

# Bebauungsplan Nr. 66

## „Quartier XV, 1. Änderung“



### Begründung

#### Satzungsbeschluss/Ausfertigung

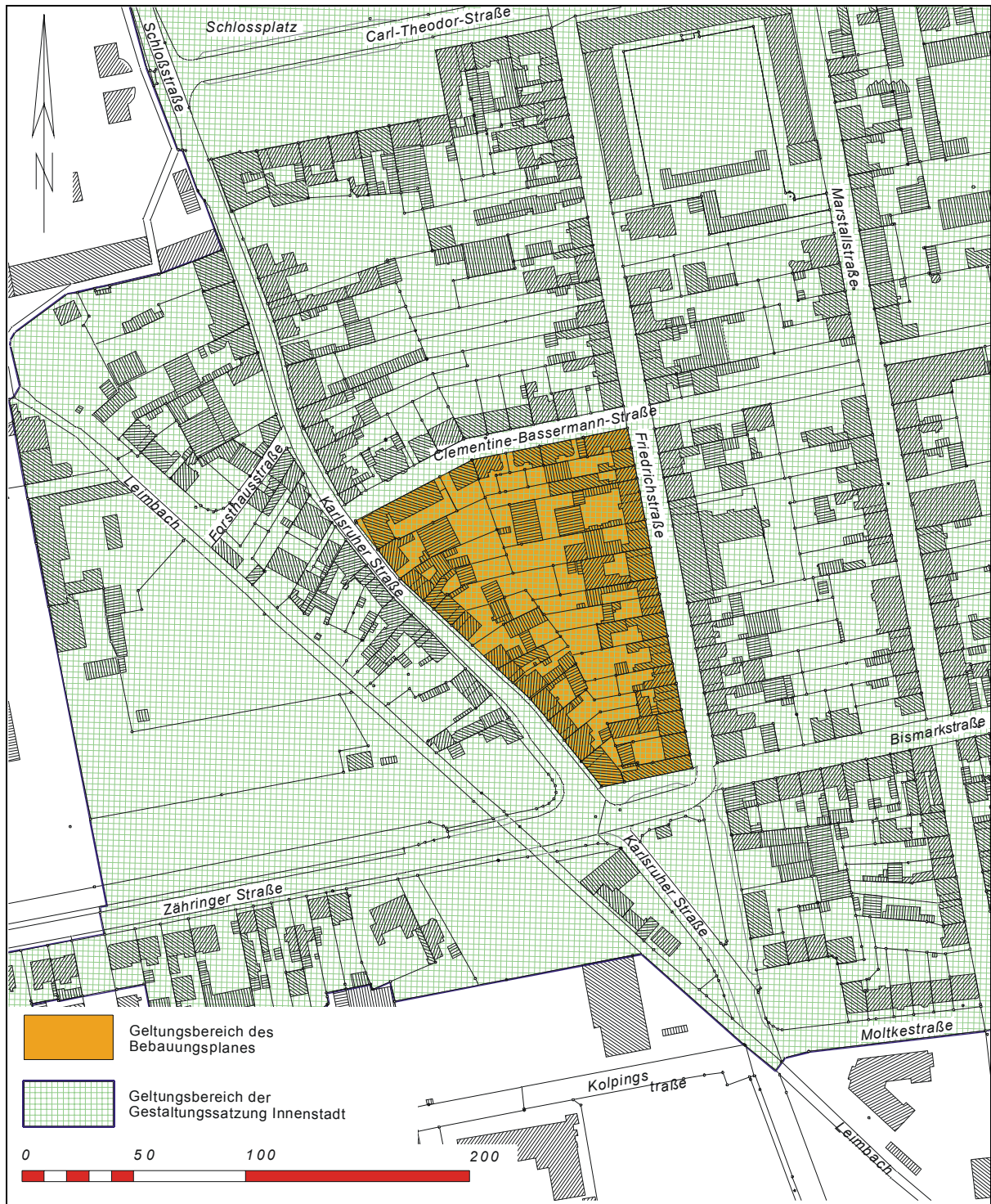
#### VERFAHRENSABLAUF

Stand August 2007

---

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	_____	26.01.2006
Öffentliche Bekanntmachung	_____	19.08.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	_____	19.08.2006 bis 29.09.2006
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) durch Schreiben vom	_____	23.08.2006
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	_____	03.05.2007
Öffentliche Bekanntmachung	_____	07.05.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____	14.05.2007 bis 22.06.2007
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durch Schreiben vom	_____	15.05.2007
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	_____	20.09.2007
Inkrafttreten	_____	

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



• Stadt Schwetzingen • B-Plan Nr. 66 "Quartier XV", 1. Änderung • August 2007

Bearbeitung durch:

**BauLand! Entwicklung GmbH** • info@bauland-entwicklung.de  
fon 06202-85938-0 • fax 06202-85938-55 • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen

# Inhaltsverzeichnis Begründung

---

<b>1. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>1</b>
1.1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung.....	1
1.2. Ziele und Zwecke der Planung.....	1
1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
<b>2. Inhalt der Änderung</b> .....	<b>2</b>
2.1. Anpassung an die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen .....	2
2.2. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	3
2.3. Änderungen der örtlichen Bauvorschriften .....	5
<b>3. Umweltprüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
4.1. Einleitung .....	8
4.2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen .....	8
4.3. Zusätzliche Angaben.....	10
<b>5. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Umsetzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>12</b>

Bearbeitung durch:

**BauLand!**  
**Entwicklung GmbH**

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 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55  
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch  
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

• Stadt Schwetzingen • B-Plan Nr. 66 " Quartier XV", 1. Änderung" • August 2007

Bearbeitung durch:

**BauLand! Entwicklung GmbH** • [info@bauland-entwicklung.de](mailto:info@bauland-entwicklung.de)  
fon 06202-85938-0 • fax 06202-85938-55 • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen

## **1. Rahmenbedingungen**

### **1.1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Am 13. Mai 2004 wurde vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen zum Schutz der historischen Kernstadt eine Gestaltungssatzung beschlossen. Diese ist am 28. Juli 2004 in Kraft getreten. Aus der Anwendungspraxis heraus ergaben sich Änderungserfordernisse zu einzelnen Vorschriften der Gestaltungssatzung. Durch u.a. redaktionelle Änderungen und klarstellende Ergänzungen wurde die Gestaltungssatzung 2005 geändert. Die 1. Änderung wurde am 15.12.2005 als Satzung beschlossen.

Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, einen Gestaltungsrahmen für Umbauten oder Neubauten zu schaffen, der die Einfügung in den unverwechselbaren Charakter der historischen, teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz der Innenstadt sichert.

Dadurch soll, ohne den notwendigen Spielraum für die individuelle Ausgestaltung unnötig einzuschränken, vermieden werden, dass sich durch bauliche Veränderungen und Neubauten, die sich nicht in die gewachsene Baustruktur einpassen, das Ortsbild der Kernstadt Schritt für Schritt verändert und damit ein Stück Identität Schwetzingens verloren geht.

Die rechtswirksamen Festsetzungen der Gestaltungssatzung widersprechen teilweise den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Quartier XV“. Dies kann zu einer Verunsicherung und Unklarheiten bei Grundstückseigentümern und deren Planern und Architekten führen.

Um die Missverständnisse zu beseitigen und eine eindeutige Rechtsgrundlage für die Genehmigung von Umbauten, Ausbauten und Neubauten zu schaffen, besteht die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes.

### **1.2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan an die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt anzupassen und dahingehend zu überarbeiten, dass sich die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes der Gestaltungssatzung Schwetzingen nicht widersprechen. Dies dient der Rechtssicherheit.

Für die Grundstücke des Bebauungsplanes „Quartier XV“, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Innenstadt liegen, gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert weiter.

### **1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier XV“ und liegt zwischen der Clementine-Bassermann-Straße, der Bismarckstraße, der Karlsruher Straße und der Friedrichstraße. Es umfasst die Flurstücke Nr. 404, 404/1, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 414/1, 415, 416, 461/1, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 468/1, 469, 469/1, 469/2 und 469/3.

In der Anlage 1 zur Gestaltungssatzung des Stadt Schwetzingen liegt das Planareal überwiegend im Bereich B (historische Innenstadt). Die Grundstücke entlang der Clementine-

Bassermann-Straße Nr. 2 - 10 sind dem Bereich D (Stadterweiterung bis Ende des 19 Jahrhunderts) zugeordnet.

## **2. Inhalt der Änderung**

Der Bebauungsplan wurde am 24.07.2003 als Satzung beschlossen. Am 28.07.2003 trat der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in Kraft. Es war bislang bereits die derzeit gültige 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.) sowie das Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 anzuwenden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans sollen an die bereits geltenden Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen angepasst werden.

Bei der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geänd. am 21.06.2005 eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden.

### **2.1. Anpassung an die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen**

Hauptaugenmerk der 1. Änderung des Bebauungsplans „Quartier XV“ liegt auf der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über örtliche Bauvorschriften an die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen widersprüchliche Festsetzungen zwischen dem Bebauungsplan und der Gestaltungssatzung (u.a. zur Gebäudehöhe und Dachgestaltung) beseitigt werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen müssen im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung an die geltenden Gestaltungsvorschriften der jeweils maßgeblichen Teilbereiche angepasst werden.

In der Gestaltungssatzung Innenstadt sind die Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Gebäude auf den Flurstücken 469/1, 469/2, 469/3, 404/1 sowie Teile der Gebäude auf Flurstück Nr. 404 und 469 dem Bereich B (Historische Innenstadt) zuzuordnen. Die auf diesen sechs Grundstücken befindlichen Gebäude an der Clementine-Bassermann-Str. 2, 4, 6, 8, 10 sind hingegen dem Bereich D (Stadterweiterung bis Ende 19. Jahrhundert) zuzuordnen.

Da sich die Planfelder im Bebauungsplan nicht eindeutig mit den Teilbereichen der Gestaltungssatzung decken, ist eine Anpassung der Planfelder im Bebauungsplan für eine eindeutige Zuordnung der maßgeblichen Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung erforderlich. Das Planfeld D wird hierzu in die zwei Teilbereiche D1 und D2 getrennt. Das Gebäude Karlsruher Str. 29 wird als neues Planfeld D2 festgesetzt, in dem gemäß Lageplan und Straßenverzeichnis der Gestaltungssatzung die Gestaltungsvorschriften des Teilbereiches B anzuwenden sind.

#### Sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

In Bezug auf die Gebäudehöhe, die Dachform und die Gestaltung des Dachrandes gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung für die gesamte bauliche Anlage. Alle sonst in

der Gestaltungssatzung getroffenen Festsetzungen gelten innerhalb der Planfelder A, B, C, D1 und D2 für

- a) die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen bei Gebäuden, die weniger als 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen,
- b) die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren, an die unter a) erfassten Gebäudeseiten angrenzenden Gebäudeseiten, einschließlich der Dachflächen, bis zu einer Fassadenlänge von 12,0 m

Die aus der Gestaltungssatzung entnommenen Bestimmungen gelten sowohl bei Neubauten als auch bei Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen sowie für Werbeanlagen, Automaten, Antennenanlagen und Einfriedungen. Sie sind auch für bauliche Maßnahmen, die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind, verbindlich.

Im Rahmen dieser Begründung werden nur die wesentlichen Änderungen hervorgehoben, kleinere Anpassungen und Maßänderungen an die Gestaltungssatzung werden nicht explizit aufgeführt. Die Begründung der neu aufgenommenen bzw. geänderten Gestaltungsvorschriften sind der Begründung zur Gestaltungssatzung Innenstadt zu entnehmen.

Außerhalb des oben genannten sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung, in denen die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung nicht gelten, bleiben die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert bestehen.

## **2.2. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Im folgenden werden die wesentlichen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen hervorgehoben, die durch die Anpassung an die Gestaltungssatzung Innenstadt hervorgerufen werden, hervorgehoben.

### **2.2.1. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im gesamten Geltungsbereich unverändert bestehen. Es wird durch eine Grundflächenzahl sowie die überbaubaren Flächen definiert.

Die Überschreitung der GRZ-Obergrenze des § 17 BauNVO durch die festgesetzte GRZ in allen Planfeldern wurde unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen und ist gemäß § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen erforderlich (Sicherung einer geschlossenen Straßenfrontbebauung auf relativ kleinen Grundstücken, Erhaltung der bestehenden Bestandsstruktur).

### **2.2.2. Gebäudehöhen**

Die zulässige Gebäudehöhe wird wie bislang nur durch die zulässige First- und Traufhöhe festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgelegt. Damit besteht auch weiterhin ausreichend Spielraum für vielfältige bauliche Lösungen durch Variation der Geschosshöhe und der Höhe von Sockel bzw. Kniestock.

Mit Anpassung an die Gestaltungssatzung wird die zulässige maximale Traufhöhe (TH) der Gebäude in den Planfeldern A, B, C, D1 und D2 im Bebauungsplan einheitlich um 0,70 m erhöht und auf maximal 8,20 m, bezogen auf die Gehweghinterkante in Grundstücksmitte,

festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Für Eckgebäude wird als Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe im gesamten Geltungsbereich einheitlich die jeweils höher gelegene Verkehrsfläche bestimmt.

Durch die Festsetzung der Traufhöhe kann die Zahl der sichtbaren Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden. Durch ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum kann darüber hinaus zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

In den Teilbereichen E, F und G bleiben die First- und Traufhöhen unverändert bestehen und auch die Dachformen und Dachneigungen werden nicht verändert.

### **2.2.3. Untergeordnete Bauteile, Abweichungen von den Baulinien/Baugrenzen**

Die zulässige Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wird in den Planfeldern A, B, C, D1 und D2 für die straßenzugewandten bzw. seitlichen Baulinien/Baugrenzen an die je nach Bauteil (z.B. Balkon, Erker, verglaste Loggien, Markisen) differenzierten Gestaltungsvorgaben der Gestaltungssatzung angepasst (für Balkone, Erker) bzw. ergänzt (für Loggien, Markisen).

An den Fassaden der Gebäude entlang der Bismarckstraße sowie entlang der Karlsruher Straße und der Friedrichstraße (Planfelder A, B, C und D2) sind nunmehr Balkone, Erker und Loggien unzulässig.

Die Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung von Baulinien bzw. Baugrenzen durch Balkone und Erker im Planfeld D1 entlang der Clementine-Bassermann-Straße entsprechen den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die zulässige Überschreitung durch Vordächer bleibt in allen Planfeldern unverändert.

Entlang der das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen kommen Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung der Baulinien bzw. Baugrenzen durch Markisen und verglaste Loggien (diese nur im Planfeld D1 an der Clementine-Bassermann-Straße) neu dazu.

In den Planfeldern E, F und G im Plangebietsinneren sowie in den rückwärtigen Bereichen der Planfelder A, B, C, D1, D2 entlang der das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen bleiben die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile unverändert bestehen.

### **2.2.4. Denkmalsgeschützte Gebäude**

Im bisherigen Bebauungsplan waren folgende denkmalgeschützte Gebäude dargestellt: Karlsruher Straße Nr. 33, 45 und Bismarckstraße 1.

Gemäß Gestaltungssatzung (1. Änderung, Anlage 3: Lageplan mit Höchstgrenzen der Gebäudehöhen und Eintrag der ortsbildprägenden Gebäude, Stand 16.08.2005) werden zusätzlich die Gebäude Karlsruher Straße Nr. 35 und 37 als denkmalgeschützte Gebäude (bisher Denkmalschutzverdacht) in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

## **2.3. Änderungen der örtlichen Bauvorschriften**

### **2.3.1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Quartier XV“ werden an die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung angepasst und teilweise erweitert. In den Planfeldern A, B, C und D2 entlang der Karlsruher Straße, der Bismarckstraße und der Friedrichstraße sind neben Satteldächern nun ebenfalls Mansarddächer zulässig.

Im Planfeld D entlang der Clementine-Bassermann-Straße sind Walmdächer und Mansardwalmdächer nunmehr nur noch bei Eckgebäuden zulässig.

Die bisher zulässigen Dachneigungen bei Sattel- und Walmdächern werden für die einzelnen Planfelder gemäß Gestaltungssatzung differenziert: Für das Planfeld D1 wird die zulässige Dachneigung mit mindestens 35 Grad unverändert beibehalten, während sie für die Bereiche A, B, C und D2 von bisher 35 Grad auf mindestens 40 Grad erhöht wird. Bei Mansarddächern und Mansardwalmdächern wird die Dachneigung für den unteren, steileren Teil mit mindestens 65 Grad, maximal jedoch 80 Grad unverändert übernommen. Die Festsetzungen für den oberen, flacheren Teil der Mansarddächer wird mit mindestens 15 Grad und maximal 35 Grad aus der Gestaltungssatzung ergänzt.

In den Planfeldern A, B, C, D1, und D2 entlang der das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen zusätzlich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch Pultdächer, begrünte Flachdächer und Dachterrassen bis 20 qm zulässig.

Für die Planfelder E, F und G bleiben die Festsetzungen zur Dachform unverändert bestehen. Die Festsetzungen zur Dachneigung werden in diesen Planfeldern sowie ebenfalls in den rückwärtigen Dachflächen der Planfelder A, B, C, D1 und D2 ebenfalls übernommen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachöffnungen, der Farb- und Materialauswahl der Dacheindeckung, der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern sowie Firstverglasungen in den Planfeldern A, B, C, D1 und D2 entsprachen bereits weitgehend der Gestaltungssatzung und werden nur in einzelnen Aspekten geändert:

In Planfeldern A, B, C und D2 entlang der das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen sind nunmehr gefalzte, versiegelte Bleche für Hauptdächer nicht mehr zulässig.

Im Planfeld D2 entlang der Clementine-Bassermann-Straße ist statt eines Gesims nur noch die Ausbildung eines Dachüberstandes erforderlich.

Die Regelungen der Gestaltungssatzung zu Solaranlagen für die Planfelder A, B, C, D1, D2 entlang der das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen werden ergänzt.

### **2.3.2. Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben**

Die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zur Gliederung, der Gestaltung und Farbauswahl der Fassaden werden in den Planfeldern A, B, C, D1 und D2 durch die entsprechenden Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung ersetzt. Dabei erfolgt eine Differenzierung und Unterscheidung der Festsetzungen in Abhängigkeit von den Teilbereichen der Gestaltungssatzung.



Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gliederung, der Gestaltung und Farbauswahl der Fassaden in den Planfeldern A, B, C, D1 und D2 entlang der das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen entsprechen bereits weitgehend der Gestaltungssatzung und werden nur in einzelnen Aspekten geändert:

U.a. werden die Farbtonbereiche des RAL-Design-System für die zulässigen Farben von 020-040 auf 010-040 geringfügig erweitert und die zulässige Helligkeit geringfügig erhöht.

In Scheibenzwischenräumen im Planfeld D 1 entlang der Clementine-Bassermann-Straße sind nun Fenstersprossen zulässig.

Daneben werden die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung zur baulichen Ausführung von Fenstern und Türen sowie von Erkern, Balkonen, verglasten Loggien (Planfeld D1 an der Clementine-Bassermann-Straße) und Vordächern sowie Markisen (Planfelder A, B, C, D1, D2 entlang der das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen) übernommen.

### **2.3.3. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen**

Um das Ortsbild der Kernstadt vor zu vielen und vor unverhältnismäßig großen Werbeanlagen zu schützen, wird die Anzahl, die Größe sowie die Gestaltung und Ausführung der Werbeanlagen durch Verweis auf die Ziffer B.4 bzw. D.4 der Gestaltungssatzung sehr differenziert geregelt. Für die Planfelder A, B, C, D1 und D2 kann dadurch vermieden werden, dass Werbeanlagen die gestaltprägenden architektonischen Elemente an den öffentlichen Verkehrsflächen überdecken und zu sehr in den Vordergrund treten und somit zu einer Überreizung durch Werbeinformationen führen.

Die bauliche Ausführung von Warenautomaten und Schaukästen war im Plangebiet bislang nicht geregelt. Für die Planfelder A, B, C, D1, D2 werden die entsprechenden Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung zu Warenautomaten und Schaukästen übernommen. Schaukästen sind nunmehr auch an der Fassade zulässig.

Die bislang getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen für die Planfelder E, F und G im Plangebietsinneren sowie in den rückwärtigen Bereichen der Planfelder A, B, C, D1 und D2 werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **2.3.4. Einfriedungen**

In der Flucht straßenbegleitender Fassaden in den Planfeldern A, B, C, D1 und D2 entlang der das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen wird die zulässige Höhe der Einfriedungen durch die Anpassung an die Gestaltungssatzung geringfügig geändert:

Die Mindesthöhe zulässiger Einfriedungen wird im Planfeld D1 entlang der Clementine-Bassermann-Straße um 0,4 m auf 1,6 m Höhe reduziert. Die Maximalhöhe zulässiger Einfriedungen in den Planfeldern A, B, C, D1 und D2 wird um 0,3 m auf 2,2 m Höhe reduziert.

Alle weiteren Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke bleiben für die Planfelder E, F und G sowie auch für die Gartenseiten der Planfelder A, B, C, D1 und D2 unverändert.

### **2.3.5. Außenantennen**

Die bisherige Festsetzung, welche Außenantennen grundsätzlich verbot, wird in den Planfeldern A, B, C, D1, D2 ergänzt. Künftig sind Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, d.h. an den dem öffentlichen

Verkehrsraum zugewandten bzw. von diesem aus einsehbaren seitlichen Gebäudefassaden und Dachflächen bis zu einer Länge von 12 m, als Ausnahme zuzulassen, wenn über das Kabelnetz oder einen Anbringungsort außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs nach § 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung nicht alle Programme, die bei einer Anbringung von Außenantennen im sachlichen Geltungsbereich empfangen werden könnten, empfangen werden können.

### **3. Umweltprüfung**

Mit der am 21.07.2004 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) besteht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine generelle Umweltprüfungspflicht für Bebauungspläne. Da die mit der Anpassung an die Gestaltungssatzung verbundene Planänderung Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich hat, sind beim vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht nicht vorhanden.

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 bodenrechtlichen Auswirkungen einer Bauleitplanung also die Auswirkungen, die die Nutzung von Grund und Boden im Baugebiet und in der Umgebung betreffen. Wirtschaftliche, politische, soziale, ethische oder sonstige außerökologische Aspekte sind daher nicht zu erörtern.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wird eine schriftliche Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne eines Scopings durchgeführt. Dieses Scoping dient 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.

## **4.1. Einleitung**

### **4.1.1. Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen der Planänderung**

Wesentliches Planungsziel ist die Sicherung einer nachhaltigen städteplanerischen Entwicklung im Plangebiet insbesondere in Bezug auf das architektonische Erscheinungsbild der historischen Innenstadt. Hierzu soll eine Anpassung an die aktuelle Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen vorgenommen und damit eindeutige Rechtsgrundlagen für die bauordnungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben geschaffen werden.

### **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 dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Ziele der Raumordnung werden nicht beeinträchtigt. Grundsätze der Raumordnung werden mit der Planänderung eingehalten. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nicht zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Siedlungsbaufäche dargestellt. Dem entspricht die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan. In der vorliegenden Planänderung wird die Art der baulichen Nutzung übernommen.

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 Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes 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 zur Art der baulichen Nutzung sind mit den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan identisch.

Mit der Anpassung an die Gestaltungssatzung ergeben sich Änderungen bzw. Festsetzungen zu:

- Gebäudehöhen
- zusätzlich zulässigen Dachformen, min./max. Dachneigungen, Dachmaterial
- Fassadengliederung, Material, Farbe und bauliche Ausführung
- Werbeanlagen, Außenantennen, Solaranlagen
- zulässigen Einfriedungen der Vorgärten.

Diese geänderten bzw. neuen Festsetzungen beinhalten ausschließlich gestalterische Aspekte und nehmen Einfluss auf Baustruktur und Erscheinungsbild im Geltungsbereich der Planänderung. Umweltrelevante Auswirkungen i.S. einer größeren Flächeninanspruchnahme oder Nutzungsintensität sind mit diesen gestalterischen Festsetzungen jedoch nicht verbunden.

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

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Schwetzingen und ist bereits vollständig bebaut.

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 durch einen für den Ortskern typischen hohen Versiegelungsgrad (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze) und eine relativ hohe Bebauungsdichte geprägt. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ist das Plangebiet eine isolierte Insel mit sehr geringem Lebensraumpotential und hat allenfalls eine lokale Bedeutung für weit verbreitete Arten und Siedlungsspezialisten. Das Plangebiet ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades 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.

Ein hohes Maß an Oberflächenbefestigungen für Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen führen zu bioklimatisch ungünstigen Überhitzungen tagsüber und nächtlicher Wärmeabstrahlung. Das Plangebiet ist gekennzeichnet von relativ kompakter Bebauung. Es ist ohne lufthygienische Ausgleichsfunktion für die Umgebung und wird durch ein typisches Stadtklima geprägt. Das Plangebiet ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für den Klimaschutz.

Das Landschaftsbild im Stadtzentrum von Schwetzingen wird durch Wohngebäude in überwiegend historischer Bausubstanz bestimmt. Die Erholungseignung des unmittelbaren Plangebietes ist gering.

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

Die mit der Planänderung verfolgten Planungsziele haben keine größere Umweltrelevanz des Bebauungsplanes für die oben genannten Schutzgüter zur Folge als das bisherige Planungsrecht bewirkt. Es ist mit der Planänderung von keinen erheblichen oder nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt auszugehen.

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

Mit der Planänderung wird die langfristige Sicherung des historischen Stadtzentrums angestrebt. Mit der Umsetzung der Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen kann städtebau-

lich nicht gewünschten Entwicklungen gegengesteuert werden: Über entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen wird bei Um- und Neubauten der Charakter der historischen, z.T. denkmalgeschützten Innenstadt gesichert.

Mit der Planänderung wird die langfristige Sicherung des historischen Stadtzentrums angestrebt. Mit der Umsetzung der Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen kann städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen gegengesteuert werden: Über entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen wird bei Um- und Neubauten der Charakter der historischen, z.T. denkmalgeschützten Innenstadt gesichert.

Die Gestaltungssatzung sichert die Einflussnahme auf nicht stadtbildkonforme bauliche Entwicklungen in der historischen Innenstadt. Der durch Gebäudehöhe, Form, Farbe und verwendete Materialien hervorgerufene hohe Identitätsfaktor der Straßenfront-Bebauung für die Innenstadt von Schwetzingen ginge bei ausschließlich an individuellen Vorlieben orientierten baulichen Umgestaltungen verloren.

Durch die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits überlagert. Die Anpassung des Bebauungsplanes dient der Klärstellung der bestehenden rechtlichen Situation für Grundstückseigentümer, Bauherren und Architekten. Ein Verzicht auf die Planänderung hätte keine hervorzuhebenden umweltrelevanten Auswirkungen. Es sind auch keine weiteren Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis i) BauGB zu erwarten.

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

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

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

Dies ist mit den Festsetzungen der Planänderung nicht der Fall. Der vorhandene Baubestand und die Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung, die Planung und Realisierung von neuen baulichen Anlagen sowie der Umbau bzw. die Erweiterung bereits vorhandener Bauten sind durch die in der vorliegenden Planänderung unverändert übernommenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgedeckt. Durch die Planänderung werden keine erheblichen und/oder 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 Ortsbegehungen in 2005.

#### **4.3.2. Monitoring**

Im Rahmen der Bauüberwachung und Bauabnahme durch die Baurechtsbehörde ist die planungskonforme Herstellung und bauliche Ausführung von Um- und Neubauten sicherzustellen.

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

Das Plangebiet hat aufgrund seiner hohen Bebauungsdichte, seiner Nutzungsstruktur und seiner Lage im Ortskern von Schwetzingen insgesamt eine überwiegend sehr geringe bzw. keine Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt im Stadtgebiet. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope 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. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nur für solche Festsetzungen, die die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan erweitern. Dies ist mit der Planänderung zur Anpassung an die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen im bereits bebauten Plangebiet nicht der Fall. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes werden weitgehend unverändert übernommen. Die geänderten bzw. zusätzlichen Festsetzungen zur Anpassung an die Gestaltungssatzung führen zu keiner über die bisher zulässige bauliche Nutzung hinausgehenden Bodeninanspruchnahme oder höheren Nutzungsintensität. Die Schutzgüter im Natur- und Landschaftshaushalt erfahren von der Planänderung keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen.

### **5. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Es wurden keine Anregungen oder Hinweise von Bürgern geäußert.

Die Naturschutzbehörde hat keine Bedenken und Anregungen zur Änderung des Bebauungsplans. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Die Hinweise des Baurechtsamts der Stadt Schwetzingen wurden über klarstellende Ergänzungen in der Planzeichnung und in den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.

### **6. Umsetzung des Bebauungsplanes**

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.

Die Planungsziele können i.R. der Erteilung von Baugenehmigungen bzw. durch die Bauaufsicht bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Zuge von Neubauten als auch bei

Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen umgesetzt werden.

## **7. 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.

Von Bürgern wurden während des Bauleitplanverfahrens keine Anregungen vorgebracht.

Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange hat das Bauamt Hinweise und Anregungen vorgetragen, die nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen wurden:

Der Anregung, sämtliche ergänzenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung auch in den Bebauungsplan zu übernehmen, wird im Hinblick auf die Lesbarkeit des Bebauungsplanes teilweise gefolgt: Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung z.B. zu Gebäudehöhen werden in den B-Plan übernommen. Auf die sehr komplexen baurechtlichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung z.B. zu Dächern, Fassaden und Werbeanlagen wird verwiesen. Alle B-Pläne werden jedoch durchgängig dahingehend geändert, dass der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung über entsprechend geänderte bzw. neue Planfelder klargestellt wird. Zur besseren Lesbarkeit werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung, auf die im jeweiligen B-Plan verwiesen wird, als Anlage zum B-Plan ergänzt.