



## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbegebiet "Lange Sandäcker"

in der Stadt Schwetzingen

### Begründung

#### VERFAHRENSABLAUF

01. Dezember 2005

Beschluss der 3. Änderung (§ 2 Abs.1 BauGB)	28.10.2004
Öffentliche Bekanntmachung	14.05.2005
Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	23.05.2005 bis 24.06.2005
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	23.05.2005 bis 24.06.2005
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	29.09.2005
Öffentliche Bekanntmachung	04.10.2005
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.10.2005 bis 11.11.2005
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (4 Abs. 2 BauGB)	11.10.2005 bis 11.11.2005
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	15.12.2005
Inkrafttreten	XX.YY.ZZZZ

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



### 3. Änderung des B-Plans Nr. 29 „Lange Sandäcker“ Stadt Schwetzingen

Bearbeitung durch:



■ Baulandentwicklung      Mannheimer Str. 96  
■ Projektsteuerung      68723 Schwetzingen  
■ Bodenordnung      Fon (0 62 02) 12 77 94  
■ Stadtplanung      Fax (0 62 02) 12 77 95



Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen  
Internet :      [www.bauland-entwicklung.de](http://www.bauland-entwicklung.de)  
Email :      [Info@bauland-entwicklung.de](mailto:Info@bauland-entwicklung.de)  
Fon : 06202 - 127794      Fax : 06202 - 127795  
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch  
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 2222S

### Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	Rahmenbedingungen .....	1
1.1.	Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung .....	1
1.2.	Lage und Abgrenzung.....	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2.1.	Umstellung auf BauNVO 90 .....	2
2.2.	Planungsrechtliche Sicherung der externen Ausgleichsfläche für Eingriffe im Geltungsbereich des B-Plans „Lange Sandäcker II“ .....	4
2.3.	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	5
3.	Umweltprüfung .....	5
4.	Umweltbericht.....	6
4.1.	Einleitung .....	6
4.1.1.	Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen des Bebauungsplans .....	6
4.1.2.	Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet aus Fachgesetzen und –plänen .....	6
4.2.	Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen.....	7
4.2.1.	Darstellung der umweltrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
4.2.2.	Erfassung und Beurteilung von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung (Bestandsaufnahme) .....	7
4.2.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen .....	9
4.2.4.	Vermeidbarkeit und Minimierbarkeit sowie Ausgleich bzw. Ersatz.....	9
4.3.	Zusätzliche Angaben .....	10
4.3.1.	Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse .....	10
4.3.2.	Monitoring.....	10
4.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	10

### **3. Änderung des B-Plans Nr. 29 „Lange Sandäcker“ Stadt Schwetzingen**

5.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	10
6.	Hinweise .....	11
7.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange .....	13
7.1.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.....	13
7.2.	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	13
7.3.	Offenlage.....	16
7.4.	Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	16
7.5.	Zusammenfassende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange .....	18
8.	Umsetzung des Bebauungsplanes.....	18
8.1.	Bodenordnung.....	18
8.2.	Planungsstatistik .....	18
8.3.	Kosten.....	19
9.	Zusammenfassende Erklärung .....	20

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“, der am 24. Februar 1969 in Kraft getreten ist, wurde in der Folgezeit nur in kleinerem Umfang geändert. Es ist nach der Änderung des Bebauungsplanes vom 03.02.1981 die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 anzuwenden.

Im Plangebiet in Stadtrandlage findet bereits eine nahezu flächendeckende gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt produzierendes Gewerbe statt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist es derzeit rechtlich möglich, Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 1.500 m<sup>2</sup> zu errichten. Nach der aktuellen Fassung der BauNVO von 1990 ist jedoch bereits beim Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit negativen städtebaulichen und umweltrelevanten Folgen auszugehen. Diese sind nach aktueller BauNVO daher nur noch in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) und Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig. Es ist aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Gesamtstadtgebiet sowie zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, den vorliegenden Bebauungsplan in der geltenden Fassung der BauNVO von 1977 auf die Fassung der BauNVO von 1990 umzustellen.

Auch entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB ist eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung erforderlich, da sich ohne die Umstellung des Bebauungsplanes auf die BauNVO in der Fassung von 1990 an den geltenden raumordnerischen und landesplanerischen Zielvorgaben vorbei, nach heutiger Rechtsauffassung großflächige Verbrauchermärkte mit einer Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> (bis 1.500 m<sup>2</sup>) ansiedeln können.

Ein weiterer Anlass der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der immissionsschutzrechtlichen Verknüpfung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“ mit dem Bebauungsplan „Lange Sandäcker II“. Schalltechnische Untersuchungen von Bender + Stahl haben gezeigt, dass, um den gesetzlich geforderten Immissionsschutz für die geplante neue Wohnbebauung an der Straße Am langen Sand zu sichern, die passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan „Lange Sandäcker II“ um aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“ ergänzt werden müssen. Es ist im Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“ die Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) für die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Diese Lärmschutzwand wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenzen der dem geplanten Wohngebiet gegenüberliegenden Gewerbegrundstücke (Flurstück Nr. 2231/2 und Flurstück Nr. 7065) mit einer Höhe von 2,5 m und einer Länge von insgesamt 160 m erstellt.

Im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die beiden benachbarten Bebauungspläne wiederum miteinander verknüpft. Auf einer Fläche von ca. 1.780 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“ sollen für den verbleibenden, nicht im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans „Lange Sandäcker II“ realisierbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf Maßnahmen zur Aufwertung dieser Fläche ergriffen werden. Dazu ist im Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“ die Festsetzung des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flurstücks zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Diese Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan „Lange Sandäcker II“ zugeordnet.

↓

Um den Bebauungsplan an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und die Immissionsschutz- und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung im angrenzenden Bebauungsplan „Lange Sandäcker II“ zu schaffen, ist daher eine 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lange Sandäcker" notwendig.

## 1.2. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Lange Sandäcker“ vom 24. 02 1969, zuletzt geändert am 03.02.1981 mit folgenden Anpassungen an aktuelle Bauleitplanverfahren: Die im Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Lange Sandäcker“ befindlichen Flurstücke Nr. 7049 und 1848 werden von der 3. Änderung dieses Bebauungsplans nicht erfasst. Beide Flurstücke sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Sandäcker II“ einbezogen, für den das Aufstellungsverfahren parallel zur vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Lange Sandäcker“ durchgeführt wird.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

### 2.1. Umstellung auf BauNVO 90

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umstellung des Bebauungsplanes auf die Fassung der BauNVO 1990. Damit soll vermieden werden, dass sich Verbrauchermärkte über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ohne planerische Einflussmöglichkeit der Gemeinde vorbei an einer geordneten städteplanerischen Entwicklung ansiedeln können.

Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe, d.h. durch Einzelhandelsbetriebe über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, hervorgerufene infrastrukturelle Maßnahmen sollen vermieden werden. Die verbrauchernahe Versorgung in den Wohngebieten, insbesondere die Versorgung von nicht motorisierten Bewohnern, die durch die Schließung von Einzelhändlern besonders gefährdet ist, soll gesichert werden. Dazu ist es erforderlich, sinnvolle städtebauliche Planungen in Zukunft vornehmen zu können, die eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten anstreben.

Dafür ist unabdingbar,

- großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in einem dafür ausgewiesenen Gebiet, Sondergebiet, gem. § 11 BauNVO zuzulassen
- das ausgewiesene Gewerbegebiet in Stadtrandlage für Gewerbe und hier insbesondere produzierendes Gewerbe, zu erhalten.

Der Bebauungsplan ist seit dem 24.02.1969 rechtskräftig. Es ist nach der Änderung des Bebauungsplanes vom 03.02.1981 die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757) anzuwenden. Im Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“ sind noch unbebaute und in ihrer derzeitigen gewerblichen Nutzung ausbaufähige Grundstücke vorhanden. Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung soll der Bebauungsplan im Zuge der anstehenden Bebauungsplanänderung daher auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) umgestellt werden.

Folgende wesentliche Änderungen sind damit verbunden:

- Die Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen wird von 1.500 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche reduziert.

Nach aktueller Rechtsauffassung ist bereits ab einer Geschossgröße von 1.200 m<sup>2</sup> i.d.R. von negativen Umweltauswirkungen und beeinträchtigenden Effekten auf die städtebauliche Entwicklung und den Verkehr in der Gemeinde auszugehen. Die zukünftige Verringerung der zulässigen Geschossfläche von Einzelhandelsbetrieben im GE dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in Schwetzingen.

- Die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen erfolgt nicht mehr nur allein nach städtebaulichen Gesichtspunkten sondern auch unter Berücksichtigung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (BlmschG).  
Damit wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert und das Entstehen von Gemengelage verhindert.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur dann noch zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
Damit wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert und das Entstehen von Gemengelage verhindert.
- Die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO werden nun bei der Ermittlung der GRZ angerechnet. Es besteht eine Überschreitungsmöglichkeit um 50 % bis zur Kappungsgrenze (GRZ 0,8), eine weitergehende Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Überdachte Stellplätze und Garagen werden gemäß § 21 a unter Anwendung des § 19 Abs. 4 bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,1 ist zulässig, weitergehende Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.  
Die zukünftige Verschärfung der GRZ-Berechnung trägt dem in Bundes- und Landesrecht geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Baugebiet.
- Vergnügungsstätten sind nur noch ausnahmsweise zulässig.  
Vergnügungsstätten sind nach der bisher anzuwendenden BauNVO 1977 als Gewerbebetriebe anzusehen und wären damit im GE allgemein zulässig. Eine zukünftige Beschränkung als ausnahmsweise zulässige Nutzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Baugebiet und soll einen trading-down-Effekt und Qualitätseinbußen im Baugebiet verhindern.

Es sollen die Gewerbebetriebe im Gebiet vor allem hinsichtlich immissionsschutzrechtlich begründeter Einschränkungen ihrer Betriebsabläufe durch (neue) Wohnnutzung im Geltungsbereich gestärkt werden. Die innerstädtische Einzelhandelsunternehmen werden vor konkurrierenden Ansiedlungen in Siedlungsrandlage geschützt, die aus heutiger Sicht bereits ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche als großflächige Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr und Einzelhandelsstruktur anzusehen sind. Die geänderten Berechnungsgrundlagen bei der Ermittlung der zulässig überbaubaren Grundstücksfläche tragen dem gesetzlich verankerten Bodenschutz Rechnung (Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 zuletzt geänd. durch Art. 17 Gesetz vom 09.09.2001, BGBl I S. 2331).

Weitere Folgen der Umstellung der derzeit anzuwendenden BauNVO 1977 auf die BauNVO 90 bleiben aus den in der Tabelle zusammengefassten Gründen ohne Bedeutung für das Baugebiet:



	<b>BauNVO 1977 -&gt; Umstellung auf BauNVO 90</b>	<b>ohne Bedeutung für das Baugebiet, ...</b>
Art der baulichen Nutzung	Die nach BauNVO 1977 im WA ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nun allgemein zulässig.	... da WA bereits vollständig mit Wohnhäusern bebaut.
	Die nach BauNVO 1977 im WA ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ist auf die in § 14 BauNVO zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung beschränkt.	... da Bebauung im Charakter eines Wohngebietes und nicht einer Kleinsiedlung, es sind keine landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorhanden.
	Anlagen für sportliche Zwecke sind gegenüber der ausnahmsweisen Zulässigkeit in der BauNVO 1977 nun generell zulässig.	... da keine neue Nutzung im Baugebiet: Es wurde bereits eine Anlage für sportliche Zwecke (Fitnesscenter) konfliktfrei im GE realisiert.
Nebenanlagen	Nach BauNVO 1990 sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien auch ohne Festsetzung besonderer Flächen im B-Plan zulässig.	... da Baugebiet bereits überwiegend bebaut und damit an alle Versorgungseinrichtungen angeschlossen ist.
allgemeine Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	Diese sind nach BauNVO 1990 auch unzulässig, wenn sie selbst nach Eigenart des Baugebietes und dessen Umgebung unzumutbaren Belästigungen und Störungen ausgesetzt sind.	... da damit Umsetzung der geltenden gesetzlichen Anforderungen des BImSchG und dessen Verordnungen erfolgt.
Maß der baulichen Nutzung	Die nach BauNVO 1977 verbindlichen Obergrenzen des § 17 können nach BauNVO 1990 aus definierten städtebaulichen Gründen überschritten werden.	... da nur im Einzelfall und unter Sicherung der gesetzlich verankerten Umweltschutzbelange anwendbar.
	Nach BauNVO 1990 kann nicht mehr von der Festsetzung der Grundflächenzahl oder Grundfläche abgesehen werden.	... da im B-Plan bereits GRZ und GFZ festgesetzt sind.
	Nach BauNVO 1990 sind unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch für einzelne Grundstücksteile und Teile baulicher Anlagen zulässig. Es können Ausnahmen nach Art und Umfang vorgesehen werden.	... da keine differenzierenden Festsetzungen im B-Plan getroffen wurden.

## 2.2. Planungsrechtliche Sicherung der externen Ausgleichsfläche für Eingriffe im Geltungsbereich des B-Plans „Lange Sandäcker II“

Der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Sandäcker II“ realisierbare verbleibende Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,18 ha wird im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplanes Nr. 29 „Lange Sandäcker“ planungsrechtlich gesichert. Die ca. 1.780 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche zwischen jüdischem Friedhof und der Strasse „Am Langen Sand“ auf dem Flurstück Nr. 7048 wird zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der Grundlage des Maßnahmenkonzeptes vom Büro Rettig (Stand 26.10.2004, siehe Anlage) ist auf diesem Grundstück die Neuanlage und Entwicklung einer Sandmagerrasenfläche gemäß Pflanzenliste vorzunehmen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu unterhalten und zu schützen, das sind:

- periodische Entnahme von Gehölzanflug (alle 3-5 Jahre)
- 1-2malige Mahd pro Jahr
- evtl. Übersanden von Teilflächen
- Sicherung der Flächen durch Einzäunung.

Pflanzenliste Sandmagerrasen:

Frühe Haferschmiele	<i>Aira praecox</i>
Ackerfrauenmantel	<i>Aphanes inexpectata</i>
Quendelsandkraut	<i>Arenaria serphyllifolia</i>
Sandhornkraut	<i>Cerastium semidecandrum</i>
Silbergras	<i>Corynephorus canescens</i>
Sandnelke	<i>Dianthis arenarius</i>
Sandstrohblume	<i>Helichrysum arenarium</i>
Sandwegerich	<i>Plantago arenaria</i>
Sandwicke	<i>Vicia lathyroides</i>

### 2.3. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zur vorbeugenden Konfliktvermeidung zwischen dem bestehenden Gewerbestandort und der geplanten Wohnbebauung an der Straße Am langen Sand ist gemäß schalltechnischer Untersuchung (Bender+Stahl, Stand 01/2005) die Errichtung einer Lärmschutzanlage zwischen beiden Nutzungen erforderlich. Entlang der Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 7065 und 2231/2 wird daher eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG festgesetzt. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwetzingen und den Grundstückseigentümern werden detaillierte Regelungen zur baulichen Ausführung dieser auf einer Länge von ca. 160 m und einer Höhe von ca. 2,50 m hochabsorbierenden Lärmschutzwand getroffen. Mit Vertragserfüllungsfristen wird gewährleistet, dass spätestens bis zur Bebauung der gegenüberliegenden Wohnhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Sandäcker II“ die Lärmschutzanlage fertig gestellt sein wird.

Der städtebauliche Vertrag wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplans von den Vertragsparteien unterzeichnet.

### 3. Umweltprüfung

Mit dem am 21.07.2004 in Kraft getretenen neuen Baugesetzbuch (BauGB-E) besteht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB-E eine generelle Umweltprüfungspflicht für Bebauungspläne. Da die Umstellung auf die BauNVO 1990 Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung jedes einzelnen Grundstückes hat, liegen beim Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“ die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB-E ohne Umweltbericht nicht vor.



Es besteht eine Pflicht der Umweltprüfung für diejenigen, durch die Planung über den bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Zustand hinaus, ermöglichten Umweltauswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Gegenstand der Umweltprüfung sind die bodenrechtliche Auswirkungen einer Bauleitplanung also die Auswirkungen, die die Nutzung von Grund und Boden im Baugebiet und der Umgebung betreffen. Wirtschaftliche, politische, soziale, ethische oder sonstige außerökologische Aspekte sind daher nicht zu erörtern.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurde eine schriftliche Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne eines Scopings durchgeführt. Dieses Scoping diente der Abstimmung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

## **4. Umweltbericht**

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB-E.

### **4.1. Einleitung**

#### **4.1.1. Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen des Bebauungsplans**

Wesentliches Planungsziel ist die Sicherung einer nachhaltigen städteplanerischen Entwicklung im Plangebiet insbesondere in Bezug auf großflächigen Einzelhandel. Hierzu soll eine Anpassung an die aktuelle BauNVO von 1990 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Begrenzung der Verkaufsfläche von im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben schaffen.

Weitere Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplans sind

- die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche für Eingriffe im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Lange Sandäcker II“
- die Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG für eine Lärmschutzanlage

#### **4.1.2. Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet aus Fachgesetzen und –plänen**

Im Regionalplan Unterer Neckar 1994 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lange Sandäcker“ ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Ziele der Raumordnung werden nicht beeinträchtigt. Grundsätze der Raumordnung werden mit den Planungen eingehalten. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nicht zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 24.02.1969 einschließlich dessen letzter Änderung vom 03.02.1981. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Schwetzingen.

Die Landesplanerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet sind im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim von 1999 formuliert: Dort ist das Plangebiet als Fläche für Bauflächen und technische Infrastruktur dargestellt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind nicht vorhanden, besonders hervorzuhebende Funktionen für den Biotopverbund nimmt das Plangebiet nicht wahr. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lange Sandäcker“ ist ohne Auswirkungen auf die landesplanerischen Zielaussagen im Plangebiet.

## **4.2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen**

### **4.2.1. Darstellung der umweltrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind mit den Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan „Lange Sandäcker“ identisch.

Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind meist nur geringfügige, überwiegend das Maß der baulichen Nutzung betreffende, Änderungen (z.B. Berechnung der GRZ) verbunden. Diese sind zwar für das einzelne Baugrundstück u.U. von Belang, führen im Plangebiet insgesamt jedoch zu keiner nennenswerten Änderung der Flächeninanspruchnahme durch gewerbliche Nutzungen.

Hervorzuhebende umweltrelevante Auswirkungen sind lediglich mit der Senkung der Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen von 1.500 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche verbunden. Aufgrund der geringeren Größe zulässiger Einzelhandelsbetriebe im GE sind ein geringeres Verkehrsaufkommen und damit geringere Schadstoff- und Lärmemissionen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zu erwarten.

Eine bisher als öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzte Fläche im Zufahrtsbereich von der B 36 zur Straße Am langen Sand erfährt eine überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Das Entwicklungsziel Sandmagerrasen und die dazu erforderlichen Maßnahmen auf dieser Fläche werden in den textlichen Festsetzungen konkretisiert (siehe hierzu auch Kap. 2.2). Diese Fläche erfährt eine Aufwertung ihrer Biotop- und Lebensraumqualität.

Entlang der Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 7056 und 2231/2 wird ein schmaler Bereich des im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten nördlichen Gehwegs der Straße Am langen Sand mit der Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG überlagert. Mit der auf dieser Fläche vorgesehenen Lärmschutzwand ist eine deutliche Verringerung der Lärmemissionen vom Gewerbegebiet in Richtung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung südlich der Straße Am langen Sand verbunden. Die Verschmälerung des bereits ausgebauten Gehwegs ist wegen des sehr geringen Fußgängeraufkommens in diesem Bereich vertretbar.

### **4.2.2. Erfassung und Beurteilung von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung (Bestandsaufnahme)**

Der Untersuchungsraum entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat eine Größe von ca. 15,5 ha.

#### Nutzungsstruktur

Das Wohngebiet ist bereits vollständig, das Gewerbegebiet überwiegend bebaut. Lediglich 3 Gewerbegrundstücke nördlich der Straße Am langen Sand sind noch unbebaut. 3 weitere Gewerbegrundstücke zwischen der Straße Am langen Sand und der Essener Straße sind ohne aktuelle gewerbliche Nutzung werden als Stellplatzflächen genutzt bzw. liegen derzeit brach.

Das Gewerbegebiet wird durch eine Nutzungsmischung von produzierendem (z.B. Rapak, Knapp, Geo, Steinmetzbetriebe) und Dienstleistungsgewerbe (z.B. Autowerkstatt, Fitnessstudio, Hotel, Casino) geprägt. Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes konzentriert sich auf die randlich gelegenen Flächen.

### Naturraumausstattung

Die Bestandserfassung der einzelnen Naturraum- und Landschaftspotentiale erfolgt über die Auswertung von Fachplanungen (z.B. Landschaftsplan Nachbarschaftsverband 1999) und mehrfache Ortsbegehungen in 2004 und 2005.

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder besonders schützenswerten Biotope, keine Bodendenkmale und auch keine Wasserschutzgebiete. Besondere Flächenfunktionen für den Naturhaushalt nimmt das Plangebiet nicht wahr.

Das Plangebiet ist auf den zentralen Flächen durch einen für gewerbliche Nutzungen im produzierenden Sektor typischen hohen Versiegelungsgrad (Zufahrten, Stellplätze) und eine relativ hohe Bebauungsdichte (hier vor allem Hallen, Bürogebäude) geprägt. In den Randbereichen vermitteln Wohngärten und unbebaute Freiflächen zu den angrenzenden Flächen. Zwischen den zentralen Gewerbegebietsflächen und den umgebenden, meist landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine verbindenden Grünzüge vorhanden. Das Plangebiet stellt aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ein isolierte Insel mit sehr geringem Lebensraumpotential dar. Die Randbereiche mit höherem Grünanteil weisen aufgrund ihrer geringen Flächengröße und der dominierenden Wohnnutzung allenfalls eine lokale Bedeutung für weit verbreitete Arten auf. Das Plangebiet ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades im Kernbereich des GE nimmt das Plangebiet nur sehr eingeschränkt am natürlichen Wasserkreislauf teil. Oberflächlich abfließendes Regenwasser wird überwiegend der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Aufschüttung, Überdeckung und Verdichtung stark eingeschränkt. Das Plangebiet ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für Bodenschutz und Wasserhaushalt.

Das überwiegend in Hauptwindrichtung O-W-orientierte Erschließungsstraßensystem sichert ein gewisses Durchströmen des Plangebietes. Ein hohes Maß an Oberflächenbefestigungen für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sowie die im zentralen Bereich des Gewerbegebietes dominierenden Hallenbauten führen jedoch zu bioklimatisch ungünstigen Überhitzungen tagsüber und nächtlicher Wärmeabstrahlung. Das Plangebiet ist ohne lufthygienische Ausgleichsfunktion für die Umgebung und wird durch ein typisches Stadtklima geprägt. Die Lage in unmittelbarer Nähe zu vielbefahrenen Straßen (B 36, B 535 geplant), regelmäßige Belieferungen und Verladungsarbeiten mit LKW und Schwerlasttransporten sowie Zu- und Abfahrten von Pkw der Mitarbeiter und Kunden erzeugen eine wahrnehmbare Grundbelastung hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen. Das Plangebiet ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für den Klimaschutz.

Das Landschaftsbild am nördlichen Stadtrand von Schwetzingen wird durch Hallen und Bürogebäude als typische gewerbliche Bauten bestimmt. Eine besonders auffällige regionale oder lokale Zuordnung der Bebauungsstruktur ist durch die vorhandenen Typenbauten und zweckmäßig zugeschnittenen Hallenbauten nicht möglich. Markante Gebäude oder weithin sichtbare Werbeanlagen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist insgesamt ohne Bedeutung für das regionaltypische Landschaftsbild. Die Erholungseignung des Plangebietes erschöpft sich im Angebot von Freizeit-Dienstleistungen (z.B. Fitnessstudio) mit gebäudegebundenen sportlichen Aktivitäten.

#### **4.2.2.1. Ermittlung der durch die Planänderung zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Alle mit der 3. Änderung des B-Plans verfolgten Planungsziele haben eine geringere Umweltrelevanz des B-Plans zur Folge als das bisherige Planungsrecht bewirkt:

1. Umstellung auf die BauNVO 1990 mit Reduzierung der Größe zulässiger Einzelhandelsbetriebe im GE ---> geringeres Verkehrsaufkommen, geringere Lärm- und Schadstoffemissionen als bisher planungsrechtlich zulässig

2. Festsetzung einer Ausgleichsfläche ---> Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche
3. Festsetzung einer Lärmschutzanlage ---> Reduzierung der Lärmemissionen aus dem GE in Richtung schützenswerter bestehender und geplanter Wohnbebauung

Es ist mit der 3. Änderung des B-Plans von keinen erheblichen oder nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt auszugehen.

#### **4.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen**

Mit der Planänderung wird die langfristige Sicherung des Gewerbestandortes für typische gewerbliche und produzierende Betriebe angestrebt. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 kann städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen gegengesteuert werden: die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfährt Restriktionen und die Entwicklung einer Gemengelage wird durch die Beschränkung zulässiger Wohnnutzung im Gewerbegebiet verhindert. Damit werden zukünftige Konflikte mit umweltrelevanten Auswirkungen vor allem hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmemissionen entschärft.

Mit der festgesetzten Lärmschutzanlage an der Straße Am langen Sand werden die Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet in Richtung der benachbarten vorhandenen und geplanten Wohnbebauung reduziert. Im Zusammenhang mit den geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen im geplanten Wohngebiet „Lange Sandäcker II“ werden die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte für Lärmemissionen eingehalten. Dieses Maßnahmenpaket sichert das langfristig konfliktfreie Nebeneinander von gewerblicher und Wohnnutzung in diesem Bereich.

Die Planänderung ist ohne Folgen für die Bodeninanspruchnahme und Art der zulässigen gewerblichen Nutzungen. Es sind, obig genannte ausgeschlossen (Lärmreduzierung), keine weiteren Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis i) BauGB zu erwarten.

Ohne Umstellung auf die BauNVO wäre die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Nach heutiger Auffassung ist bereits ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> i.d.R. von Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt auszugehen. Von den genannten Auswirkungen wären im Plangebiet als umweltrelevant vor allem das erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die dadurch höheren Lärm- und Schadstoffemissionen hervorzuheben. Konflikte mit der vorhandenen und der bestehenden Wohnnutzung im Bereich Lange Sandäcker wären vorprogrammiert.

Da die Planänderung im wesentlichen ohne Folgen für die Bodeninanspruchnahme und die zulässige Art der Nutzung ist, erübrigt sich eine Alternativenbetrachtung.

#### **4.2.4. Vermeidbarkeit und Minimierbarkeit sowie Ausgleich bzw. Ersatz**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerische Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich. Diese Regelung betrifft hier die bereits vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung im gesamten Plangebiet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nur für solche Festsetzungen, die die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. „Lange Sandäcker“ erweitern.

Dies ist mit den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lange Sandäcker“ nicht der Fall. Der vorhandene Baubestand und die gewerbliche Nutzung sowie die Planung und Realisierung von neuen Gewerbebetrieben bzw. der Umbau oder die Erweiterung bereits ansässiger Gewerbebetriebe sind durch die in der vorliegenden B-Plan Änderung unverändert

übernommenen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans „Lange Sandäcker“ abgedeckt. Durch die Planauswirkungen werden keine erheblichen und/nachhaltigen Eingriffe i.S. des Naturschutzrechts verursacht. Damit sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### **4.3. Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1. Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse**

Die Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt verbal-argumentativ für die einzelnen Schutzgüter. Grundlage waren mehrfache Ortsbegehungen in 2004 und 2005.

Beurteilungsgrundlage für die bestehende bzw. prognostizierte Lärmbelastung mit und ohne Schallschutzmaßnahmen sind die schalltechnischen Gutachten für den B-Plan Nr. 29 „Lange Sandäcker“ und den B-Plan „Lange Sandäcker II“ (beide Gutachten einschl. Ergänzungen: Bender + Stahl 2005).

#### **4.3.2. Monitoring**

Die Herstellung der Lärmschutzwand und der Ausgleichsfläche erfolgt i.R. der öff.-rechtlichen Erschließung des neuen Baugebietes „Lange Sandäcker II“ durch die Stadt Schwetzingen. I.R. der Erschließungsplanung, Ausschreibung und Bauausführung sichert die Stadt die festsetzungskonforme Herstellung und bauliche Ausführung auf den öff. Flächen.

#### **4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzungsstruktur und der bestehenden Vorbelastungen durch stark befahrene Straßen (B 36, B 535 geplant) in unmittelbarer Nähe insgesamt eine überwiegend sehr geringe bzw. keine Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt im Stadtgebiet. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotop sowie Vorkommen von besonders geschützten und/oder seltenen Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Nutzungsart und -intensität auch nicht zu erwarten.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerische Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich. Diese Regelung betrifft hier die bereits vorhandene Bebauung und gewerbliche bzw. Wohnnutzung im gesamten Plangebiet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nur für solche Festsetzungen, die die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Lange Sandäcker“ erweitern. Dies ist mit der 3. Planänderung nicht der Fall. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lange Sandäcker“ werden unverändert übernommen. Die zusätzlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärmschutzanlage) und zur Grünordnung (Ausgleichsmaßnahme) führen zu keiner über die bisher zulässige bauliche Nutzung hinausgehenden Bodeninanspruchnahme oder höheren Nutzungsintensität. Die Schutzgüter im Natur- und Landschaftshaushalt erfahren von den Planauswirkungen keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen. Es kann im Gegenteil davon ausgegangen werden, dass für die Schutzgüter Klima/Luft (hier Beschränkung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und damit pot. Lärmemittenten) und Arten und Biotop (hier Aufwertung der öffentlichen Grünfläche zu Sandmagerrasen) mit der Planänderung eine Verbesserung verbunden wird.

## **5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu:

- Art (GE, WA) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



- Bauweise (offen, geschlossen, besondere) / überbaubare Fläche (Baugrenzen, Baulinien)
- Straßenverkehrsfläche
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
- Sichtflächen (von Bebauung freizuhalten Flächen)

sind unverändert aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 29 „Lange Sandäcker“ übernommen.

Folgende Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans wurden vorgenommen:

- Grünfläche (Parkanlage) → Auf dieser Fläche sind zusätzlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll aus den in Kap. 2.2 näher erläuterten Gründen ein Sandmagerrasen mit den ebenda aufgeführten Maßnahmen entwickelt werden.
- Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes → In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sollen aus den in Kap. 2.3 näher erläuterten Gründen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lärmschutzanlage geschaffen werden. Die bauliche Ausführung, die Frist zur Fertigstellung und die dauerhafte Sicherung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den angrenzenden Grundstückseigentümern geregelt, der vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes unterzeichnet wird.

## 6. Hinweise

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte für eine Bombardierung (Sprengbomben) innerhalb des Geltungsbereiches und dessen näherer Umgebung. Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen werden empfohlen.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenermittlung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgabe private Firmen zu beauftragen. In der Erschließungs- und Ausführungsplanung ist dies beim Bauablauf sowie bei der Kostenermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler bekannt. Sollten jedoch in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Obere Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt hat (§ 20 DSchG).

Die für die Aufstellung des benachbarten B-Plans „Lange Sandäcker II“ durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen haben lediglich orientierenden Charakter. Im Zuge von zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung im Geltungsbereich werden ggf. lokal weitere Beprobungen und Analysen erforderlich sein.

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung „Holzhof“ (Obj.Nr. 968), das betrifft die Flurstücke Nr. 7049/1 bis 7057/1 südlich der Straße Am langen Sand, sind gutachterlich zu betreuen, sofern erforderlich ergänzt durch Analysen und abschließend zu dokumentieren. Die Berichte sind dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises vorzulegen.



Belastetes Material ist zu separieren und entsprechend zu entsorgen. Die abfallrechtlichen Maßnahmen (Entsorgung, Wiederverwertung) sind mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und /oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

Nr	Behörde/TÖB	Stellungnahme	Abwägung
----	-------------	---------------	----------

## 7. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

### 7.1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung wurden keine Anregungen oder Hinweise von Bürgern vorgebracht.

### 7.2. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die im folgenden tabellarisch zusammengefassten, für die Bauleitplanung relevanten, Stellungnahmen vorgebracht:

(1)	LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtssamt	Abwasserbeseitigung/Gewässeraufsicht: Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden sollen, nach § 45 b (3) Wassergesetz versickert werden sollen, wenn dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.	Die Anregung wäre ohne weiteres in Neubaugebieten mit einem darauf abgestimmten Entwässerungs- und Erschließungskonzept anwendbar. Die 3. Änderung des B-Planes betrifft jedoch ein bereits fast vollständig bebautes und überwiegend gewerblich genutztes Gebiet. Eine nachträglich festgesetzte, zwingende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist hier nicht schadlos und auch nicht mit vertretbarem Aufwand realisierbar. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser wird daher verzichtet.
(2)	Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald (Stellungnahme im Einvernehmen mit dem Raumordnungsverband Rhein-Neckar)	Es wird angeregt, vor dem Hintergrund des vorhandenen, umfangreichen Angebotes an Einzelhandel in Schwetzingen, für das Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“ Einzelhandel grundsätzlich als Nutzung auszuschließen.	Ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet hätte eine deutliche Einschränkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zur Folge. Neben reinen Produktionsbetrieben (z.B. Fa. Geo, Fa. Rapak) haben sich im Plangebiet auch eine Vielzahl kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt (z.B. Steinmetzbetriebe, Autowerkstätten), denen eine dem eigentlichen Betrieb untergeordnete Direktvermarktung ihrer Produkte und Erzeugnisse ebenfalls der Existenzsicherung dient und vom Kunden auch erwartet wird. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur kam es bislang zu keinen Konflikten hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet ist nicht erforderlich und aufgrund der damit verbundenen Einschränkungen für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe auch nicht angemessen und nicht erwünscht.

Nr	Behörde/TÖB	Stellungnahme	Abwägung
(3)	Forts.	In der Begründung Kap. 1.1 ist die Zuordnung der Ausgleichsfläche nicht eindeutig: zum B-Plan „Lange Sandäcker“ oder „Lange Sandäcker II“	Die Begründung wird in Kap. 1.1 wie folgt ergänzt: „Diese Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan „Lange Sandäcker II“ zugeordnet.“
(4)	IHK Rhein-Neckar	Es bestehen Bedenken zur Änderung des B-Planes, die wegen der heranrückenden Wohnbebauung als erforderlich angesehen wird. Es ergibt sich eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der benachbarten, an das Gewerbegebiet heranwachsenden Wohnbebauung. Dies stellt keine städtebaulich zufriedenstellende Lösung dar.	Mit einem Maßnahmenpaket aus aktivem Schallschutz im Gewerbegebiet (Lärmschutzwand) und passivem Schallschutz im Wohngebiet (Grundrisszonierung, Schallschutzfenster) werden lärmschutzbedingte Konflikte langfristig vermieden. Der Prognoserechnung im schalltechnischen Gutachten liegt die zulässige gewerbliche Nutzung im GE als Immissionsquelle zugrunde. Das entspricht einer Maximalbetrachtung i.S. eines „worst case“, die bei der derzeitigen Nutzungsstruktur im GE nicht auf allen Teilflächen zutrifft. Mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird daher auch ausreichend Spielraum für betriebliche Erweiterungen und Änderungen innerhalb der im GE zulässigen Nutzungen berücksichtigt. Für die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Am langen Sand“ ist die festgesetzte Lärmschutzwand gemäß schalltechnischem Gutachten sogar mit einer Verbesserung der bisherigen (Lärmschutz-)Situation verbunden. Die i.S. des BlmschG zum vorbeugenden Gesundheitsschutz aufgestellten maßgeblichen Orientierungs- und Richtwerte der DIN 18005 und der TA Lärm werden mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen unterschritten.
(5)	Stadt Schwetzingen – Baurechtsamt -	Es wird darauf hingewiesen, dass im derzeitigen B-Plan mit der anzuwendenden BauNVO 1977 bereits großflächiger Einzelhandel zulässig ist.	Die Begründung wird dahingehend klargestellt, dass das mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 verfolgte Planungsziel die Herabsetzung der Regelvermutungsgrenze für großflächigen Einzelhandel von 1.500 m <sup>2</sup> Geschossfläche (BauNVO 1977) auf 1.200 m <sup>2</sup> Geschossfläche ist.

Nr	Behörde/TÖB	Stellungnahme	Abwägung
(6)	Forts.	<p>In der Begründung fehlt, dass die Umstellung des B-Planes einschränkende Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten hat.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in vielen B-Plänen und auch in der Ortsbausatzung Vergnügungsstätten ausdrücklich ausgeschlossen sind. D.h., wenn im gesamten Stadtgebiet außer dem B-Plan „Lange Sandäcker“ Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind und künftig auch dort nur noch ausnahmsweise zulässig wären, könnte es vielleicht bauplanungsrechtlich langfristige Probleme dahingehend geben, dass evtl. Normenkontrollen angestrebt werden.</p>	<p>Die Begründung wird in Kap. 2.1. Umstellung auf die BauNVO wie folgt ergänzt:          „Vergnügungsstätten sind nur noch ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind nach der bisher anzuwendenden BauNVO 1977 als Gewerbebetriebe anzusehen und wären damit im GE allgemein zulässig. Eine zukünftige Beschränkung als ausnahmsweise zulässige Nutzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Baugebiet und soll einen trading-down-Effekt und Qualitätseinbußen im Baugebiet verhindern.“</p> <p>Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet könnte zu Konflikten mit bestehenden, bislang zulässigen Nutzungen (Casino, Spielhalle) führen.</p>
(7)	Forts.	Der Umweltbericht fehlt.	Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erarbeitet und in die Begründung als Kap. 4 integriert.
(8)	Forts.	Die in Kap. 2.1 dargestellten Auswirkungen der Umstellung auf die BauNVO 1990 auf die Berücksichtigung von Nebenanlagen bei der GRZ-Berechnung sind falsch zitiert.	Kap. 2.1 der Begründung wurde gemäß Text der BauNVO 1990 klargestellt: „Die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO werden nun bei der Ermittlung der GRZ angerechnet. Es besteht eine Überschreitungsmöglichkeit um 50 % bis zur Kappungsgrenze (GRZ 0,8), eine weitergehende Überschreitung <i>in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</i> “
(9)	RP Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst	Die Luftbilddauswertung ergab Anhaltspunkte für eine Bombardierung (Sprengbomben) innerhalb des Geltungsbereiches und dessen näherer Umgebung. Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen werden empfohlen.	In die Begründung wird diese Stellungnahme in Kap. 6 - Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – aufgenommen und wie folgt ergänzt: „Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenermittlung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgabe private Firmen zu beauftragen. In der Erschließungs- und Ausführungsplanung ist dies beim Bauablauf sowie bei der Kostenermittlung entsprechend zu berücksichtigen.“

Nr	Behörde/TÖB	Stellungnahme	Abwägung
----	-------------	---------------	----------

### 7.3. Offenlage

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung wurden keine Anregungen oder Hinweise von Bürgern vorgebracht.

### 7.4. Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Offenlage wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die im folgenden tabellarisch zusammengefassten, für die Bauleitplanung relevanten, Stellungnahmen vorgebracht:

(1)	IHK Rhein-Neckar-Kreis	<p>Verweis auf Stellungnahme vom 17.06.2005:</p> <p>Es werden Bedenken wegen der heranrückenden Wohnbebauung geäußert. Trotz Lärmschutzmaßnahmen drohen Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung mit möglicher Beeinträchtigung bestehender Gewerbebetriebe. Dabei unterliegt auch die geplante Wohnbebauung Einschränkungen. Das stellt aus Sicht der IHK keine städtebaulich zufrieden stellende Lösung dar.</p>	<p>Mit einem Maßnahmenpaket aus aktivem Schallschutz im Gewerbegebiet (Lärmschutzwand) und passivem Schallschutz im Wohngebiet (Grundrisszonierung, Schallschutzfenster) werden lärmschutzbedingte Konflikte langfristig vermieden.</p> <p>Der Prognoserechnung im schalltechnischen Gutachten liegt die zulässige gewerbliche Nutzung im GE als Immissionsquelle zugrunde. Das entspricht einer Maximalbetrachtung i.S. eines „worst case“, die bei der derzeitigen Nutzungsstruktur im GE nicht auf allen Teilflächen zutrifft. Mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird daher auch ausreichend Spielraum für betriebliche Erweiterungen und Änderungen innerhalb der im GE zulässigen Nutzungen berücksichtigt. Für die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Am langen Sand“ ist die festgesetzte Lärmschutzwand gemäß schalltechnischem Gutachten sogar mit einer Verbesserung der bisherigen (Lärmschutz-)Situation verbunden.</p> <p>Die i.S. des BImSchG zum vorbeugenden Gesundheitsschutz aufgestellten maßgeblichen Orientierungs- und Richtwerte der DIN 18005 und der TA Lärm werden mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen unterschritten.</p> <p>Mit den betroffenen Gewerbebetrieben besteht über die zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen Konsens, ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist bereits unterzeichnet.</p>
-----	------------------------	---	--

Nr	Behörde/TÖB	Stellungnahme	Abwägung
(2)	LRA Rhein-Neckar-Kreis Untere Bodenschutzbehörde	<p>Hinweis auf den lediglich orientierenden Charakter der für die Aufstellung des benachbarten B-Plans „Lange Sandäcker II“ durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen. Im Zuge von zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung im Geltungsbereich werden ggf. lokal weitere Beprobungen und Analysen erforderlich sein. Aus diesem Grund wird die gutachterliche Betreuung von Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung „Holzhof“ gefordert.</p> <p>Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung „Holzhof“ (Obj.Nr. 968) sind gutachterlich zu betreuen, sofern erforderlich ergänzt durch Analysen und abschließend zu dokumentieren. Die Berichte sind dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises vorzulegen.</li> <li>2. Belastetes Material ist zu separieren und entsprechend zu entsorgen. Die abfallrechtlichen Maßnahmen (Entsorgung, Wiederverwertung) sind mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.</li> <li>3. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und /oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.</li> </ol>	Die Hinweise werden auf der Planzeichnung ergänzt.



## 7.5. Zusammenfassende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise waren zum einen formaler Natur bezüglich der Vollständigkeit der Begründung (z.B. Umweltbericht) und der darin zusammengefassten Änderungen mit Umstellung auf die aktuelle BauNVO, die im Zuge des Planungsfortschritts ausgeräumt werden konnten.

Für die angeregten planungsrechtlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung und zur weiteren Einschränkung von Einzelhandel fehlt im Plangebiet die städtebauliche Anforderlichkeit. Auf entsprechende Festsetzungen wird im Sinne des Bestandsschutzes verzichtet.

Hinweise zum Denkmalschutz und Bodenschutz (Altablagerung Holzhof) wurden trotz unabhängig vom B-Plan geltender Rechtslage i.S. einer frühzeitigen Bürgerinformation in die Begründung bzw. zusätzlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Dem von der IHK vertretenen Standpunkt eines hohen Konfliktpotentials bezüglich der Lärmemissionen vom bestehenden Gewerbegebiet in Richtung der heranrückenden Wohnbebauung wird angesichts der vorgesehenen umfangreichen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht gefolgt. Die bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträge zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern der gegenüberliegenden Gewerbegrundstücke bestätigen eine hohe Akzeptanz der planungsrechtlichen Festsetzungen.

## 8. Umsetzung des Bebauungsplanes

### 8.1. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut, die katasterrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse hat bereits in der Vergangenheit stattgefunden. Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 8.2. Planungsstatistik

<b>Gesamtfläche Plangebiet:</b>	ca. 155.200 m <sup>2</sup>	<b>100 %</b>
Gewerbegebiet (Baugrundstücke)	ca. 113.900 m <sup>2</sup>	<b>ca. 73%</b>
▪ davon überbaubare Fläche (GRZ 0,6)	ca. 68.300 m <sup>2</sup>	ca. 44%
Allgemeines Wohngebiet (Baugrundstücke)	ca. 13.500 m <sup>2</sup>	<b>ca. 9%</b>
▪ davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	ca. 5.400 m <sup>2</sup>	ca. 3%
öff. Verkehrsflächen	ca. 26.000 m <sup>2</sup>	<b>ca. 17%</b>
öffentliche Grünflächen	ca. 1.800 m <sup>2</sup>	<b>ca. 1%</b>
▪ davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche für B-Plan „Lange Sandäcker II“)	ca. 1.800 m <sup>2</sup>	ca. 1%
Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand/-zaun)	ca. 160 m Länge	---

### 8.3. Kosten

#### Entschädigungsansprüche

Ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 BauGB aufgrund der mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 vorgenommenen Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks besteht nur unter den Voraussetzungen, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits seit mehr als 7 Jahren besteht, können Entschädigungen nur für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen verlangt werden. Dies ist mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht der Fall, es entstehen keine Entschädigungsansprüche an die Stadt.

#### Kosten der Lärmschutzanlage

Es wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schwetzingen und den Eigentümern der Grundstücke, an den die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i.S. des BImSchG angrenzt, abgeschlossen. Die Bestimmungen dieses städtebaulichen Vertrages sollen sicher stellen, dass die in ihren Zufahrten betroffenen gewerblich genutzten Grundstücke von Kosten, die sich aus dem gesetzlich geforderten Lärmschutz gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung ergeben, freigestellt sind. Der städtebauliche Vertrag wird noch vor Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Lange Sandäcker“ von den Vertragspartnern unterzeichnet.

Eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage ist nicht vorgesehen, da sich alle vorteilnehmenden Grundstücke im gegenüberliegenden geplanten Wohngebiet im Eigentum der Stadt Schwetzingen befinden. Die Lärmschutzanlage wurde i.R. der Umlegung bei der Wertermittlung berücksichtigt.

#### Kosten der Ausgleichsmaßnahme

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist Ergebnis der Abwägung im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Lange Sandäcker II“ und sichert die Erschließung der bislang unbebauten Baugrundstücke im dort festgesetzten WA und GEe. Die Ausgleichsmaßnahme wird i.R. der öffentlich-rechtlichen Erschließung an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer der begünstigten Grundstücke durch die Gemeinde vorgenommen. Im Bebauungsplan „Lange Sandäcker II“ erfolgt die grundstücksbezogene Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahme zu den davon profitierenden Bauflächen. Eine Refinanzierung der öffentlichen Ausgleichsmaßnahme ist gemäß § 135a BauGB vorgesehen. Dazu wird vor deren endgültiger Herstellung eine eigenständige Kostenerstattungssatzung der Stadt Schwetzingen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 135 c BauGB aufgestellt und Kostenerstattungsbeiträge von den begünstigten Grundstückseigentümern erhoben.

## 9. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange, die während des Bauleitplanverfahrens vorgetragen wurden, sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

I.R. der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zur 3. Änderung des B-Plans „Lage Sandäcker“ keine Anregungen oder Hinweise von Bürgern eingegangen.

Die im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange waren zum einen formaler Natur bezüglich der Vollständigkeit der Begründung (z.B. Umweltbericht) und der darin zusammengefassten Änderungen mit Umstellung auf die aktuelle BauNVO, die im Zuge des Planungsfortschritts ausgeräumt werden konnten.

Für die angeregten planungsrechtlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung und zur weiteren Einschränkung von Einzelhandel fehlt im Plangebiet die städtebauliche Erforderlichkeit. Auf entsprechende Festsetzungen wird im Sinne des Bestandsschutzes verzichtet.

Hinweise zum Denkmalschutz und Bodenschutz (Altablagerung Holzhof) wurden trotz unabhängig vom B-Plan geltender Rechtslage i.S. einer frühzeitigen Bürgerinformation in die Begründung bzw. zusätzlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Dem von der IHK vertretenen Standpunkt eines hohen Konfliktpotentials bezüglich der Lärmemissionen vom bestehenden Gewerbegebiet in Richtung der heranrückenden Wohnbebauung wird angesichts der vorgesehenen umfangreichen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht gefolgt. Die bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträge zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern der gegenüberliegenden Gewerbegrundstücke bestätigen eine hohe Akzeptanz der planungsrechtlichen Festsetzungen.