bis mittlere Wertigkeit, ohne Vorkommen streng geschützter Arten. Die beplanten Flächen weisen eine große Population an Mauereidechsen auf. Zur Verhinderung von Verbotstatbeständen für die Art müssen Maßnahmen (Sicherungs- und FCS-Maßnahmen) ausgeführt werden.

Thema	Maßnahme	Umfang
Rodung	Zeitliche Beschränkung: Nur zwischen 1.10. und Ende Februar, kein Befahren unversiegelter Flächen (motormanuelle Fällung)	
Abriss/ Sanierung von Gebäuden	Ein Abriss des Gebäudes oder eine Sanierung darf nur im Sommerhalbjahr erfolgen, oder erst nach einer aufwendigen Kontrolle (mit Hubsteiger oder Fernglas und Begehung innen) auf Fledermausbesatz und Vogelbrut.	
Fledermäuse	Aufhängen von Fledermauskästen	Anzahl: 2 Flachkästen
Mauereidechse	Abfangen Vergrämen der Tiere auf den Baugrundstücken Sicherung der Baustelle gegen Einwandern Anlage eines Ersatzhabitats Flächengröße >700m ² (FCS-Maßnahme)	

Ergebnis des Umweltberichts:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bzgl. seiner Ausstattung mit Naturgütern durch eine überwiegend von anthropogenen geprägte Nutzung gekennzeichnet.

Die Bedeutung der Schutzgüter für den Naturhaushalt wird mit gering bis sehr hoch eingestuft.

Eine Erschließung des Gebietes entspricht den Forderungen des Regionalplanes und des Landesentwicklungsplanes nach Ausschöpfung noch bestehender Nutzungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Bebauungsgebiete. In Bezug auf die Böden erfolgen Eingriffe in Böden der Siedlungsflächen. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft. Veränderungen beim Schutzgut Wasser resultieren aus der zusätzlichen Bodenversiegelung. Das Schmutzwasser wird über ein Kanalnetz ordnungsgemäß entsorgt. Die Regenwässer sind unter Auflagen zu versickern. Die Auswirkungen werden insgesamt als gering-mittel bewertet. Die Hauptauswirkung beim Schutzgut Flora/Fauna besteht – wie bei den anderen Schutzgütern – in der Bebauung bzw. Versiegelung der Flächen. Aufgrund der angedachten Bebauung ist auf der Fläche mit einem Versiegelungsgrad von deutlich unter ca. 50 % zu rechnen. Von der Versiegelung betroffen sind überwiegend „Ruderalflächen“, Waldsukzession und schon versiegelte Flächen. Durch Versiegelung und Überbauung gehen Lebensräume (für Eidechsen) verloren, welche durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen. Im Hinblick auf die Vogelschutzrichtlinie geschützter europäischer Vogelarten und die FFH-Richtlinie geschützter Arten (Fledermäuse, Mauereidechse) sind neben

zeitlichen Beschränkungen bei Sanierung / Teilabriss Ausgleichsmaßnahmen (CEF/FCS-Maßnahmen) notwendig.

10. Erschließung

10.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Werkstraße erschlossen. Außerdem führt ein Fuß- und Fahrradweg von der Werkstraße ab zwischen den beiden Gebäuden hindurch Richtung Norden.

Private Kfz-Stellplätze werden in ausreichender Zahl (ca. 16-18 Stück) hergestellt.

10.2. Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung

Anschluss an das bestehende Kanalsystem bis zur Einleitgrenze, Versickerung auf dem Grundstück.

Schmutzwasserentsorgung

Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Wasserversorgung

Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Müllentsorgung

Müllplatz im Bereich der Parkplätze (siehe Grünflächenplan), Entleerung durch örtlichen Müllentsorgungsbetrieb.

Stromversorgung

Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Gasversorgung

Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Telekommunikation

Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

11. Immissionsschutz

Zur Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung (BS Ingenieure, Ludwigsburg, September 2026) erarbeitet worden. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

(...) Im Bebauungsplangebiet werden Gewerbeflächen ausgewiesen. In 2 Baufeldern sind 2 Gebäude zulässig. Konkret sieht die Planung vor, dass gegenüber dem bestehenden denkmalgeschützten Gebäude („Pförtnerhäuschen“) ein gespiegelter Neubau entsteht. Im bestehenden Altbau entstehen Büroräume, Verkaufsflächen und ein Veranstaltungsraum. Im Neubau entstehen 3 Stellplätze im Kellergeschoss, die durch einen Fahrzeugauffahrt erschlossen werden, sowie Büroräume und eine Materialbibliothek. Im südlichen Plangebiet sind Flächen für insgesamt 16 Stellplätze geplant.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist die Beurteilung der schalltechnisch relevanten Einwirkungen durch den Schienenverkehr der westlich verlaufenden Schienenstrecken.

Berechnungsergebnisse Schienenverkehrsgeräusche

Die aus dem Schienenverkehr resultierenden Immissionen werden nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau - [2] an der geplanten Bebauung berechnet und beurteilt. Anschließend werden zum Schutz vor Außenlärm die Lärmpegelbereiche bestimmt. Dafür wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 [3] ermittelt. Abhängig von der Nutzungsart der Räume ergibt sich damit die durch einen Bauherrn nachzuweisende erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile.

In den Plänen 6824-02a und -02b sind die Beurteilungspegel der Immissionen durch den Schienenverkehr für die Zeitbereiche tags und nachts für die einzelnen Geschosse dargestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im ungünstigsten Fall durch den Schienenverkehr Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) in dem für Büronutzungen relevanten Zeitbereich tags festzustellen sind.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird an einem Fenster eines Büros im EG des westlichen Plangebäudes überschritten. Hier besteht jedoch die Möglichkeit über ein Fenster der weniger belasteten Südfassade zu lüften, so dass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Infolge der örtlichen Situation (Unverhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nach unserer Auffassung nicht vertretbar.

Lärmpegelbereiche

Es wurden für den konkreten Entwurf der Planung die Lärmpegelbereiche ermittelt. Diese sind in den Plänen 6854-03a und -3b für alle Fassaden und Geschosse und die Zeitbereiche tags und nachts dargestellt.

Im für Büronutzungen maßgeblichen Zeitbereich tags wird im ungünstigsten Fall der Lärmpegelbereich V an der Westfassade des Büros im DG und Lärmpegelbereich IV an den Nord-, West- und Südfassaden am westlichen Plangebäude erreicht. Am östlichen Plangebäude besteht im ungünstigsten Fall Lärmpegelbereich III.

Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Büroräumen und ähnlichen Räumen ab Lärmpegelbereich IV zu erbringen. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ beträgt bei Aufenthaltsräumen bei Lärmpegelbereich bei Lärmpegelbereich IV 40 dB.

12. Bodengutachten

Zur Klärung geotechnischer Belange ist ein Bodengutachten für den gesamten südlichen Teil des Bundesbahnausbesserungswerks Schwetzingen (terraplan, Ober-Ramstadt, Februar 2024) erarbeitet worden. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Bereich des BBAW wurden die 5 Verdachtsflächen VF 06210 Federnschmiede, VF 06211 Wagenrichthalle II, VF 06212 Alte Eichhalle, VF 06213 Lagerplatz und VF 06214 Tankschutzbetrieb untersucht. Das Plangebiet des Pförtnerhäuschens ist keine Verdachtsfläche. Daher wird auf eine weitere Untersuchung verzichtet.

13. Klimaschutz und Klimaanpassung / Wasserhaushalt

13.1. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Die Wiedernutzbarmachung ohnehin schon versiegelter, früher schon mal genutzter Flächen trägt zur Schonung von klimarelevanten Außenbereichsflächen bei.

Der Neubau soll in Infraleichtbeton hergestellt werden. Dieser vereint Tragwerk und Wärmeschutz in einem monolithischen Material und ermöglicht dadurch schlanke, homogene Wandaufbauten ohne zusätzliche Dämmstoffe. Ein besonderer ökologischer Vorteil liegt in der Zusammensetzung: Als Zuschlag wird recyceltes Altglas verwendet, was den Beton nicht nur leichter, sondern auch zu einem besonders nachhaltigen (hinsichtlich des stark reduzierten CO₂ Aufwandes) Baustoff macht. Durch die Wiederverwertung von Glasbruch wird wertvoller Primärrohstoff eingespart und gleichzeitig ein Beitrag zur Kreislaufwirtschaft geleistet.

13.2. Wasserhaushalt

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung liegt für das ehemalige Bundesbahnausbesserungswerk, zu dem die Fläche der Pförtnerhäuschen ursprünglich gehörte, ein umfangreicher Datenbestand zu dem geologischen Aufbau des Untergrundes vor, aus dem sich die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bebauungsplangebiet ableiten lassen.

Mit den Bohrungen zur Errichtung von Grundwassermessstellen wurde der Untergrund bis zu einer Tiefe von max. 23 m u. GOK aufgeschlossen und die

Sande und Kiese des Oberen Kieslagers erbohrt. Daraus ergaben sich folgend hydrogeologische Daten*:

Grundwasserflurabstand	5 bis 7 m u. GOK, freie Grundwasseroberfläche
Grundwassermächtigkeit	ca. 35 m
Durchlässigkeitsbeiwert	1,0 x 10 ⁻³ m/s
Grundwasserfließrichtung	Nordwesten
Hydraulisches Gefälle	0,05 bis 0,1 %
*Quelle: Zusammenfassende Auswertung und Bewertung der technischen Untersuchungen des südlichen Teils des BBAW vom 16.02.2024, terraplan, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Dipl.-Ing. K. Wilbert-Götz, Ober-Ramstadt	

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu verhindern, wurde im Rahmen der Planung Wert darauf gelegt, die bebaubaren Flächen streng zu begrenzen. Da aufgrund der gestalterischen Vorgaben die Ausbildung von Dachflächenbegrünungen nicht in Betracht kommt, werden die Gebäude durch umfangreiche Grünflächen umrandet. Dies ermöglicht es, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser aus den geplanten und vorhandenen Oberflächen aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens vor Ort zu versickern und dem Grundwasserleiter zuzuführen. Belastetes Niederschlagswasser und sonstiges Abwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits Bestand; davon abgeleitetes Niederschlagswasser wird auch zukünftig über die sich anschließenden Grundstücksflächen versickert. Besondere Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung sind aufgrund der geringen überbauten Fläche nicht vorgesehen.

Über den Grundstückszuschnitt und den Durchführungsvertrag wird ergänzend zu den Festsetzungen zur Begrünung und dem Ausschluss von baulichen Anlagen außerhalb des Baufensters sichergestellt, dass zur Entlastung des städtischen Kanalnetzes keine Hofflächen oder sonstige befestigte Flächen entstehen, deren Oberflächenwasser ggf. über das städtische Kanalnetz entwässert werden müssen.

Ziel der durch den Durchführungsvertrag abgesicherten Außenanlagenplanung ist neben gestalterischen Zielen über grünordnerische Maßnahmen die Wasserverdunstung im Sommer zu fördern und den potenziell naturnahen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten.

14. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

14.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten) wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigelegt und damit rechtsverbindlich.

14.2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude: Diese sind allgemein zulässig, um das geplante Vorhaben im VBP zu ermöglichen und da diese den Planungszielen der plangebenden Kommune entsprechen.
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie. Diese sind allgemein zulässig, um das geplante Vorhaben im VBP zu ermöglichen und da diese den Planungszielen der plangebenden Kommune entsprechen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke: Diese sind ausnahmsweise zulässig, damit die Stadt im Einzelfall entscheiden kann, ob die entsprechende Nutzung an dieser besonderen Stelle sinnvoll ist.

Unzulässige Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; diese sind unzulässig, weil gewerbliche Nutzungen im Vordergrund stehen und dauerhaft gesichert werden sollen. Das Gewerbegebiet soll sich nicht schleichend in ein Mischgebiet verwandeln, wenn die Betriebe schließen und nur die Wohnnutzung übrigbleibt. Die in den VE-Plänen dargestellten Gebäude eignen sich zudem nicht als Wohngebäude, da u.a. eine Wohnnutzung aufgrund der Schallimmissionen an der Stelle nicht möglich ist.
- Tankstellen: Diese werden ausgeschlossen, weil für diese aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Grundstückszuschnitte sowie der städtebaulichen Planungsziele der Stadt an dieser kleinräumigen Fläche keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.
- Anlagen für sportliche Zwecke: Diese werden aufgrund der kleinen

Baufenster und der geringen Gesamtfläche ausgeschlossen.

- Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da für die städtebaulichen Planungsziele der Stadt an dieser kleinräumigen Fläche keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist: Diese Betriebe werden ausgeschlossen, da sie zu einer Milieubildung und einer Abwertung des Gebietsimage führen und deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze: Sie werden aufgrund der geringen Fläche und der Planungsziele der Stadt ausgeschlossen, hier gewerbliche Nutzungen einem bestimmten historischen Kontext zuzulassen, der durch diese Nutzungen gestört würde.

14.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH** sowie die **Traufhöhe TH als Höchstmaß** und die **Firsthöhe FH als Höchstmaß** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die GRZ entspricht den Abmessungen des Bestandsgebäudes sowie der geplanten Bauweise des Neubaus und der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

14.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der offenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Tiefgaragen

14.5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO – ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen sind

nicht zulässig, damit der Charakter des besonderen schützenswerten Gebäudeensembles gewahrt wird.

KFZ-Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis der Gewerbeeinheiten zu ermöglichen und um den Charakter des Gebäudeensembles zu wahren.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen zulässig, um die erforderlichen Stellplätze für die Gewerbeeinheiten zu ermöglichen und die Parksituation zu ordnen.

14.6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

14.7. Flächen für öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen Grünbestände innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnlinie sollen erhalten werden. Sie sind daher mit Bauzaunelementen gegen Verletzungen, Befahren, Lagerung oder sonstige Baustellentätigkeiten zu sichern.

14.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts. Wasserdurchlässige Beläge ermöglichen die Versickerung von Niederschlagswasser, fördern die Grundwasserneubildung und tragen zur Verringerung des Oberflächenabflusses sowie zur Entlastung der Entwässerungsanlagen bei.

14.9. Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist insbesondere im Westen dem Einfluss der Schienenstrecken der Deutschen Bahn ausgesetzt. Die hier anzusetzenden Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) betragen 65 dB(A) im hier maßgeblichen Zeitbereich tags.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel durch die Schienenimmissionen betragen im Zeitbereich tags 73 dB(A). Sie liegen somit oberhalb des Orientierungswerts der DIN 18005. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation kommen aktive Maßnahmen aufgrund der örtlichen Situation (Unverhältnismäßigkeit) nicht in Betracht.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die ermittelten Lärmpegelbereiche zu führen.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Verkaufsräume, Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

14.10. Flächen mit Pflanzgeboten

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Das PFG 1 dient zur Randeingrünung entlang der Bahnlinie und durch das PFG 2 werden die geplanten Stellplätze in Richtung Norden eingegrünt. Das PFG 3 soll die historischen Baumstandorte zwischen den beiden Pförtnerhäuschen wiederherstellen, daher sind hier 8 Einzelbäume an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Im restlichen Geltungsbereich sind ebenfalls 8 Einzelbäume zu pflanzen, hierbei kann aus technischen Gründen um bis zu 5 m von den festgesetzten Standorten abgewichen werden.

15. Örtliche Bauvorschriften

15.1. Dachform und Dachneigung

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig, um die geplanten Gauben und Türme zu ermöglichen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit und entsprechend der geltenden Rechtslage ausdrücklich hinsichtlich ihrer quantitativen Nutzbarkeit zulässig und nicht eingeschränkt. Lediglich hinsichtlich der qualitativen Ausgestaltung wird auf der Rechtsgrundlage des § 74 LBO die baugestalterischen Absichten der Gemeinde gesichert. Die Angleichung an die Farbigkeit ist der denkmalgeschützten Sondersituation geschuldet. Es soll eine moderne Interpretation des entfallenen zweiten, gespiegelten Pförtnerhäuschens mit hohem gestalterischen Anspruch entstehen. Auch wenn zu einem modernen Gebäude PV-Anlage heute dazugehören, sind sie deshalb der Farbigkeit von Dach und Fassade so gut wie möglich anzugleichen.

Weil der Plangeberin bewusst ist, dass aufgrund der Materialität einer PV-Anlage nicht exakt der gleiche farbliche Gesamteindruck erzielt werden kann wie mit üblichen Dach- oder Fassadenmaterialien, soll insbesondere der farbliche Unterschied auf ein unvermeidbares Maß reduziert werden und mehr Spielraum bei Helligkeit und Reflexion eingeräumt werden.

15.2. Dachaufbauten

Die Gauben sind in ihrer Anzahl beschränkt, um die Gauben des Bestandsgebäudes zu sichern und die geplanten Gauben des Neubaus zu ermöglichen. Je Gebäude ist ein Turm, der den First in seiner Höhe um bis zu 3,00 m überschreiten darf, zulässig, um den Turm des bestehenden Gebäudes zu sichern und den geplanten Turm des Neubaus zu ermöglichen. Dies entspricht den Planungszielen der Stadt. Um die Gestaltung der Gauben und Türme zu vereinheitlichen und zu einem Gesamtbild mit dem Dach des Gebäudes werden zu lassen, werden Vorgaben zur Materialität und Farbe der Dächer der Gauben und Türme getroffen.

15.3. Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

15.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur am Neubau zulässig, um die historische Fassade des Bestands zu wahren.

15.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

15.6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

15.7. Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,5 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW.

Die bestehende Mauer des denkmalgeschützten Ensembles ist zu erhalten. Diese überschreitet die zulässige Höhe von 1,5 m, was aufgrund des Schutzstatus zu gewähren ist.

15.8. Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Pförtnerhäuschens führen, weshalb diese ausgeschlossen wird.

Teil G - Zusammenfassende Erklärung

Wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt.