

A 5:

Begründung:

des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Städtisches Stadion und Hallenspielfeld“ der Stadt Schwetzingen

Begründung	2
A. Geltungsbereich	2
B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele	3
C. Einbindung in die übergeordnete Planung	3
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
D. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1. Planungsrechtliche Situation	
2. Grundbesitzverhältnisse	
E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung	4
1. Erschließung - Verkehrsflächen	
2. Ver- und Entsorgung	
3. Nutzungsmaße	
3.1 Gebäudehöhen	
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	
4. Grünflächen	
5. Eingriffsbeurteilung	
6. Maßnahmen zum Schutz der Natur	
7. Pflanzbindungen	
8. Flächenbilanz	
Örtliche Bauvorschriften	12
Umweltbericht	14
Anhang	15
Literatur	16

Begründung

A. Geltungsbereich

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet liegt an der südwestlichen Stadtausfahrt zwischen der Bundesstraße 36 (Hockenheimer Landstraße) und der Kreisstraße (Ketscher Landstraße).

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Süd-Westen durch landwirtschaftliche Flächen,
- nach Westen durch die Gemarkungsgrenze Ketsch,
- nach Nord-Westen durch die Ketscher Landstraße
- nach Süd-Osten durch das Gebiet „Hockenheimer Landstraße“ und die Hockenheimer Landstraße
und
- nach Nord-Osten durch das Gebiet „Hockenheimer Landstraße“

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Das Plangebiet ist bisher unbeplant. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht hier Außenbereichsqualität mit der Folge, dass dieser Bereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Dennoch sind hier in der Vergangenheit bauliche Anlagen wie das städtische Stadion mit Sportgebäude, Tribüne, Vereinsgaststätte, Fremdenzimmer, Betriebswohnung, Kegelbahn und zugehörige Stellplätze entstanden. Da die Baulichkeiten in die Jahre gekommen und teilweise die ursprünglichen Nutzungen aufgegeben worden sind, besteht ein Umnutzungs- und Änderungsdruck. Aktuell ist die Ansiedlung eines Hallenspielfeldplatzes im Bereich der bisherigen Kegelhalle geplant. Wegen fehlendem Bebauungsplan hat es in der Vergangenheit wiederholt Probleme bei Einzelfallbeurteilungen gegeben.

Gleichzeitig liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug. Dieser soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Es sind nur Vorhaben zulässig, die die Erhaltung bzw. Verbesserung insbesondere der Klimafunktion, des Grundwasserstandes, des naturnahen Zustandes der Gewässer, der Vegetation, der vielfältigen Fauna, der Lebensräume für in ihrem Bestand bedrohte Tier- und Pflanzenarten sowie der markanten Reliefformen und charakteristischen Landschaftsbilder nicht beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung des regionalen Grünzuges. Dabei besteht das Ziel des Bebauungsplans darin, keine weitere Neuansiedlung zuzulassen und den baurechtlichen Bestand planungsrechtlich zu sichern. Die Stadtrandlage, die Nähe zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich sowie das laufende Bewerbungsverfahren auf Eintragung der Kurfürstlichen Sommerresidenz in die UNESCO-Welterbeliste erfordern grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan.

Vor dem Hintergrund anstehender Umstrukturierungen soll durch die Aufstellung eines bestandsorientierten Bebauungsplans die nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung regionalplanerischer Ziele gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Nähe zur kurfürstlichen Sommerresidenz Schwetzingen planerisch berücksichtigt werden.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Unterer Neckar [1] ist für den Geltungsbereich ein **regionaler Grünzug** dargestellt.

Die bestandsorientierten Festsetzungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2. Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 [2] stellt für das Plangebiet eine **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitfläche** dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der gesamte Geltungsbereich ist unbeplant und liegt im Außenbereich. Er ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

2. Grundbesitzverhältnisse

Sämtliche Flächen im Plangebiet sind in städtischem Eigentum:

- Das Grundstück mit der Flst-Nr. 9275 ist an den Sportverein 1898 Schwetzingen e.V. vermietet.
- Das Grundstück mit der Flst-Nr. 9274 ist in Erbbaupacht vermietet.

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

1. Erschließung - Verkehrsflächen

Bestand

Das Plangebiet wird über die Ketscher Gemarkung an die Kreisstraße 4250 – Ketscher Landstraße - angeschlossen. Hier entlang sind öffentliche Parkplätze und ein Wohnmobilstandort eingerichtet.

Eine weitere, nicht ausgewiesene Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über das an das Plangebiet angrenzende, privat genutzte Gelände Flst-Nr. 9272/3. Von hier aus kann über die Privatstraße die Kreisstraße 4250 und die Bundesstraße B 36 angefahren werden. Hier hat sich ein Schleichverkehr in beide Fahrtrichtungen eingerichtet.

Am nord-westlichen und süd-östlichen Randbereich führt ein Radweg entlang der Ketscher Landstraße und Hockenheimer Landstraße. Lediglich von Nord-Westen her ist das Plangebiet über den Radweg direkt angebunden.

Für Pflegemaßnahmen wird das städtische Stadion über das Grundstück Flst-Nr. 9274 angefahren.

Verkehrsuntersuchung

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen „Städtisches Stadion und Hallenspielfeldplatz“ und „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ [4] zeigen, dass die Verkehrssituation am Knotenpunkt Ketscher Landstraße (K 4250)/ Zu- und Ausfahrt Sportanlagen durch den geplanten Hallenspielfeldplatz nicht maßgebend verändert wird. Da ansonsten im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Gewerbegebiet Hockenheimer Landstraße keine wesentlichen Strukturveränderungen in Aussicht sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich am Knotenpunkt Ketscher Landstraße (K 4250)/ Zu- und Ausfahrt Sportanlagen keine relevante Veränderung der Verkehrssituation ergibt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet und damit auch der geplante Hallenspielfeldplatz wird ausschließlich über Ketscher Gemarkung erschlossen. Im Bereich der derzeit genutzten Zufahrt aus östlicher Richtung über das Privatgrundstück Flst-Nr. 9272/3 wird eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt.

Die bestehende Verkehrsfläche - einschließlich der temporären Nutzung als Wohnmobilstandort - auf Flst-Nr. 9275/1 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsfläche Parkplätze festgesetzt.

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 9274 – Erbbaupacht – wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es handelt sich um:

- ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des angrenzenden städtischen Grundstückes Flst-Nr. 9275
- ein Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers

Die Rechte werden durch die Festsetzung selbst nicht begründet. Hierzu bedarf es der vertraglichen Einräumung oder des Eintrags ins Baulastenverzeichnis.

2. Ver- und Entsorgung

Bestand

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine oberirdische 20-kV-Stromleitung. Im Bereich der ehemaligen Kegelbahn beträgt die lichte Höhe dieser Leitung über dem Erdboden 10 m. Der Leitungsträger hält aus sicher-

heitstechnischer Sicht einen Abstand zwischen Leitung und Gebäude von 5 m für erforderlich.

Ferner ist ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden.

Das städtische Kanalnetz kann das anfallende Niederschlagswasser nicht aufnehmen. Daher wurde in der Vergangenheit zur Entwässerung des Stadiongeländes eine Versickerungsmulde angelegt, die noch Aufnahmekapazitäten hat.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Um den geplanten Hallenspielfeldplatz mit einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 6,80 m errichten zu können, ist eine Änderung der 20-kV-Leitung erforderlich:

- Umbau der vorhandenen Freileitung in eine Erdleitung mit Verlauf östlich des geplanten Hallenspielfeldplatzes
- Verlegung des Endmastes südlich des geplanten Hallenspielfeldplatzes

Die für die Verlegung der 20-kV-Leitung anfallenden Kosten werden vom Verursacher der Maßnahmen voll und ganz übernommen. Dies wird rechtlich in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Grünflächen ÖG1 und ÖG2 wird in die bestehende Versickerungs- und Verdunstungsmulde, das Niederschlagswasser der privaten Grünflächen PG1 und PG2 in die Kanalisation geleitet.

3. Nutzungsmaße

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die überbaubare Grundfläche und die maximale Gebäudehöhe.

3.1 Gebäudehöhen

Bestand

Die ehemalige Stadiongaststätte mit Fremdenzimmern, Betriebswohnung und Kegelbahn ist 1- bis 2-geschossig ausgeprägt. Die Tribüne des Stadions erreicht eine Wandhöhe von etwa 9,50 m über Gelände.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Hochbauten sowie das Sportgebäude mit Tribüne werden bestandsorientierte zulässige Wandhöhen in Bezug auf das Gelände festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Bestand

Insgesamt ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein geringer Anteil der Flächen mit Hochbauten überbaut. Hinzu kommen im Bereich des städtischen Stadions der Großspielplatz und Rasenplatz sowie entlang der Ketscher Landstraße der Parkplatz einschließlich der Wohnmobilstandorte.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen werden bestehende Hochbauten über Baufenster festgesetzt:

- In der öffentlichen Grünfläche ÖG1 → Sportgebäude mit Tribüne
- In der privaten Grünfläche PG1 → Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergung und zwei Betriebswohnungen
- In der privaten Grünfläche PG2 → gewerblicher Hallenspielfeld

Darüber hinaus können außerhalb der Baufenster bauliche Anlagen errichtet werden, die der jeweiligen Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen und zur üblichen Ausstattung gehören.

In PG1 und PG2 werden zusätzlich Flächen für Stellplätze festgesetzt. Dabei ist ein vollständiger Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück Flst-Nr. 9274 nicht möglich. Weitergehende Regelungen sind Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Die zulässige Grundfläche orientiert sich am Bestand der Hochbauten. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen mit Zubehöranlagen geregelt.

4. Grünflächen

Bestand

Das Gelände des städtischen Stadions ist überwiegend durch Grünflächen geprägt. Lediglich das Sportgebäude mit Tribüne, die Laufbahnen sowie die Sprung- und Wurfgruben sind befestigt. An den Bereich der ehemaligen Stadiongaststätte mit Fremdenzimmer und Kegelbahn grenzen in westlicher Richtung ein Kinderspielfeld und ein Regenrückhaltebecken an. In südlicher Richtung sind es Hof- und Grünflächen.

Konzept

Grünfläche ÖG1: Vereinssportanlage:

Das bestehende städtische Stadion und der zugehörige Haupt- und Rasenplatz stellen in der Siedlungsstruktur eine Grünfläche dar. Sie werden daher planungsrechtlich als Grünfläche für den Vereinssport gesichert. Die Vereinssportanlage selbst hat öffentlichen Charakter. Zur Sicherung der nötigen Flexibilität ist eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung nicht sinnvoll. Ebenso wenig sinnvoll ist es, die Stadionfläche und die Rasenfläche sowie den Erdwall und den Ballfangzaun entlang der Hockenheimer Landstraße räumlich festzusetzen, diese Einrichtungen sind als Zubehöranlagen grundsätzlich innerhalb der Grünfläche zulässig.

Die Fläche für das Sportgebäude mit Tribüne wird mit einer Baugrenze als überbaubare Grundstücksfläche normiert und durch Festsetzung einer überbaubaren Grundfläche sowie einer maximalen Gebäudehöhe in ihrem Bestand festgesetzt.

Ferner wird innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche die bestehende Versickerungs- und Verdunstungsmulde festgesetzt. Sie dient der Entwässerung des Niederschlagswassers, das in den Grünflächen ÖG1 und ÖG2 anfällt.

Da die Nutzung des städtischen Stadions zeitlich beschränkt ist, sind die Lärmbelastungen eher gering einzustufen.

Öffentliche Grünfläche ÖG2: Spielplatz:

Der bestehende Kinderspielplatz wird auch künftig als öffentlich zugängliche Grünfläche festgesetzt und somit gesichert.

Private Grünfläche PG1: Schank- und Speisewirtschaft und Beherbergungsbetrieb:

Die zwischenzeitlich baurechtlich genehmigte Umnutzung der ehemaligen Stadiogaststätte zu einer Gaststätte wird planungsrechtlich gesichert. Ferner werden die baurechtlich genehmigten Fremdenzimmer sowie die zugehörigen zwei Betriebswohnungen planungsrechtlich gesichert.

Gegen die Festsetzung einer allgemeinen Wohnnutzung sprechen

- die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser sieht am Standort eine Sport- und Freizeitfläche vor. Die Ausweisung einer allgemeinen Wohnnutzung würde dieser Darstellung und damit dem Entwicklungsgebot widersprechen. Dieser Bereich ist nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Hingegen nimmt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit freizeitbezogener Nutzung Bezug zur Sport- und Freizeitfläche.
- der höhere Schutzstatus des Wohnens in unmittelbarer Nachbarschaft zum Städtischen Stadion mit seiner Sport- und Freizeitnutzung. So können Nutzungskonflikte vermieden werden.

Private Grünfläche **PG2: Gewerblicher Hallenspielfeldplatz:**

Zur Erweiterung des Freizeitangebotes in Schwetzingen ist die planungsrechtliche Sicherung eines Hallenspielfeldplatzes vorgesehen. Auch wenn diese Einrichtung gewerblich betrieben wird, sind doch durch die Spielnutzung Synergieeffekte mit der Vereinsnutzung – öffentlicher Charakter - möglich und beabsichtigt.

Durch Festschreibung der maximalen Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksflächen ist gewährleistet, dass das vorhandene Bauvolumen nur in dem erforderlichen Umfang überschritten wird.

5. Eingriffsbeurteilung

Die Eingriffsbeurteilung im Rahmen des **Umweltberichts** zum Bebauungsplan „Städtisches Stadion und Hallenspielfeldplatz“ [5] hat zum Ergebnis, dass die bestandsorientierten Festsetzungen keinen naturschutzrechtlich zu bewertenden Eingriff darstellen. Hingegen sind durch die Festsetzung eines Hallenspielfeldplatzes sowie die vorhabensbedingte Verlegung der 20-kV-Leitung mit neuem Maststandort **Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter** zu erwarten.

Durch den geplanten Hallenspielfeldplatz werden insbesondere die Schutzgüter Biotope/ Arten, Boden/ Grundwasser und Landschaftsbild/ Kulturgüter beeinträchtigt. Durch diverse **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** können die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/ Grundwasser und Landschaftsbild/ Kulturgüter auf ein unerhebliches Maß reduziert und der Eingriff als kompensiert betrachtet werden

- Erhalt/ Pflege von Einzelbäumen/ Baumreihen, Baum- und Feldhecken, Gebüschern und von pauschal nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotopen,
- Schutz des Oberbodens bei Bauvorhaben,
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen,
- Verbot schadstoffbelasteter Bauteile,
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel,
- Verzicht auf beeinträchtigende Lichtemissionen (Werbeanlagen),
- Verwendung landschaftsbildverträglicher Farben und Materialien bei Dach- und Fassadengestaltung.

Das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten, so dass dies keiner besonderen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

Für das Schutzgut Biotope/ Arten ist zur Kompensation noch eine zusätzliche **Ausgleichsmaßnahme** in Form einer Heckenpflanzung erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

Zusätzliche naturschutzfachliche Ersatzmaßnahmen oder Maßnahmen zum besonderen Artenschutz sind nicht erforderlich. [6]

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur

Die bestehende Versickerungs- und Verdunstungsmulde für Niederschlagswasser soll dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Eine Teilversickerung des Niederschlagswassers hat positive Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und dient gleichzeitig der hydraulischen Entlastung des Kanalsystems.

Das Verbot von potentiell schadstoffbelasteten Bauteilen dient dem Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlags- und Versickerungswasser gelangen können.

Nach § 32 NatSchG geschützte Feldgehölze sollen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Dies dient dem Erhalt der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig erfolgt hierdurch eine landschaftliche Einbindung bzw. visuelle Kaschierung der Gebäude- und Sportflächen im regionalen Grünzug.

Da nicht alle Eingriffe in Natur und Landschaft durch Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden können, ist eine naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Als Ausgleichsmaßnahme mit einer gleichartigen Kompensationswirkung wird die Anlage einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzarten festgesetzt. Diese wird unmittelbar an die östliche Seite der bestehenden und nach § 32 NatSchG besonders geschützten Feldhecke gepflanzt. Somit wird diese erweitert und gleichzeitig geschützt. In Kombination mit einer Wiesenansaat entsteht ein strukturreicher Lebensraum für die heimische Fauna.

Zum Schutz des Bodens enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Bodenarbeiten sowie zur Gestaltung von Bodenbefestigungen. Der Schutz des Oberbodens dient dem weitgehenden Erhalt der Bodenfunktionen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen mit offenporigen Belägen dient der Teilversickerung des Niederschlagswassers, dem Teilerhalt der Bodenfunktionen und der Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung.

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel für die Straßen-, Hof- und Parkplatzbeleuchtung dient der Reduzierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere.

7. Pflanzbindungen

Der Erhalt und die dauerhafte Pflege der vorhandenen Einzelbäume sowie der vorhandenen Baum- und Feldhecken und Gebüsch dient der landschaftlichen Einbindung bzw. visuellen Kaschierung der Gebäude- und Sportflächen im regionalen Grünzug bzw. in der Pufferzone um das Ensemble „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ sowie dem Erhalt der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere.

Die Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen dienen der landschaftlichen Einbindung des geplanten Hallenspielfeldplatzes. Darüber hinaus mindern die Bäume die thermische Belastung infolge temperatenausgleichender Wirkung und Schattenspende. Gleichzeitig stellen die Baumpflanzungen eine Kompensation für den Biotopverlust durch Überbauung und Neuversiegelung dar.

Die Begrünung von Flachdächern dient der Kompensation für Bodenverlust durch Neuversiegelung und für Biotopverlust durch Überbauung. Ferner dient die Dachbegrünung der Wasserspeicherung bzw. dem Wasserrückhalt. Weiter sind positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Die Begrünung fensterfreier Fassadenflächen mit Kletterpflanzen dient der Kompensation für Biotopverlust durch Überbauung. Gleichzeitig erfolgt hierdurch eine landschaftliche Einbindung bzw. Kaschierung von Gebäuden in der Pufferzone um das Ensemble „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“. Ferner sind positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	5,22 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Öffentliche Grünfläche 1: Vereinssport	4,15 ha	79,53 %
Öffentliche Grünfläche 2: Spielplatz	0,09 ha	1,66 %
Private Grünfläche 1: Schank- und Speisewirtschaft/ Beherbergungsbetrieb	0,10 ha	1,89 %
Private Grünfläche 2: Hallenspielfeldplatz	0,14 ha	2,59 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz und Zufahrt	0,75 ha	14,32 %

Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet umfasst überwiegend Flächen mit grüngestalterischer Prägung. Aber auch wenige bestehende Hochbauten sowie ein bestehender Parkplatz bestimmen das Erscheinungsbild. Die Nähe zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich sowie das laufende Bewerbungsverfahren auf Eintragung der Kurfürstlichen Sommerresidenz in die UNESCO-Welterbeliste erfordern eine Berücksichtigung der Aussichten „Feldherrnwiese“ und „Merkuraussicht“.

Bereits bestehende Baumpflanzungen entlang der Ketscher Landstraße kaschieren während der Sommermonate das Plangebiet mit seinen baulichen Anlagen. In den laubfreien Zeiten werden die erwähnten Aussichten im Schwetzingener Schlossgarten durch die bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der Parkplätze beeinträchtigt.

Die Lage im regionalen Grünzug erfordert ebenfalls eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes.

Vor diesem Hintergrund treffen die Örtlichen Bauvorschriften vornehmlich Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestalt, zu den Werbeanlagen und zu den Einfriedungen.

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die wenigen Gebäude im Plangebiet weisen Flachdachbebauung auf. Das Sportgebäude mit Tribüne verfügt über die Sonderform eines Schmetterlingsdaches.

Einfache geschlossene Lochfassaden mit Putz prägen die Bebauung.

Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan greift die vorhandenen Dachformen auf und ermöglicht zudem die Errichtung von Satteldächern.

Die Außenwände sollen möglichst zurückhaltend in der Farb- und Materialwahl gestaltet werden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Plangebiet sind nur in geringem Umfang vorhanden. Sie befinden sich im Eingangsbereich der Gaststätte, am Sparkassenpavillon und als Bandenwerbung gegenüber der Tribüne.

Örtliche Bauvorschrift

Die Lage im regionalen Grünzug sowie die Nähe zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich sowie das laufende Bewerbungsverfahren auf Eintragung der Kurfürstlichen Sommerresidenz in die UNESCO-Welterbeliste erfordern eine Begrenzung der Werbeanlagen entlang der Ketscher Landstraße. Diese sind nur an Gebäuden zulässig und dürfen eine bestimmte Größe nicht überschreiten.

Innerhalb der Grünfläche für Vereinssport bleibt die Bandenwerbung gegenüber der Tribüne von diesen Regelungen unberührt.

3. Einfriedungen

Das Gelände des städtischen Stadions wird durch einen ca. 2 m hohen Drahtzaun eingefriedet. Durch eine zusätzliche teilweise Hinterpflanzung entsteht vor allem von Süden kommend ein Schutz vor Einblick. Die hierdurch entstehende Barrierewirkung ist aus städtebaulicher Sicht ungünstig.

Örtliche Bauvorschrift

Zur besseren landschaftlichen Einbindung soll eine hermetische Abschirmung des städtischen Stadions gegenüber den angrenzenden Bereichen unbedingt vermieden werden. Vielmehr wird eine transparente Gestaltung der Einzäunung in Verbindung mit einer aufgelockerten Strauchpflanzung angestrebt. Hierdurch werden Blickbeziehungen erhalten. Gleichzeitig soll durch Verbot von Werbeanlagen sowie Plakaten und Bannern an Zäunen und Toren eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes im Regionalen Grünzug sowie in der Nachbarschaft zur Kurfürstlichen Residenz Schwetzingen vermieden werden. Auch eine eigene Plakatierung vor der Einfriedung ist unzulässig.

Um entlang der Ketscher Landstraße den öffentlichen Charakter zu betonen, ist eine Einfriedung der privaten Grünflächen PG1 und PG2 nur zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zulässig.

Umweltbericht

Der Umweltbericht „Städtisches Stadion und Hallenspielfeld“ liegt als Vorentwurf in der Fassung vom 21.11.2011 vor.

Aus der allgemeinverständlichen Zusammenfassung im Umweltbericht gehen die wesentlichen Inhalte der Umweltprüfung hervor.

Ebenso liegt die Arten- und Naturschutzfachliche Übersichts- und Reptilienbegehung, avifaunistische Strukturanalyse in der Fassung vom 24.09.2011 vor.

Anhang 1: Baurechtlicher Bestand

**Ketscher Landstraße 11,
Flst-Nr. 9275/1 und 9274:**

**Neubau Stadiongaststätte, Kegelbahn,
9 Fremdenzimmer und 2 Wohnungen**
genehmigt am 09.10.1970
Genehmigungsgrundlage → § 35 BauGB

**Ketscher Landstraße,
Flst-Nr. 9275:**

Ursprüngliche Genehmigung nicht be-
kannt → Bauakten nicht vorhanden

**Erweiterung des Stadions – Errichten
eines neuen Großspielfeldes**
genehmigt am 13.09.1984

Gebäudehöhen im Bestand

**Ketscher Landstraße 11,
Flst-Nr. 9275/1 und 9274:**

WH Gaststätte = 6,30 m

WH Kegelbahn = 3,30 m

**Ketscher Landstraße,
Flst-Nr. 9275:**

WH Tribüne = 9,50 m

Literatur:

1. Verband Region Rhein-Neckar: Regionalplan Unterer Neckar vom 16.03.1994
2. Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/ 2020 vom 13.07.2006
3. Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vom August 1999
4. BS Ingenieure: Verkehrsuntersuchung Bebauungspläne „Städtisches Stadion und Hallenspielfeld“ und „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, November 2011
5. natur und raum, Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung: Bebauungsplan „Städtisches Stadion und Hallenspielfeld“ – Umweltbericht – Vorentwurf, 21.11.2011
6. Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde – Dipl.-Biol. Uter und H.-J. Scheckeler: Arten- und Naturschutzfachliche Übersichts- und Reptilienbegehung, avifaunistische Strukturanalyse, 24.09.2011