



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 82
„Ehemaliges Ausbesserungswerk“,
1. Teiländerung

19.09.2012

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

Bearbeitung:
FIRU – Forschungs- und Informations-gesellschaft
Für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung - Satzungsfassung

Geltungsbereich: "Ehemaliges Ausbesserungswerk"



Geltungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Legende Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - FR** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Bahnen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bahnanlage
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - 110 kV Hochspannungleitung (oberirdisch) mit Schutzstreifen gem. Planeintrag
 - Versorgungsleitung (Telekomlinie) mit Schutzstreifen (oberirdisch)
 - Mischwasserleitung DN 500 und DN 400 (unterirdisch)
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - pG** private Grünflächen
 - öG** öffentliche Grünflächen
 - V** Straßenbegleitgrün
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - D** 14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen**
 - 6207** 15.12 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - 15.13** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - L2** 15.15 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- × 102,00 Bestandshöhen (m ü. NN)

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	GRZ	Anteil der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
-	118,0 m ü. NN	-	Höhe baulicher Anlagen

VERFAHRENSDATEN

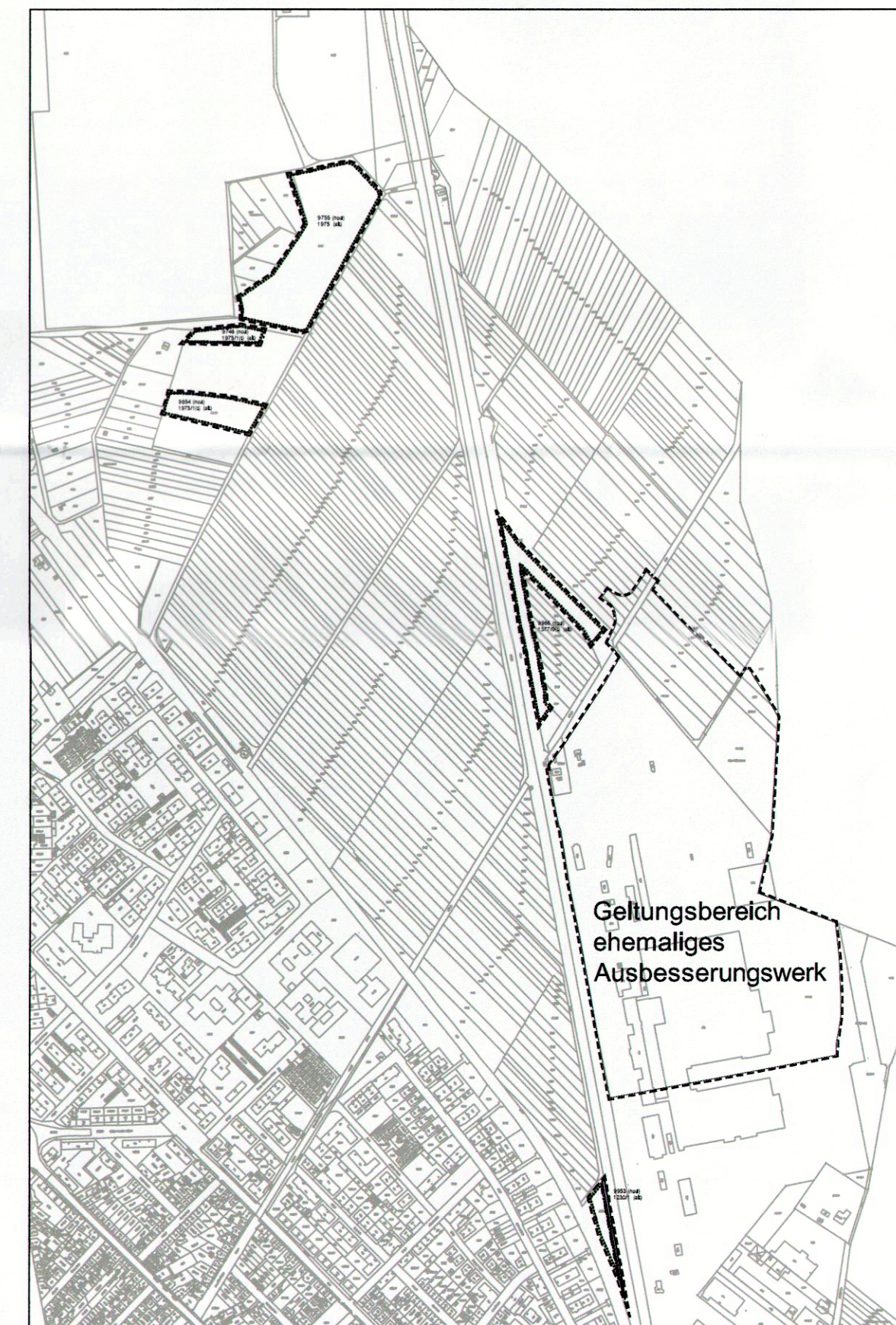
Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss) (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.07.2012
Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	19.07.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	21.07.2012
Bekanntmachung der Offenlage in den Tageszeitungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.07.2012
Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 30.07.2012 bis 03.09.2012
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB)	19.07.2012
Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss	18.10.2012
Bekanntmachung und in Kraft treten am	23.10.2012

Ausfertigung

Schwetzingen, den 23. OKT. 2012
 BÜRGERMEISTERAMT
 Dr. René Pöhl
 Oberbürgermeister

Schwetzingen, den 23. OKT. 2012
 Stabstelle Städtebau & Architektur
 Mathias Welle
 Stadtbaumeister

Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan (unmaßstäblich)



Auftraggeber: Stadt Schwetzingen

Projekt: Schwetzingen Ehemaliges Ausbesserungswerk

Plan: Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung - Satzungsfassung

Name	Datum	Maßstab	1: 1.500	Plan-Nr.:
Bearbeitet	19.09.12			S
Gezeichnet	19.09.12			
Gepr.:		Projekt-Nr.:	PK12-021	Rev.:
				G

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik mbH

Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern Tel: +49 631 3045-0 Fax: +49 631 3045-59 Mail: firu@firu-mbh.de Internet: www.firu-mbh.de	Chausséestraße 29 10115 Berlin Tel: +49 30 288775-0 Fax: +49 30 288775-29 Mail: firu-berlin@firu-mbh.de	Schöckelstraße 25 56088 Koblenz Tel: +49 261 94749-0 Fax: +49 261 69476-9 Mail: firu-kob@firu-mbh.de	Am Stadten 27 66121 Saarbrücken Tel: +49 661 40384-1 Mail: firu-sa@firu-mbh.de
--	---	--	---

CL-Projekt/PR12-021_Schwetzingen_AIN-TA 11a/Endb_CAD/PR12-021_Schwetzingen AW 121101_TA1 S.dg

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 82

„Ehemaliges Ausbesserungswerk“ - 1. Teiländerung -

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ - 1. Teiländerung - am 18.10.2012 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 19.09.2012 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Lageplan im Maßstab 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 19.09.2012
- b) Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 19.09.2012

Zur Erläuterung ist die Begründung vom 19.09.2012 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ - 1. Teiländerung - tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung:

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Schwetzingen, den 23. OKT. 2012



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René Pörtl'.

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2012 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 23. OKT. 2012



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René Pörtl'.

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am 23. OKT. 2012 in Kraft getreten.

Große Kreisstadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 82

"Ehemaliges Ausbesserungswerk"

- 1. Teiländerung -

Textfestsetzungen

Satzungsfassung

Stand: 19.09.2012

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft

für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

I. Vorbemerkung

Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen insbesondere in Bezug auf das Flurbereinigungsverfahren Schwetzingen (B535) in Verbindung mit dem Gemarkungstausch zwischen der Großen Kreisstadt Schwetzingen und der Gemeinde Plankstadt ist eine Teiländerungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" erforderlich.

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist eine Änderung der Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Flurstücke 10034 (neu) und 10021 (neu) werden zukünftig nicht mehr für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Als Ersatz werden auf dem Flurstück 9746 (neu) entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Pkt.: 1.1 in der Begründung zum Bebauungsplan). Zudem sollen insbesondere die entlang des Rad- und Fußweges und auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen (Säuleneichen) angepasst werden. Aufgrund der "Anfälligkeit" der festgesetzten Säuleneichen wird nunmehr die Anpflanzung von Hainbuchen festgesetzt werden.

Weitergehende Änderungen sind im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" nicht vorgesehen, so dass sich die Teiländerung des Bebauungsplanes lediglich auf die vorbenannten Punkte bezieht.

Von der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" sind nur die Festsetzungen unter Pkt. **9.3, 9.4, 9.5, 9.10** und **13** betroffen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche, etc. sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter, werden im Rahmen der 1. Teiländerungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" nicht geändert und beibehalten und zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit des Gesamtinhaltes des Bebauungsplanes ebenfalls dargestellt.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO i. V. § 1 Abs. 4 S.2, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.1.1. Zulässig sind unter Beachtung der Regelungen unter Ziffer 1.1.2 - 1.1.5:

1. Gewerbebetriebe aller Art ohne Verkaufsflächen, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:
-

- a) Der Verkauf an Endverbraucher muss in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Herstellung von Gütern, der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter stehen und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgen.
- b) Die Verkaufsfläche muss untergeordnet zum eigentlichen Produktions- bzw. Ver- und Bearbeitungs- bzw. Reparaturbetrieb stehen. Grundsätzlich ist der Umfang der Verkaufsfläche pro Betrieb auf maximal 800 m² begrenzt.
- c) Das Hauptsortiment darf nicht den nachfolgend aufgeführten nahversorgungsrelevante Sortimenten / Warengruppen im Sinne der Sortimentsliste („Schwetzinger Liste“) gemäß Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen entstammen:
- Lebensmittel / Getränke
 - Apotheken-, Drogerie- und Kosmetikwaren
 - Genussmittel / Tabakwaren
 - Zeitschriften / Zeitungen.

1.1.3. Unzulässig sind:

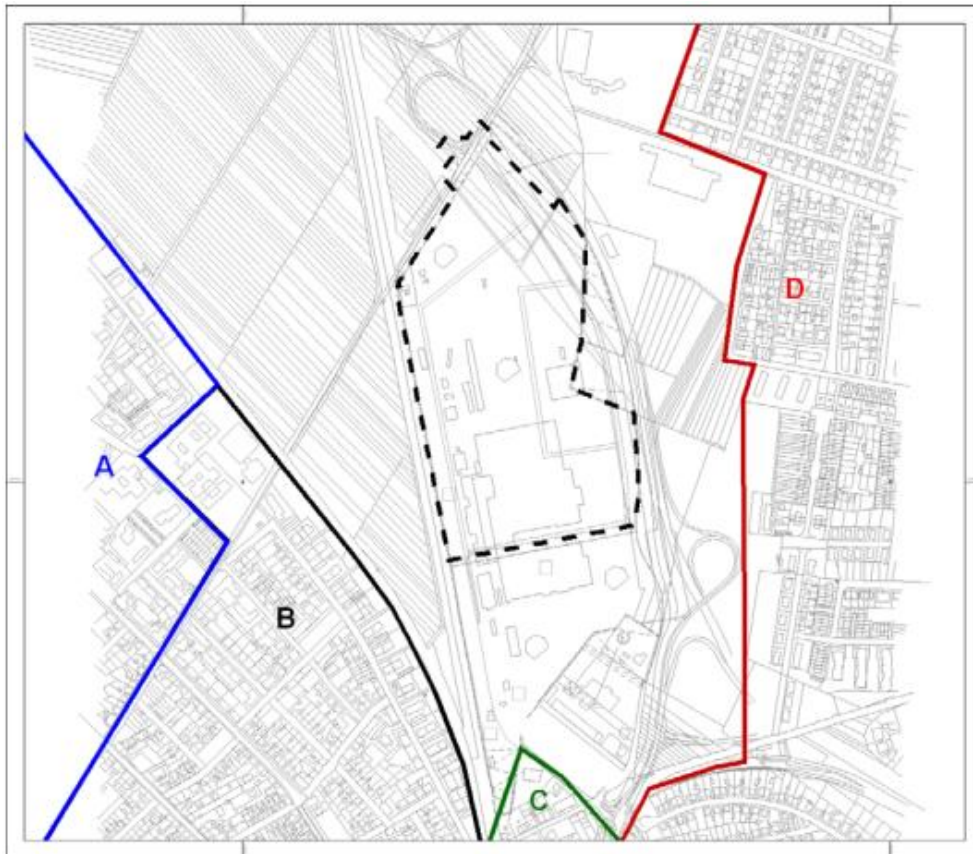
1. Lagerplätze
2. Tankstellen.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Vergnügungsstätten aller Art wie Discos, Spielhallen und Betriebe, die der Unterhaltung dienen und in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden
6. Sexshops
7. Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.) zu berücksichtigen.

1.1.5. In dem in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Gebiet k:	A		B		C		D	
Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE	61	46	61	46	64	49	60	45

Die Lage der Bezugsgebiete k ist nachfolgend dargestellt:



Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

In dem Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl

2.1.1. Für das Gewerbegebiet GE wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1. Die festgesetzte Gebäudehöhe im Geltungsbereich ist auf die Höhe in Metern (m) über NN bezogen.

- 2.2.2. Die Gebäudehöhe wird mit 118 m Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude über NN festgesetzt.
- 2.2.3. Als Oberkante Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).
- 2.2.4. Auf 20% der Dachfläche ist eine Überschreitung des Höchstmaßes von 118 m über NN um bis zu 2 m zulässig.
- 2.2.5. Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, werden nicht auf das Höchstmaß der baulichen Anlagen angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem Gewerbegebiet GE sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind in der Planzeichnung durch Schraffur von den übrigen Flächen abgegrenzt und sind durch den Planeintrag "FR" festgesetzt.

6. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist durch die Festsetzung der oberirdischen Hauptversorgungsleitung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in der Planzeichnung bestimmt.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind nur innerhalb der gewerblichen Baufläche und der privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig.

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche (L1) für ein Leitungsrecht für eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung nebst Schutzstreifen zu Gunsten eines Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche (L2) für ein Leitungsrecht nebst Schutzstreifen für eine Telekommunikationslinie zu Gunsten eines Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche (L3) für ein Leitungsrecht nebst Schutzstreifen für eine Mischwasserleitung DN 500 zu Gunsten eines Versorgungsunternehmens festgesetzt.

9. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1 a)

9.1. Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen

9.1.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Flächen öG1 – öG4 als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

9.1.2. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Flächen pG1 – pG2 als private Grünflächen festgesetzt.

9.2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

9.2.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die öffentlichen Grünfläche (öG Nr.3) zu pflegen und in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

9.2.2. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die privaten Grünflächen (pG Nr. 2) zu pflegen und in ihrem derzeitigen Zustand (Bäume, Sträucher als Sukzessionswald) zu erhalten.

9.2.3. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Einzelbäume der Kastanienallee / Kastanienbaumreihe (Rosskastanie) zu pflegen und zu erhalten. Während der Bauphase sind gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG-4 entsprechende Schutzvorkehrungen zum Erhalt bestehender Bäume zu treffen (Stamm- und Wurzelschutz, Aufastung).

9.3. Anlage privater Grünflächen (pG)

9.3.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die privaten Grünfläche Nr. 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

9.3.2. Auf der privaten Grünfläche Nr. 1 ist die Pflanzung von Bäumen (20 St. Säuleneichen, *Quercus robur fastigata* – Säulen-Eiche Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) und Sträuchern (100 St. Schlehe, Sanddorn, Liguster und Hartriegel) durchzuführen. Der Versiegelungsgrad der Vegetationsfläche darf 30 % nicht überschreiten. Gräben zur Versickerung sowie Zäune zur Einfriedung sind zulässig.

9.4. Anlage öffentlicher Grünflächen (öG)

9.4.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die gekennzeichneten Flächen als öffentliche Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 9.4.2. Die Öffentliche Grünfläche Nr. 1 ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und durch zweischürige Mahd zu erhalten. Mahdtermine sind Ende Juni/ Anfang Juli und Ende September/ Anfang Oktober.“
- 9.4.3. Öffentliche Grünfläche Nr. 2: Die öffentliche Grünfläche ist als Abstandsgrün unter städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten zu gestalten. Dazu erfolgt eine Ansaat mit Magerwiesenmischung und die Pflanzung von 58 Hainbuchen (*Carpinus betulus fastigata* – Säulen-Hainbuche)
- 9.4.4. Öffentliche Grünfläche Nr. 3: Die öffentliche Grünfläche ist westlich des neuen Radweges zu pflegen und in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Die bestehende Kastanien-Baumreihe ist durch 23 Rosskastanien gemäß Planeintrag zu ergänzt bzw. fortzusetzen. Weiterhin ist sie durch punktuelle Maßnahmen (Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen als Überwinterungs- und Eiablageplätze) als Lebensraum für die Zauneidechse zu optimieren (CEF-Maßnahmen). Östlich des Radweges ist die öffentliche Grünfläche als Abstandsgrün unter städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten zu gestalten. Dazu hat eine Ansaat mit Magerwiesenmischung und die Pflanzung von 66 Hainbuchen (*Carpinus betulus fastigata* – Säulen-Hainbuche) zu erfolgen.

9.5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.5.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die gekennzeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.5.2. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche Nr. 2 hat eine Ansaat mit einer Magerwiesenmischung und eine Bepflanzung mit 58 Hainbuchen (*Carpinus betulus fastigata* – Säulen-Hainbuche) Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu erfolgen.
- 9.5.3. Öffentliche Grünfläche Nr. 3: Entlang des Radweges sind als Fortsetzung der Kastanien-Baumreihe 23 Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum* Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) und 66 Hainbuchen (*Carpinus betulus fastigata* – Säulen-Hainbuche) Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen.
- 9.5.4. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche Nr. 4 sind Baumpflanzungen, Kirsche 50 Stück (*Prunus avium* – Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) und dichte Strauchpflanzungen (750 St.) mit den Arten Schlehe, Sanddorn Liguster und Hartriegel Qualitäten vgl. Pflanzlisten im Anhang) durchzuführen.

9.6. Dachbegrünung

- 9.6.1. Alle Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Diese ist als extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 3 bis 8 cm zu gestalten. Die aufgebrachten Bodenschichten sind als Trockenrasen herzustellen, Zielarten dabei sind Sedum-Arten, Flechten, Moose sowie Gräser der Trockenrasen (Festuca-Arten, Koeleria-Arten, Stipa-Arten). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region
-

Oberrhein) zu verfolgen. Als Qualität sind Trockenrasen vgl. LfU (2001) Ziffer 36.70¹ herzustellen.

9.7. Bindung für Bepflanzungen (Standörtlich nicht festgesetzte Baumpflanzungen)

- 9.7.1. Pro angefangene 1000 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen, 1 Großbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumart: Tilia cordata, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.
- 9.7.2. Pro 4 Parkplätze ist ein kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumart: Kugelakazie, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.
- 9.7.3. Innerhalb des GE sind private Grünflächen mit ca. 1000 m² Fläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist die Pflanzung von Bäumen (10 St. Säuleneichen *Quercus robur fastigata* – Säulen-Eiche Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) und Sträuchern (50 St. Rosen, Sanddorn, Liguster und Hartriegel) durchzuführen. Weiterhin sind 2 Trockenmauern (Länge ca. 20 m) sowie eine Schotterfläche (ca. 200 m²) anzulegen. Die übrigen Flächen sind als Magerwiesen anzulegen.

9.8. Bodenschutz

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

¹ vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Mai 2012

9.9. Beleuchtung

9.9.1. Zulässig sind ausschließlich Leuchten mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen) sowie entsprechende LED-Lampen. Die Beleuchtung der unter Ziffer 10.2 beschriebenen Werbeanlagen ist davon ausgenommen.

9.10. Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Bebauung des Plangebietes verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

9.10.1. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 9953 (1230/1): Die Fläche ist als Magerwiese, Ruderalvegetation und Gebüsch trocken-warmer Standorte herzustellen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen sind wie folgt festgelegt (Tiefpflügen, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) für basenreiche Standorte zu erfolgen. Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43² herzustellen. Die Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Sträucher für Gebüsche trocken-warmer Standorte (Sanddorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Rosenarten) sind unter Punkt 13 in den Textfestsetzungen definiert. Südexponierte Schotterböschungen und Schottermieten für Reptilien sind anzulegen.

9.10.2. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 9986 (1377/9): Die Fläche ist als Magerwiese, Gebüsch und Ruderalflur trocken-warmer Standorte anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen ist wie folgt festgelegt (Roden von Baumbeständen, abschieben Oberboden/Schotter-Gemenge auf südexponierte Mieten, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43³ herzustellen. Die Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Sträucher für Gebüsche trocken-warmer Standorte (Sanddorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Rosenarten) sind unter Punkt 13 in den Textfestsetzungen definiert.

9.10.3. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 9755 (1975): Die Fläche ist als Magerwiese, Ruderalflur und Gebüsch trocken-warmer Standorte anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen ist wie folgt festgelegt (Tiefpflügen, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) für basenreiche Standorte zu erfolgen. Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43⁴ herzustellen. Die Arten und Qualitäten

² vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Mai 2012

³ vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung " Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen ".“ Bühl, Mai 2012

⁴ vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung " Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen ".“ Bühl, Mai 2012

der zu pflanzenden Sträucher für Gebüsche trocken-warmer Standorte (Sanddorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Rosenarten) sind unter Punkt 13 in den Textfestsetzungen definiert. Südexponierte Schotterböschungen und Schottermieten für Reptilien sind anzulegen. Der auf Teilflächen vorkommende Bestand (außerhalb der Ackernutzung) ist entsprechend zu erhalten bzw. umzugestalten.

9.10.4. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück-Nr. 9854 (1975/1): Die Fläche ist als Magerwiese, Ruderalflur und Gebüsch trocken-warmer Standorte anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen ist wie folgt festgelegt (Tiefpflügen, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) für basenreiche Standorte zu erfolgen. Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43⁵ herzustellen. Die Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Sträucher für Gebüsche trocken-warmer Standorte (Sanddorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Rosenarten) sind unter Punkt 13 in den Textfestsetzungen definiert. Südexponierte Schotterböschungen und Schottermieten für Reptilien sind anzulegen.

9.10.5. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück-Nr. 9746 (1975/1): Die Fläche ist als Magerwiese, Ruderalflur und Gebüsch trocken-warmer Standorte anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen ist wie folgt festgelegt (Tiefpflügen, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) für basenreiche Standorte zu erfolgen. Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43⁶ herzustellen. Die Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Sträucher für Gebüsche trocken-warmer Standorte (Sanddorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Rosenarten) sind unter Punkt 13 in den Textfestsetzungen definiert. Südexponierte Schotterböschungen und Schottermieten für Reptilien sind anzulegen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 und § 74 LBO)

10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10.1.1. Dacheindeckung

Unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei sowie stark reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig, ausgenommen Glasdächer und Dächer mit zusätzlichen energetischen Funktionen wie Solargewinnung und Photovoltaik. Dachflächen sind intensiv zu begrünen (s. a. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 9.6.1).

10.1.2. Gebäudefassaden

Leucht- und Signalfarben, stark reflektierende Materialien - außer Glas - sowie Fliesen und andere keramische Beläge sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

⁵ vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Mai 2012

⁶ vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Mai 2012

10.2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

10.2.1. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10.2.2. Zulässig sind Objektwerbeanlagen bestehend aus illuminierten Spannplakaten, mit Abstand montiert und von vorne angestrahlt oder selbst leuchtend. Die eingesetzten Spannplakate dürfen eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. Die Spannplakatlänge darf max. 45 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Logos des Vorhabens und der Betreiber der Anlagen.

10.2.3. In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist die Errichtung von (Werbe-)Pylonen nicht zulässig.

10.3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

10.3.1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen als Grünflächen angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.3.2. Einfriedungen sind als Stabgitterzäune mit einer maximalen Gesamthöhe von 2 m über der herzustellenden Geländeoberkante und Grabensystem mit einer maximalen Tiefe von 2 m und einer maximalen Breite von 3 m als zulässig.

11. Nachrichtliche Übernahmen von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern und von Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil des gemäß den relevanten denkmalrechtlichen Vorschriften geschützten Kulturdenkmals „Kastanienallee“. Das Denkmal ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Referat 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

11.1.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich des Flurstück 1230/1 (9953 neu)) befindet sich eine Bahnanlage (bahnbetriebsnotwendiges Kabel). Die Bahnanlage ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet. Diese Teilfläche darf nicht als Teil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden, kann aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben.

12. Hinweise und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

12.1. Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 / „Denkmalpflege des Regierungspräsidiums

Karlsruhe“ umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird.

12.2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

Dabei handelt es sich für den Geltungsbereich um:

Bezeichnung	Fläche	Untersuchungen	Befunde	Risikobewertung
6205 „Holztränke“	1.181 m ²	14 Bohrungen bis max. 10 m	PAK max. 990 mg/kg bzw. 1.054 µg/l im Eluat MKW max. 3.200 mg/kg	DU 2003: GK 2 Erg. DU 2007: GK 2 MA 2010 : Sanierungsbedarf
6207 „Wagenrichthalle I“	26.508 m ²	71 Bohrungen bis max. 6 m	PAK max. 280 mg/kg MKW max. 22.650 mg/kg Blei max. 1.700 mg/kg	DU 2003: GK 1.2 erg. DU 2010: Sanierungsbedarf

DU = Detailuntersuchung

GK 1.2 = Gefährungskategorie 1.2: latente Schutzgutgefährdung, Kontamination festgestellt, aber kein Handlungserfordernis zur Gefahrenabwehr; Bodenaushub voraussichtlich nicht wiedereinbaufähig

GK 2 = Gefährungskategorie 2: konkrete Schutzgutgefährdung, Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr; Bodenaushub voraussichtlich nicht wiedereinbaufähig

Auf Grund der ehemaligen industriellen Nutzung kann das Auftreten weiterer Bodenbelastungen auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In der Anlage zum Bebauungsplan sind entsprechende Plandarstellungen und textliche Erläuterungen hierzu aufgeführt.

Alle Eingriffe in den Boden, der Rückbau von Oberflächenversiegelungen und Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren.

Bei Erdarbeiten anfallende Aushubmassen sind nur bedingt wiederverwertbar und sollten, sofern sie von einem Fachgutachter entsprechend klassifiziert wurden, zwecks Entsorgung/ Verwertung separiert werden.

Bei Entsiegelungsmaßnahmen und/oder auf Flächen, auf denen zukünftig Frei- und Grünflächen entstehen sollen, ist gutachterlich entweder die schutzgut-bezogene Unbedenklichkeit für den „Wirkungspfad Boden-Mensch“ nachzuweisen oder vorsorglich ein sauberer Oberbodenauftrag von mindestens 10 cm Mächtigkeit durchzuführen. Diese schutzgutbezogene Unbedenklichkeitsbestätigung kann im Einzelfall entweder über den Nachweis von bereits vorliegenden Untersuchungsergebnissen, ergänzenden Oberbodenbeprobungen oder einem mindestens 10 cm mächtigen sauberen Bodenauftrag erfolgen.

Sofern bei Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

12.3. Kampfmittel

Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen.

12.4. Grünflächen

Bei der öffentlichen Grünfläche (öG3) sowie dem Fuß- und Radweg parallel der Bahnlinie sollte berücksichtigt werden, dass diese Flächen auch dem Notfallmanagement der Bahn für entsprechende Einsätze sowie als Zugangsmöglichkeit für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

12.5. Werbeanlagen

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

12.6. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Park- und Straßenflächen und der Schmutzwasserleitung an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Für die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Gewerbegebiet (Dachflächen/ Grünflächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen.

12.7. 110 KV-Bahnstromleitung 572 Mannheim - Wiesental

Im Bereich der Ausgleichsfläche, Flst.-Nr. 9746 (neu), sowie im Bereich der Ausgleichsfläche, Flst.-Nr. 9755 (neu), überspannt die 110 KV-Bahnstromfreileitung für 574 Mannheim - Wiesental der DB Energie GmbH das Plangebiet.

13. Pflanzliste

Kürzel	Art	Qualität	Stückzahl/ Menge
Hr	Sanddorn	Str. 1 vx 50 cm	1300
Ps	Schlehe (Container-Ware)	Str. 1 vx 60 cm	1300
Cs	Hartriegel	Str. 1 vx 60 cm	1300
Lv	Liguster	Str. 1 vx 60 - 125 cm	1300
Rs	Rosen	Str. 1 vx 60 cm	1300
Bäume	Tilia cordata	Hst. 3 xv STU 12 – 14 cm	1 St. pro 1000m ² nicht überbaute Fläche ca. 40 St.
Bäume	Robinie	Hst. 3 xv STU 12 – 14 cm	1 St. pro 4 Parkplätze ca. 100 St.
Bäume	Säulenhainbuche (Carpinus betulus fastigata)	Hst. 3 xv STU 14 – 16 cm	154 St.
Bäume	Säuleneiche (Quercus robur fastigata)	Hst. 3 xv STU 14 – 16 cm	30 St.
Bäume	Roßkastanie	Hst. 3 xv STU 14 – 16 cm	23 St.
Bäume	Kirsche (Wildform)	Hst. 3 xv STU 14 – 16 cm	50 St.
Anlage extensive Wiese	Anlage einer extensiven Wiese (Magerwiese mittlerer Standorte)	Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung Hauptarten: Festuca rubra, Trisetum flavescens, Bromus erectus, Arrhenathera elatius,	5- 10 g / m ²

* In Berechnung sind 300 Bäume eingeflossen, die Pflanzung der Kirschen mit Sträuchern wird als Grünfläche bewertet.

Große Kreisstadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 82

"Ehemaliges Ausbesserungswerk"

- 1. Teiländerung -

Begründung

Satzungsfassung

Stand: 19.09.2012

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft

für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Bauleitplanung

FIRU – Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern	Dipl.-Ing. Dietmar Schaadt Dipl.-Ing. Michael Braun
---	--

Beteiligte Fachgutachter:

Fachgutachterliche Tätigkeit betreffend Fachbeitrag Naturschutz

ILN Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl Sandbachstraße 2 77815 Bühl	Dipl.-Geogr. Andreas Kühn
--	---------------------------

Fachgutachterliche Tätigkeit betreffend Schalltechnische Auswirkungen

FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH Brahmsstraße 11 67655 Kaiserslautern	Dipl.-Ing. Volker Ganz
---	------------------------

Fachgutachterliche Tätigkeit betreffend Verkehr, Ver- und Entsorgung

Ingenieurbüro Fritz Spieth Beratende Ingenieure GmbH Fritz-Müller-Straße 143 73730 Esslingen	Dipl.-Ing. Michael Holm
---	-------------------------

BS Ingenieure Wettemarkt 5 71640 Ludwigsburg	Wolfgang Schröder
--	-------------------

Fachgutachterliche Tätigkeit betreffend Boden

TauW Richard-Löchel-Str. 9 47441 Moers	Dipl.-Ing. Matthias Pfülb
--	---------------------------

I.	Rechtsgrundlagen	4
II.	Vorbemerkung	5
III.	Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	11
1	Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, Planungsalternativen	11
1.1	Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung	11
1.2	Erfordernis der Planung	11
1.3	Planungsalternativen und Alternativstandorte	12
1.4	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	12
1.5	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	14
1.6	Erschließungskonzept	14
2	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Übergeordnete Planungen	17
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	17
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	20
2.3	Vorhandenes Planungsrecht	21
2.4	Vorhandenes Fachplanungsrecht	23
2.4.1	Flurbereinigungsverfahren B 535	23
2.4.2	Denkmalschutz	23
2.5	Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit	26
3	Eingeholte Fachgutachten außerhalb der Umweltprüfung und des Umweltberichts	26
3.1	Verkehr	26
4	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	28
4.1	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	28
4.2	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28
4.3	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	28
4.4	Satzungsbeschluss	28
5	Planinhalte	29
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	29
5.1.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	29
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	38
5.2.1	Gewerbegebiet	38
5.2.2	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	39
5.2.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	40
5.2.4	Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	40

5.2.5	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	40
5.2.6	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	41
5.2.7	Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .	41
5.3	Hinweise und Kennzeichnungen.....	42
5.3.1	Meldepflicht für Bodendenkmäler	42
5.3.2	Altlasten	42
5.3.3	Nachrichtliche Übernahmen	43
5.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	43
5.4.1	Soziale Infrastruktur	43
5.4.2	Wasserversorgung	44
5.4.3	Versorgung mit Gas / Fernwärme	44
5.4.4	Stromversorgung	44
5.4.5	Telekommunikation	44
5.4.6	Entwässerung, Grundwasser	45
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	47
6.1	Geltungsbereich	47
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	47
6.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	47
6.4	Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange.....	54
6.5	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur	54
7	Flächenbilanz.....	55
8	Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB	55
9	Verwendete Unterlagen.....	56

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 vom 6.02.2012 (BGBl. I S. 148).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

Straßengesetz für Baden- Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. S. 330), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73.)

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUPVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2002 (GBl. S. 428), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 367, 411).

Gesetz zum Schutz der Naturdenkmäler (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66).

Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes – Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809.815).

II. Vorbemerkung

Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen insbesondere in Bezug auf das Flurbereinigungsverfahren Schwetzingen (B535) in Verbindung mit dem Gemarkungstausch zwischen der Großen Kreisstadt Schwetzingen und der Gemeinde Plankstadt ist eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" erforderlich.

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist eine Änderung der Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Flurstücke 10034 (neu) und 10021 (neu) werden zukünftig nicht mehr für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Als Ersatz werden auf dem Flurstück 9746 (neu) entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Pkt.: 1.1). Zudem sollen insbesondere die entlang des Rad- und Fußweges und auf den öffentlichen Grünflächen getroffenen Festsetzungen für Anpflanzungen von Bäumen (Säuleneichen) angepasst werden. Aufgrund der "Anfälligkeit" der festgesetzten Säuleneichen wird nunmehr die Anpflanzung von Hainbuchen festgesetzt werden.

Weitergehende Änderungen sind im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" nicht vorgesehen, so dass sich die Teiländerung des Bebauungsplanes lediglich auf die vorbenannten Punkte bezieht.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter, werden im Rahmen der 1. Teiländerungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" beibehalten und zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit ebenfalls dargestellt. Dementsprechend werden auch die Erläuterungen im Rahmen der Begründung zu den einzelnen Festsetzungen übernommen und beibehalten.

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Im vorliegenden Fall kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung - zur Anwendung. Da durch die Teiländerung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

1. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" insbesondere vor dem Hintergrund des Flurbereinigungsverfahrens in Verbindung mit dem vorgesehenen Gemarkungstausch zwischen der Großen Kreisstadt Schwetzingen und der Gemeinde Plankstadt. Die hierbei bestehenden Zielsetzungen machen eine Teiländerung der Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. Die Flurstücke 10034 (neu) und 10021 (neu) werden zukünftig nicht mehr für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Als Ersatz werden auf dem Flurstück 9746 (neu) entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das neue Flurstück 9746 (neu) ist ein städtisches Grundstück der Stadt Schwetzingen. Somit ist sichergestellt, dass die Nutzung des Flurstücks für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen kann. Die Verfügbarkeit der übrigen Flurstücke

wurde bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" sichergestellt und kann damit auch zukünftig angenommen werden. Weiterhin werden die Festsetzungen bezogen auf die öffentlichen Grünflächen entlang des Rad- und Fußweges einer Änderung unterzogen. Die ursprünglich vorgesehene Anpflanzung von Bäumen (Säuleneichen) wird geändert. Aufgrund der "Anfälligkeit" der festgesetzten Säuleneichen für Krankheiten und Schädlinge soll nunmehr statt dessen die Anpflanzung von Hainbuchen festgesetzt werden.¹ Weitergehende Änderungen sind im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" nicht vorgesehen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter und werden im Rahmen der 1. Teiländerungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" beibehalten.

Da somit die zentralen Inhalte des geschaffenen Baurechtes der Ausgangssatzung nicht der Änderung unterliegen, werden die Grundzüge der Planung durch diese Änderungssatzung nicht berührt.

Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung werden, wie bereits erläutert und nachfolgend nochmals dargelegt, auch keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen:

Die Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG), sehen in der Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben" (Anlage 1 zum UVPG) unter 18.7 i.V. m. 18.8 für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm bzw. für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen gemäß § 3c UVPG unter Anwendung der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG vor. Sofern in der Anlage 1 zum UVPG für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 3c Satz 1 und 2 UVPG, auch in Verbindung mit §§ 3e und § 3f UVPG, auf Anlage 2 Bezug genommen wird. Dies ist vorliegend der Fall.

Nr.	Prüfkriterien	Prüfergebnis	UP-Erfordernis
-----	---------------	--------------	----------------

¹ vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Mai 2012

	(gem. Anlage 2 zum UVPG)		Ja	Nein
1.	Merkmale des Vorhabens Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:			
1.1	Größe des Vorhabens	ca. 12.400 m ² Grundfläche keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011		X
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Nutzung: überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzflächen, Verkehrsflächen wie bisher; keine weitergehenden Eingriffe in Wasserhaushalt, Boden, Natur und Landschaft Gestaltung neu: Änderung der Festsetzung zum Erhalt der Bäume in der beschriebenen Form.		X
1.3	Abfallerzeugung	unverändert, keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011		X
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Unverändert, keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011		X
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	unverändert; keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011		X
2.	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:			
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Bestehende gewerbliche Nutzung wird beibehalten keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011 Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011		X

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UP-Erfordernis	
			Ja	Nein
	en)	Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		
2.3.	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):			
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	nicht vorhanden oder betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	nicht vorhanden oder betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	nicht vorhanden oder betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht vorhanden oder betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht vorhanden oder betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes	nicht vorhanden oder betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht vorhanden oder betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011 Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denk-	keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes		X

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UP-Erfordernis	
			Ja	Nein
	malensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011 Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:			
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011 nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		X
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011 nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		X
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011 nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		X
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011 nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		X
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	keine Veränderungen gegenüber dem Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Fassung vom 15.11.2011 nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		X

Im Ergebnis ist bezogen auf die Regelungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG), d.h. in Anwendung der hier maßgeblichen Nr. 18.7 i.V. m. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG durchzuführenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum UVPG, ein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die als zu-

lässig geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung - in Schwetzingen nicht festgestellt werden.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Der Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung - kann dementsprechend im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

III. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1 Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, Planungsalternativen

1.1 Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Große Kreisstadt Schwetzingen hat in ihrer Sitzung am 15.12.2011 abschließend über die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung abgewogen und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" in der Fassung vom 15.11.2011 der Großen Kreisstadt gefasst.

Zudem wurde der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorgelegt und vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Genehmigungsbescheid vom 29.03.2012 genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.04.2012.

Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen insbesondere in Bezug auf das Flurbereinigungsverfahren Schwetzingen (B535) in Verbindung mit dem Gemarkungstausch zwischen der Großen Kreisstadt Schwetzingen und der Gemeinde Plankstadt ist eine Teiländerungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" erforderlich, so dass eine Änderung der Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt wird. Die Flurstücke 10034 (neu) und 10021 (neu) werden zukünftig nicht mehr für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Als Ersatz werden auf dem Flurstück 9746 (neu) entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Zudem sollen die entlang des Rad- und Fußweges und auf den öffentlichen Grünflächen getroffenen Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen (Säuleneichen) angepasst werden. Aufgrund der "Anfälligkeit" der festgesetzten Säuleneichen soll nunmehr die Anpflanzung von Hainbuchen festgesetzt werden.

Weitergehende Änderungen sind im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter und werden im Rahmen der 1. Teiländerungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" beibehalten.

1.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, insbesondere vor dem Hintergrund der unter Pkt. 1.1 bereits dargestellten Belange.

Mit der Planung wird die uneingeschränkte Weiterführung des Flurbereinigungsverfahrens Schwetzingen (B535) sichergestellt und der Abschluss des damit verbundenen Gemarkungstauschs zwischen der Großen Kreisstadt Schwetzingen und der Gemeinde Plankstadt ermöglicht.

Zudem wird ein Teil der grünordnerischen Festsetzungen aus den unter Pkt. 1.1 dargelegten Punkten angepasst.

1.3 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Da es sich um eine Änderung im Rahmen eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, mit dem Ziel die unter Pkt. 1.1 genannten Ziele und Zwecke zu ermöglichen, ist das Plangebiet weitgehend lagemäßig festgelegt. Der neu geschaffene Ausgleichsstandort wurde v.a. unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte gewählt.

1.4 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung der Gemeinde Schwetzingen im Land Baden-Württemberg. Es liegt östlich der Innenstadt Schwetzingen, begrenzt durch die Bundesstraße 535 und die Gemarkungsgrenze im Osten und die Bahnlinie Mannheim-Friedrichsfeld – Karlsruhe im Westen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" begrenzt.

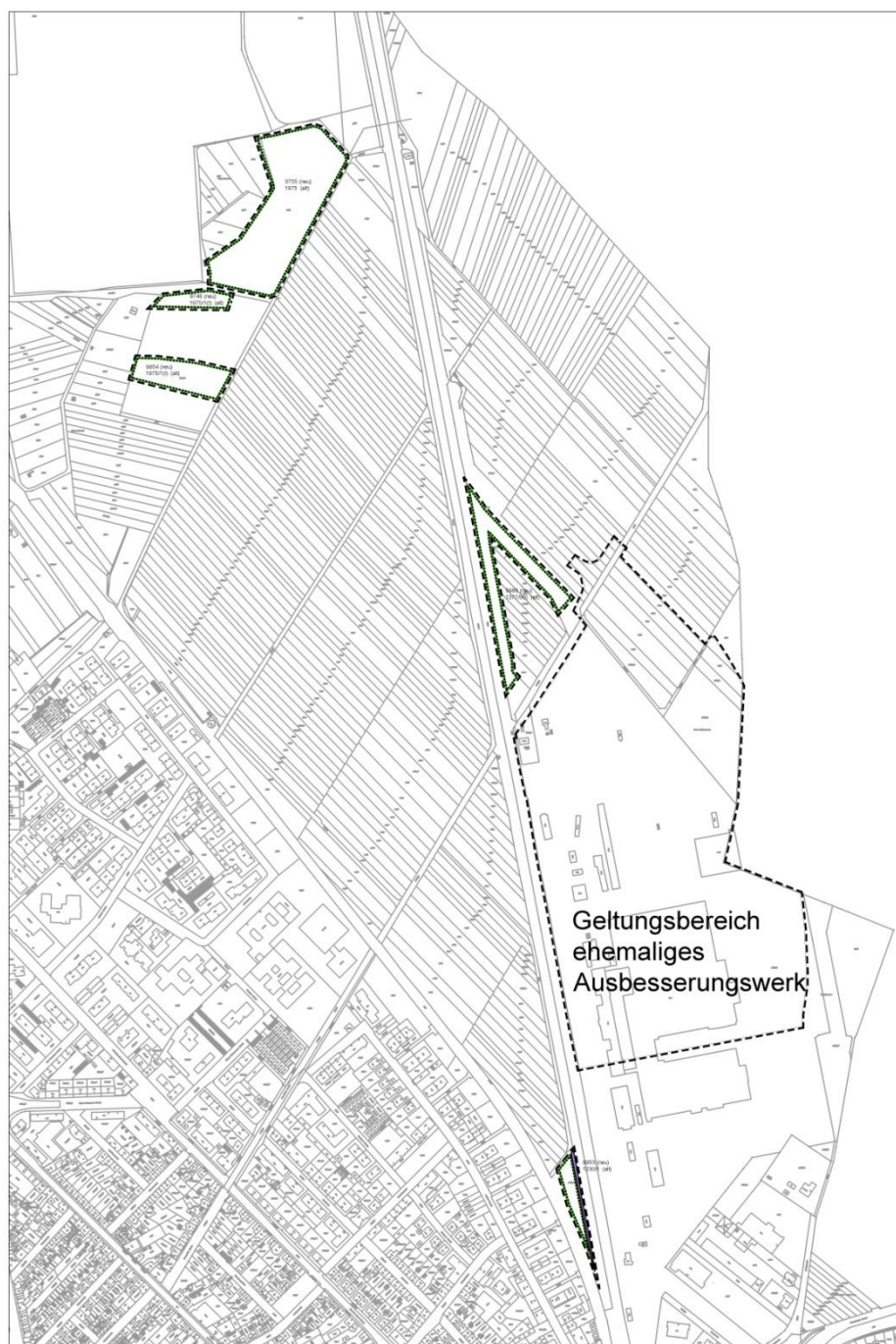
Zudem umfasst der Geltungsbereich Flächen für Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Areals des „Ehemaligen Ausbesserungswerkes“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst damit die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke auf einer Fläche von etwa 19 ha.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches verlaufen die Autobahnen BAB 6 und BAB 5, westlich und östlich des Plangebietes, so dass das Plangebiet über die angrenzende neue Bundesstraße an den überregionalen Verkehr angeschlossen ist.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich südlich des Geltungsbereiches entlang der Werkstraße sowie westlich und östlich des Plangebietes sowohl in der Gemarkung der Gemeinde Schwetzingen als auch in der Gemarkung der Gemeinde Plankstadt. Die direkte östliche und westliche Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke

Tabelle 1: Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Ausbesserungswerk“²

1427A	t	1407S	t	1363A	g	1292/A	g
1428A	t	1362/1	g	1364A	g	1292/1A	g
1429A	t	1363/1	g	1365A	g	A	g
1429/1A	t	1364/1	g	1366A	g	1377/1	g
1430A	t	1365/1	g	1377/3A	g	1291/1	g
1431A	t	1366/1	g	1377/2	g		
1432A	t	1377/13	g	1368/1	g		
1433A	t	1377/12	g	1292/2	g		
1377/9	t	1362A	g	1292/3	g		

Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flstck neu	Flstck alt	
9755	1975	g
9854	1975/1	t
9986	1377/9	t
9953	1230/1	g
9746	1975/1	t

t = teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

g = vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

Flstck neu = Flurstücksnummer nach Beendigung des Flurneuordnungsverfahrens B 535,

Flstck alt = aktuelle Flurstücksnummer

1.5 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet war und ist noch durch die ehemalige Nutzung als Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn teilweise bebaut und über die Werkstraße teilweise erschlossen. Insbesondere der nördliche Teilbereich des Areals ist mittlerweile rückgebaut, so dass zur Zeit keine Nutzung auf dem in Rede stehenden Areal vorhanden ist.

1.6 Erschließungskonzept

Die Erschließungskonzeption hat sich gegenüber den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11. 2011 nicht verändert:

Das Plangebiet ist zurzeit nicht an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Im Norden befindet sich ein 3-armige Knotenpunkt, bestehend aus der Grenzhöfer Straße (K4144) und dem Zubringer zur B 535. Zur zukünftigen Anbindung des Plangebietes ist ein weiterer Erschließungsast als Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet in südöstlicher Richtung vorgesehen.

² t = teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, g = vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flstck neu = Flurstücksnummer nach Beendigung des Flurneuordnungsverfahrens B 535, Flstck alt = aktuelle Flurstücksnummer

Zur Abschätzung des technisch und wirtschaftlich sinnvollsten Ausbaus des Knotenpunktes wurde durch das Büro BS-Ingenieure ein Leistungsfähigkeitsnachweis durchgeführt. Hierbei wurden verschiedene Szenarien unter anderem ein 4-armiger Knotenpunkt mit Linksabbiegespur und Kreisverkehr untersucht. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der jeweiligen Konzepte wurde der Ausbau des vorgenannten Knotenpunktes in einen 4-armigen Kreisverkehr mit der Qualitätsstufe A, beschlossen.

Die vorbeschriebene Baumaßnahme wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes erforderlich, da anzunehmen ist, dass der derzeitige Verkehr am vorhandenen Knotenpunkt zunehmen wird und zudem davon auszugehen ist, dass der Schwerlastverkehr im Vergleich zur aktuellen Situation ansteigen wird. Die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen eine gute Einsehbarkeit des Knotenpunkts. Mit der dargestellten Kreisverkehrslösung kann die Sicherheit und die Verkehrsqualität zusätzlich verbessert werden. Als Zwangspunkt für die Lage des Kreisverkehrs werden vom zuständigen Fachgutachter³ der bereits vorhandene Knotenpunkt mit Zufahrtsrampe zur B535 sowie das vorhandene Überführungsbauwerk der B535 definiert. Daneben ist vorgesehen, den bereits vorhandenen Rad- und Gehweg entlang der Grenzhöfer Straße zu erhalten.

Der geplante Kreisverkehr wird mit einem Außendurchmesser von 35m und mit einem 7m breiten Kreisring in Asphaltbauweise ausgebildet. Die Mittelinsel wird in Flachborde gefasst und als Grünfläche ausgebildet. Die Knotenpunktarme werden mit Fahrbahnteiler geplant, wobei der bestehende Fahrbahnteiler des Zubringers B535 genutzt und entsprechend umgebaut wird. Der Fahrbahnteiler am Knotenpunktarm zum Gewerbegebiet wird als Rad- und Fußgängerquerung genutzt. Dieser Rad- und Gehweg entlang der K4144 wird östlich um den Kreisverkehr geführt und mit einer Grünfläche von der Fahrbahn getrennt. Dieser Rad- und Gehweg ist im Bestand mit Beleuchtung ausgestattet, die gemäß Neuplanung versetzt wird und sich somit der neuen Linienführung anpasst.

Die vorhandenen Querschnitte der bestehenden Straßen werden beibehalten und nur in den Ein- und Abbiegeradien entsprechend der Erfordernisse aufgeweitet.

Das angrenzende Brückenbauwerk der B 535 wird von der hier vorliegenden Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Daneben wird das südliche Grundstück im Plangebiet über eine öffentliche Straße gemäß Plandarstellung an den zuvor beschriebenen Kreisverkehr angeschlossen.

Zudem wird das Plangebiet über einen 3 m breiten Rad- und Gehweg gemäß Planzeichnung des Bebauungsplanes an das bestehende Rad- und Gehwegnetz der Stadt Schwetzingen angeschlossen, um damit zukünftig die Fuß- und Radweg-Verbindungsfunktion zu gewährleisten und qualitativ hochwertig herzustellen.

Der geplante Rad und Gehweg im Gewerbegebiet wird mit einer Breite von 3,00 m im Dachprofil mit einer wassergebundenen Decke ausgebildet. Die im Bestand vorhandenen Bäume, welche unter Denkmalschutz stehen, werden in der Planung bis zur Kreisstraße fortgeführt, so dass eine ca. 700 m lange und ca. 11 m breite Allee entsteht.

Der Rad- und Gehweg entlang der Wagenrichthalle II wird ebenfalls mit einem 3 m breiten Querschnitt ausgeführt, an den sich beidseitig Grünflächen mit Bäumen befinden. Somit ergibt sich der Gesamtquerschnitt zu 13 m. Der Anschluss an die im Osten des Gebietes befindliche Rad- und Gehwegbrücke wird über eine ca. 100m lange Rampe mit einer Steigung

³ Ingenieurbüro Fritz Spieth Beratende Ingenieure GmbH. „Entwicklung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen" - Technisches Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung und Entwässerung zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" in Schwetzingen.“ Fachgutachten, Heidelberg, 2011.

2 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Übergeordnete Planungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind u.a. festgelegt im **Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg** sowie im **Regionalplan Unterer Neckar**⁴ des Regionalverbands Unterer Neckar.

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP)

Der *Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP)* formuliert für Schwetzingen folgende relevante Aussagen:

Hinsichtlich der **Siedlungsentwicklung** wird festgehalten, dass diese vorrangig am Bestand auszurichten ist. Hierzu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Zudem ist die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft auf das Unvermeidbare zu beschränken.⁵ Mit der Reaktivierung des Areals "Ehemaliges Ausbesserungswerk" wird diesem Ziel Rechnung getragen, in dem eine Brach- und Konversionsfläche neuen Nutzungen zugeführt wird.

Weiter ist angesichts der **Wirtschaftsentwicklung** und der **Standortbedingungen** das Ziel benannt, Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind dabei vorrangig zu berücksichtigen.⁶ Infolgedessen kann die Entwicklung des vorgenannten Areals im Einklang mit dem benannten Ziel aus dem Landesentwicklungsplan gesehen werden, da die infrastrukturelle Anbindung durch die B 535 und die Bundesautobahnen A 5 und A 6 sowie die potentielle Anbindung an das Schienennetz vorhanden ist.

Im Landesentwicklungsplan wird Schwetzingen als Teil des **grenzüberschreitenden Verdichtungsraums** Rhein-Neckar bezeichnet. Demnach ist als Grundsatz vorgesehen, Verdichtungsräume als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.⁷ Weiter sollen Verdichtungsräume angemessen in nationale und internationale Verkehrs-, Energie und Kommunikationsnetze eingebunden werden. Hierbei

⁴ Regionalverband Unterer Neckar. *Regionalplan Unterer Neckar*. Regionaplan, Regionalverband Unterer Neckar, 1994.

⁵ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001., S. 26

⁶ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001., S. 27

⁷ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001., S. 16

steht der Leistungsaustausch mit benachbarten Räumen im Vordergrund und als Verknüpfungsknoten zwischen regionalen und überregionalen Netzen ist die Funktionsfähigkeit der Verdichtungskerne zu stärken.⁸ Zudem ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Führungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.⁹ Daneben ist in den Verdichtungsräumen auf eine geordnete und Ressourcen schonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.¹⁰ Als weiteres Ziel ist im Landesentwicklungsplan festgehalten, dass die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.¹¹

Schwetzingen wird im LEP als **Mittelzentrum** klassifiziert. Den Zielen des Landesentwicklungsplanes entsprechend sollen Mittelzentren als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können.¹² Im Hinblick auf die Entwicklung der Mittelbereich zu denen Schwetzingen gerechnet wird, ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.¹³

Schwetzingen ist Teil der **Landesentwicklungsachse** Karlsruhe (- Schwetzingen) und der Landesentwicklungsachse Ludwigshafen am Rhein / Mannheim – Schwetzingen (- Karlsruhe) in der Region Unterer Neckar. Mit dem System der Entwicklungsachsen soll das Netz leistungsfähiger werden, durch eine gebündelte Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur sowie zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ in der vorgesehenen Form und der damit einhergehenden Umsetzung des Geplanten wird den Aussagen des LEP Rechnung getragen und den Vorgaben entsprochen.

2.1.1.1 Besondere regionale Entwicklungsaufgaben

Daneben formuliert das Landesentwicklungsprogramm für den Rhein-Neckar-Raum besondere regionale Entwicklungsaufgaben, welche auch für den Standort Schwetzingen anzuführen sind. Demnach soll:

⁸ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001., S. 16

⁹ ebenda

¹⁰ ebenda

¹¹ ebenda

¹² Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001., S. 21

¹³ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001., S.22

- die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums,
- der Ausbau der Standortattraktivität in den Bereichen Wissenschaft, Kultur, Bildung, Medizin und Medien,
- die Mobilisierung von Entwicklungsreserven zur Schaffung von Arbeitsplätzen und die Weiterentwicklung der Bioregion Rhein-Neckar,
- die Nutzung der Standortchancen und Entwicklungsmöglichkeiten als Knotenpunkt europäischer Infrastrukturen, fortgeführt werden.¹⁴

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass das Geplante den Zielen und Aussagen des Landeentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg entspricht. Und mit der Umsetzung des Geplanten den Aussagen des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden kann.

2.1.1.2 Regionalplan Unterer Neckar

Ergänzend zu den Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg, werden im Regionalplan Unterer Neckar die Ziele und Grundsätze des LEP 2002 aufgenommen und in verschiedenen Bereichen konkretisiert.

Der Regionalplan Unterer Neckar weist im Hinblick auf die Struktur, Schwetzingen dem LEP entsprechend, ebenfalls als Mittelzentrum aus, welches in einem engeren Verdichtungsraum bzw. Siedlungsraum liegt. Hierzu wird formuliert, dass die Mittelzentren regelmäßig zu Schwerpunkten des Produzierenden Gewerbes auszubauen sind, mit dem Ziel, der ausreichenden Arbeitsplatzbereitstellung innerhalb des jeweiligen Mittelbereichs. Zudem wird angegeben, dass der engere Verdichtungsraum, in dem sich Schwetzingen befindet, in seiner räumlichen Struktur so zu gestalten ist, dass er seine übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben erfüllen kann.¹⁵

Die Entwicklungsachsen werden gemäß LEP in den Regionalplan Unterer Neckar aufgenommen. Schwetzingen befindet sich damit in der Entwicklungsachse Mannheim – Schwetzingen – Hockenheim. Im Südwesten und im Nordosten schließt sich an Schwetzingen ein regionaler Grünzug und eine Grünzäsur an. Durch die Ausweisung der Entwicklungsachsen soll unter anderem durch die Verbesserung der Standortvoraussetzungen eine Bündelung der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze erreicht werden.¹⁶

Im Regionalplan Unter Neckar wird der Planungsbereich hinsichtlich der Aspekte Landschaft und Umwelt überwiegend als Siedlungsfläche und zu einem geringen Anteil im Norden des Areals als landwirtschaftlich wertvoller Bereich klassifiziert.

Die Raumnutzung betreffend wird das Areal des ehemaligen Ausbesserungswerkes als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe eingestuft. Zusätzlich weist der Regionalplan Unterer Neckar das Areal ehemaliges Ausbesserungswerk verbindlich als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe aus. Der Regionalplan Unterer Neckar stellt hierzu fest, dass nicht alle ausgewiesenen „Siedlungsbereiche für Industrie und Gewerbe“ in gleicher Weise für gewerbliche Nutzungen mit höherem Störungsgrad geeignet sind, insbesondere Nutzungen, die baurechtlich einer GI-Festsetzung entsprechen. Hierzu gehören Siedlungsbereiche mit ge-

¹⁴ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001., S. 47

¹⁵ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001., S. 22

¹⁶ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001., S. 41

ringen Abständen zu Wohnbebauungen – vorhanden oder geplant – und/oder zu erwartenden hohen Vorbelastungen für benachbarte Wohngebiete. Der Regionalplan Unterer Neckar führt hier explizit das DB- Ausbesserungswerk an, für welches die genannten Gesichtspunkte zutreffend seien.¹⁷

Gemäß Regionalplan Untere Neckar befindet sich das Plangebiet entsprechend der Raumnutzungskarte an einer Straße für den überregionalen Verkehr sowie an einer mehrgleisigen Bahnstrecke.

Die vorgenannten Aussagen des Regionalplan Unterer Neckar unterstützen die Planungen zur Nachnutzung des Ehemaligen Ausbesserungswerkes in der vorgesehenen Form. Damit bleibt festzustellen, dass das Geplante aus den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entwickelt werden kann.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet überwiegend als "Gemischte Baufläche" und gleichzeitig als Entwicklungsfläche in der Zeitstufe I (bis 2015) dar. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 erfolgte aufgrund der Standortqualität des Areals die Änderung des Nutzungszieles zu "Gemischter Baufläche".

Der FNP stellt hierbei für die Fläche die Priorität Nutzungsmischung; Standort für Dienstleister und Wohnen im Einzugsbereich des S-Bahn-Haltepunktes fest. Weiter gibt der FNP an, dass aufgrund vorliegender Erkenntnisse die Altlastenproblematik zur Entwicklung der Gemischten Baufläche bewältigt werden kann.

Ein kleinerer Teil der Gesamtfläche im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Fläche zur Landschaftsentwicklung nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Zur Umsetzung des Vorgesehenen im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes von "Gemischter Baufläche" zu "Gewerblicher Baufläche" sowie die Änderung eines Teilbereiches von Flächen zur Landschaftsentwicklung zu "Gewerblicher Baufläche" durch den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim notwendig. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits durchgeführt. Es ist demnach davon auszugehen, dass der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim im Rahmen zeitnah beschlossen wird und eine Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes zeitnah erfolgt.

Demnach kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1.Änderung - zukünftig als aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt gilt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11.2011 wurde zwischenzeitlich nach § 8 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorgelegt und vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Genehmigungsbescheid vom 29.03.2012 genehmigt.

¹⁷ Regionalverband Unterer Neckar. *Regionalplan Unterer Neckar. Regionalplan*, Regionalverband Unterer Neckar, 1994, S. 45

2.3 Vorhandenes Planungsrecht

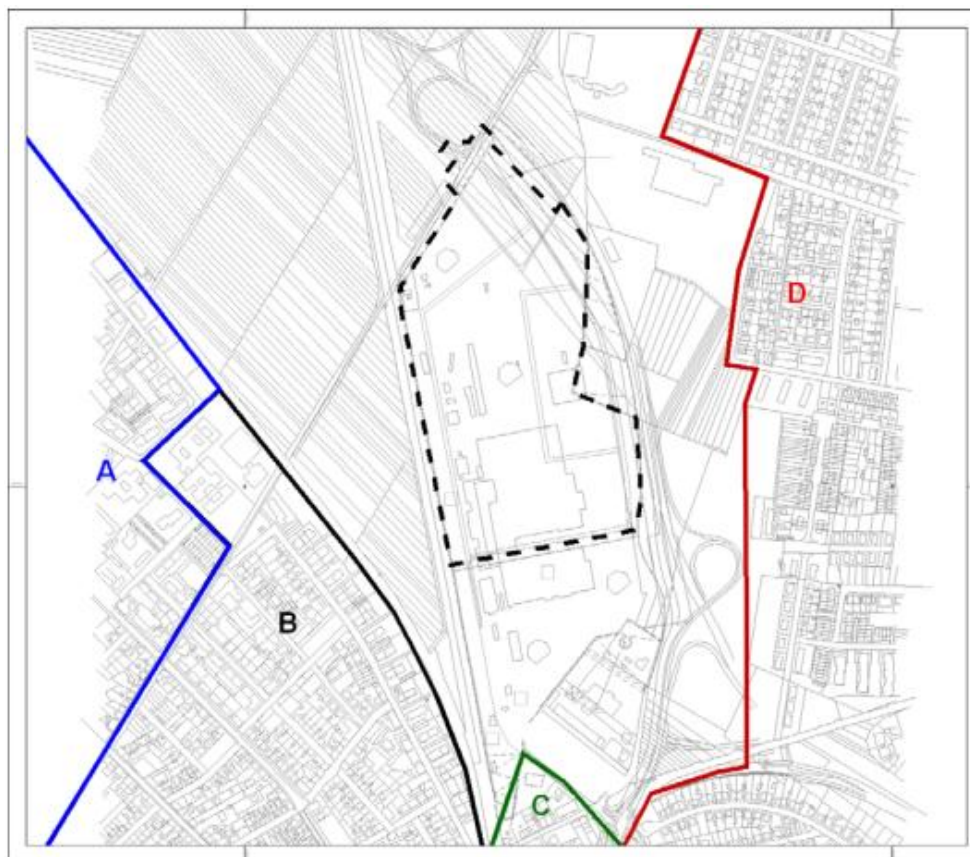
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit Baurecht gem. § 30 BauGB auf der Grundlage folgender bauplanungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk":

1. *Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit den allgemein zulässigen Nutzungen:*
 - a. *Gewerbebetriebe aller Art ohne Verkaufsflächen, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe,*
 - b. *Anlagen für sportliche Zwecke.*
2. *Ausnahmsweise zulässig sind:*
 - a. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
 - b. *Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:*
 - c. *Der Verkauf an Endverbraucher muss in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Herstellung von Gütern, der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter stehen und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgen.*
 - d. *Die Verkaufsfläche muss untergeordnet zum eigentlichen Produktions- bzw. Ver- und Bearbeitungs- bzw. Reparaturbetrieb stehen. Grundsätzlich ist der Umfang der Verkaufsfläche pro Betrieb auf maximal 800 m² begrenzt.*
 - e. *Das Hauptsortiment darf nicht den nachfolgend aufgeführten nahversorgungsrelevante Sortimenten / Warengruppen im Sinne der Sortimentsliste („Schwetzingener Liste“) gemäß Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen entstammen:*
 - i. *Lebensmittel / Getränke*
 - ii. *Apotheken-, Drogerie- und Kosmetikwaren*
 - iii. *Genussmittel / Tabakwaren*
 - iv. *Zeitschriften / Zeitungen.*
3. *Unzulässig sind:*
 - a. *Lagerplätze,*
 - b. *Tankstellen,*
 - c. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
 - d. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
 - e. *Vergnügungsstätten aller Art wie Discos, Spielhallen und Betriebe, die der Unterhaltung dienen und in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden*
 - f. *Sexshops*
 - g. *Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*
4. *Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.) zu berücksichtigen.*

5. In dem in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $LEK_{i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Gebiet k:	A		B		C		D	
Teilfläche	$LEK_{i,k}$, tags	$LEK_{i,k}$, nachts	$LEK_{i,k}$, tags	$LEK_{i,k}$, nachts	$LEK_{i,k}$, tags	$LEK_{i,k}$, nachts	$LEK_{i,k}$, tags	$LEK_{i,k}$, nachts
GE	61	46	61	46	64	49	60	45

Die Lage der Bezugsgebiete k ist nachfolgend dargestellt:



Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Bezogen auf das Maß der Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11.2011 werden im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" übernommen und behalten damit auch zukünftig ihre Gültigkeit.

2.4 Vorhandenes Fachplanungsrecht

2.4.1 Flurbereinigungsverfahren B 535

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Bereich des öffentlichen Verkehrsanschlusses an die K 4144 sowie im Bereich der Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Flurstücke, die im Flurbereinigungsgebiet des seit mehreren Jahren laufenden Flurbereinigungsverfahrens Schwetzingen (B 535) liegen. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind mit Änderungsbeschluss vom 27.08.2010 (Az.: 2534 –B 1.21) aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschieden.

Zur Sicherstellung der Flächenverfügbarkeit auch nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens wird durch die Flurbereinigungsbehörde eine Abfindungsbescheinigung über die Zuteilung von Flurstücken im Flurbereinigungsplan erteilt, aus der hervorgeht, dass die Flurstücke auch nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens zum vorgesehenen Ausgleich zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden diese Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um die dauerhafte Nutzbarkeit dieser Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auch planungsrechtlich abzusichern und die städtebauliche Grundlage für eine entsprechende Umsetzung im Flurbereinigungsplan zu schaffen.

Darüber hinaus hat die Flurbereinigungsbehörde der Nutzung der im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Flächen zum Zwecke der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Herstellung öffentlicher Erschließungs- und Grünanlagen gemäß § 34 FlurbG zugestimmt.

Nach Auskunft der Flurbereinigungsbehörde ist vorgesehen, das Flurbereinigungsverfahren im Sommer 2012 abzuschließen.

2.4.2 Denkmalschutz

Die Aussagen zum Denkmalschutz haben sich gegenüber den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11. 2011 nicht verändert:

Das ehemalige Ausbesserungswerk in Schwetzingen ist als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg und ist in seiner Sachgesamtheit geschützt. Dementsprechend bedürfen alle Maßnahmen in diesem Bereich, den die Sachgesamtheit umfasst, vorab einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Zudem befinden sich auf dem Areal des ehemaligen Ausbesserungswerkes sogenannte Einzeldenkmale, für welche bei Maßnahmen an und in den Bauten, ebenfalls eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen ist. Grundsätzlich besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt dieser Gebäude. Daneben sind sogenannte gartendenkmalpflegerisch schützenswerte Bereiche auf dem Areal festzustellen, die ohne vorherige Genehmigung keiner Veränderung unterzogen werden dürfen.¹⁸

In einem Abstimmungsgespräch vom 21.09.2007 zwischen Herrn Oberbürgermeister Junker (Stadt Schwetzingen), Herrn Stadtbaumeister Welle (Stadt Schwetzingen), Frau Müller (Stadt Schwetzingen), Frau Dr. Baer-Schneider (Regierungspräsidium Karlsruhe), Herrn Mestenhauer (DBSIImm) sowie Frau Holschuh (aurelis Real Estate GmbH & Co. KG), wurde

¹⁸ Landesdenkmalamt Baden-Württemberg. „Liste der Kulturdenkmale, Begründung der Denkmaleigenschaften gemäß § 2 DSchG.“ 2003

nach Abstimmung mit der Oberen und Unteren Denkmalbehörde festgelegt, dass für die überwiegende Anzahl der Gebäude ein Abriss möglich ist, hierzu aber eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich wird. Das Verwaltungsgebäude, die Wagenrichthalle II, das Pfortnerhaus, die Pforte sowie die Baumallee sollen erhalten werden und möglichst in das Gesamtkonzept integriert werden.¹⁹

Da eine Entwicklung des Areals in der geplanten Form durch die Auflagen des Denkmalschutzes nicht möglich ist, wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung²⁰ durchgeführt, in deren Ergebnis festgestellt worden ist, dass der Erhalt der Gebäude dem Eigentümer nicht zuzumuten ist. Dementsprechend stellt das Regierungspräsidium Karlsruhe seine Bedenken gegen den Abbruch unter Auflagen zurück. Das Pfortnerhaus soll aufgrund einer möglichen wirtschaftlichen Nutzung erhalten werden.²¹

Die Untere Denkmalschutzbehörde erteilte in Übereinstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, entsprechend die denkmalschutzrechtliche Zustimmung zum Abbruch der rot markierten Gebäude auf dem durch die FIRU mbH ausgearbeiteten Übersichtsplan (vgl. Abbildung 3) „Denkmalschutz vom 24.08.2009. Die Baumallee, das Pfortnerhaus und die Pforte, im genannten Übersichtsplan blau gekennzeichnet, sind von der Abbruchgenehmigung ausgenommen und entsprechend zu erhalten.

Für die Wagenrichthalle II gilt hierbei eine Sonderregelung wonach der Abbruch nach § 8 Denkmalschutzgesetz erst dann ganz oder teilweise erteilt werden wird, wenn nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens keine bauleitplanerischen Festsetzungen dem teilweise oder kompletten Abriss entgegenstehen.²²

Die vorbezeichneten Kulturdenkmäler sind in der Planzeichnung mit Planzeichen „D“ gekennzeichnet und in der Legende der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend dargestellt und erläutert.

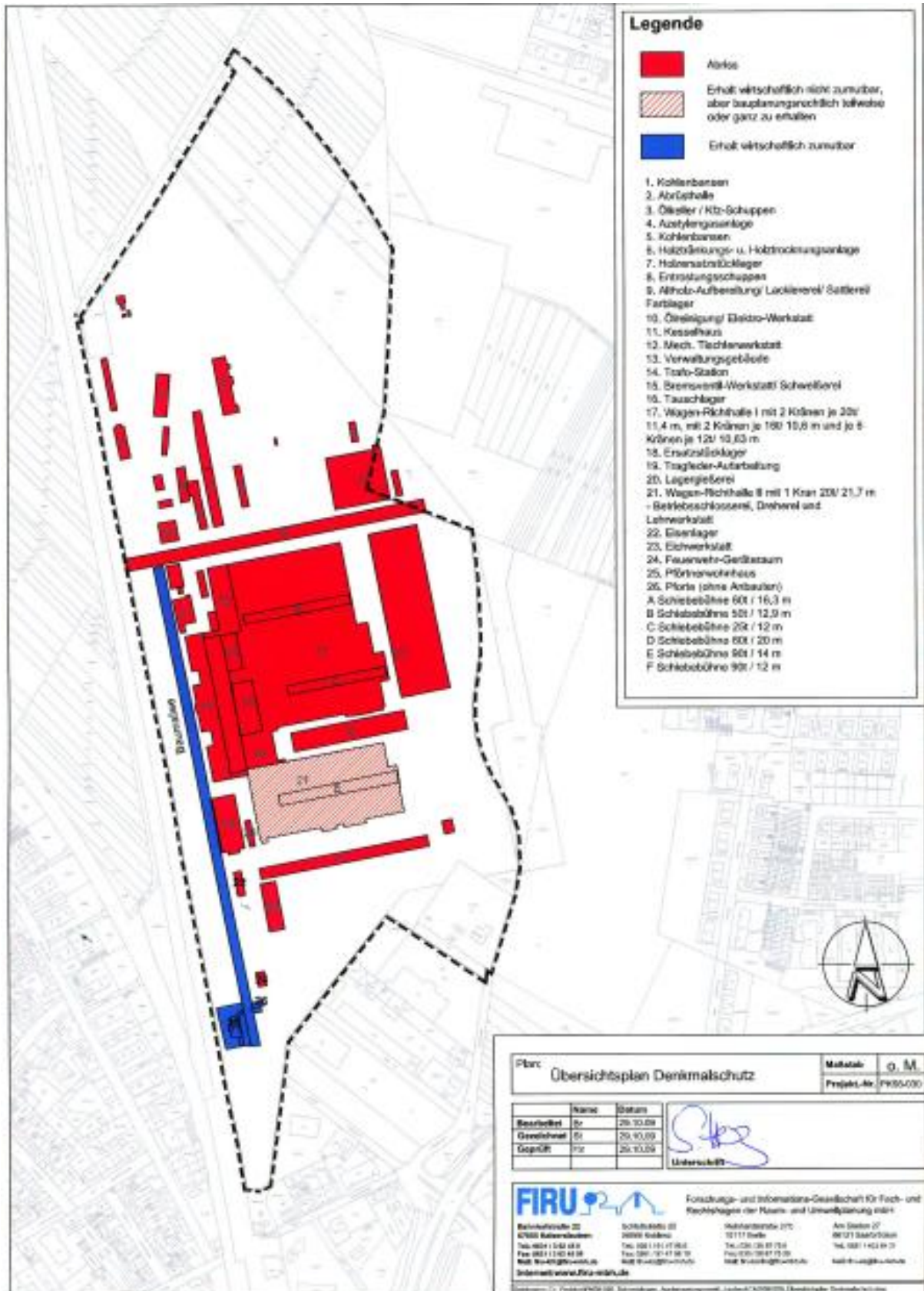
Abbildung 3: Übersichtsplan Denkmalschutz

¹⁹ aurelis Real Estate Management. „Protokoll Schwetzingen, Thema: Denkmalschutz ABW Schwetzingen.“ Schwetzingen, 21.09.2007.

²⁰ ARCADIS Immobilien Consulting GmbH. „Technische Due Diligence - 2. Objektbericht.“ Technische Due Diligence, Schwetzingen, 2009.

²¹ Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis. „Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen; Standort 7049 Mannheim, Ihre E-Mail vom 21.05.2010.“ Heidelberg, 26. 05 2010

²² Baurechtsamt Schwetzingen, Untere Denkmalschutzbehörde. „Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch von Teilen des denkmalgeschützten ehemaligen Ausbesserungswerkes auf den Grundstücken Flst.Nr.: 1377/1, 1377/8 und 1329 in der Werkstraße 10 in 68723 Schwetzingen.“, Schreiben vom 06.11.2009, Az.: 17/09



Zwischenzeitlich wurde für den in Rede stehenden Bereich, entsprechend der denkmalrechtlich Zustimmung, der Abbruch der rot markierten Gebäude vorgenommen.

2.5 Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit

Der Stadt Schwetzingen obliegt die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für das Plangebiet "Ehemaliges Ausbesserungswerk".

3 Eingeholte Fachgutachten außerhalb der Umweltprüfung und des Umweltberichts

Die Aussagen zum Verkehr haben sich gegenüber den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11. 2011 nicht verändert.

3.1 Verkehr

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes selbst waren die Auswirkungen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Geplanten, auf die Erschließung und den Verkehr zu beurteilen.

Die Verkehrsuntersuchungen²³, die durch das dazu beauftragte Fachgutachter-Büro durchgeführt wurden, gliedern sich zum Einen in eine Verkehrsaufkommensprognose getrennt für PKW und Schwerverkehr für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den südlich angrenzenden Bereich des ehemaligen Ausbesserungswerkes. Das ermittelte Fahrtenaufkommen wird auf Grundlage der Straßennetzstrukturen und der anzusetzenden Herkünfte und Ziele feinräumig verteilt.

Auf Grundlage der Verkehrsbelastungen für den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr werden die für verkehrstechnische Dimensionierungsberechnungen maßgebenden Belastungen für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde errechnet. Mit diesen Werten werden Leistungsfähigkeitsberechnungen für die relevanten Knotenpunkte und Planfälle durchgeführt, die Aussagen über mögliche Betriebsformen, Ausgestaltung und Dimensionierung der Knotenpunkte ermöglichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, hier mit der Grundausrichtung „Logistik“, wurde durch den Fachgutachter eine Nettobaufläche von etwa 11,7 ha ermittelt und als Grundlage für die weiteren Berechnungen angenommen.

Zur Berechnung des Verkehrsaufkommens bezieht der Fachgutachter neben der Nettobaufläche auch die Anzahl der zu erwartenden Beschäftigten sowie das damit korrelierende Fahrtenaufkommen mit ein. Der Fachgutachter prognostiziert in seinem Angebot das Fahrtenaufkommen unter der Annahme von 40, 60, 80 bzw. 100 Beschäftigte/ha. Als Berechnungsansatz zum Verkehrsaufkommen werden hier 3,0 Wege / Beschäftigtem angenommen.

Das Verkehrsaufkommen im Schwerverkehr lässt sich sowohl über die Beschäftigtenzahl als auch über die Nettobaufläche abschätzen. Aufgrund der Szenarienentwicklung wurde vom Gutachter der Ansatz „Beschäftigtenzahl“ gewählt. Für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurde ein moderater Ansatz von 4,5 LKW-Fahrten/Beschäftigtem angenommen.

Auf Grundlage der vorgenannten Prognoseansätze ergibt sich das in Tabelle 2 dargestellte Verkehrsaufkommen.

²³ BS Ingenieure. „Stadt Schwetzingen, Erschließung Gelände ehemaliges Ausbesserungswerk.“ Ludwigsburg, 2009.

Tabelle 2: prognostiziertes Verkehrsaufkommen Plangebiet

Beschäftigte / ha	Fahrten			
	40	60	80	100
PKW	1404	2105	2807	3509
LKW	2105	3158	4211	5263

Im Ergebnis des prognostizierten Verkehrsaufkommen wird vom Gutachter festgestellt, dass die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Grenzhöfer Straße/Rampe B 535 mit dem Anschluss des geplanten Gewerbegebietes als vierter Knotenpunktarm im freien Verkehrsfluss nur bei geringer erwartenden Beschäftigtenzahlen leistungsfähig ist.

Als Kreisverkehrsplatz erreicht der Knoten eine sehr gute Leistungsfähigkeit. Eine Signalisierung ist ebenfalls möglich. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist die Etablierung eines Kreisverkehrs in der unter Kapitel 1.6 beschriebenen Form vorgesehen.

4 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4.1 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 19.07.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ - 1. Teiländerung - gefasst.

4.2 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Schwetzingen hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 19.07.2012 den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ - 1. Teiländerung -, erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 30. Juli 2012 bis 03. September 2012.

4.3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

In der Gemeinderatssitzung vom 19.07.2012 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen darüber hinaus den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgt im Zeitraum vom 30. Juli 2012 bis 03. September 2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ - 1. Teiländerung -.

4.4 Satzungsbeschluss

In der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2012 wurde der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen.

5 Planinhalte

Die Aussagen zu den Planinhalten haben sich gegenüber den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11. 2011 grundsätzlich nicht verändert und gelten dementsprechend weiter.

Demnach wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die städtebauliche Neuordnung der den Geltungsbereich des Planes umfassenden Brachflächen unter Beachtung der dafür im Einzelnen formulierten Ziele vorbereitet und in konkretes Städtebaurecht umgesetzt. Es erfolgt die Ausrichtung auf eine zukünftig optimierte Nutzung des Gesamtbereichs. Durch die Verwirklichung der Planung wird insbesondere eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige gewerbliche Nutzung initiiert, die in Einklang mit der Entwicklung von ganz Schwetzingen und in Einklang mit der Entwicklung des „Schwetzinger Bogens“ sowie mit dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg und dem Regionalplan Unterer Neckar steht (vgl Kapitel 2.1)

Das der Planung zugrundegelegte Entwicklungskonzept kann sich auf einem durch die vorliegenden Planungen entstehenden rechtlichen Fundamente als ein positiver Beitrag für die Entwicklung der Stadt Schwetzingen und deren Umgebung darstellen.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen haben sich gegenüber den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11. 2011 nicht verändert und gelten dementsprechend weiter.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO.

Die festgesetzte Nutzung ist dazu geeignet, die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erreichen. Mit der Planung wird dem in Kapitel 1.2 dargestellten Ziel, der Bereitstellung von Gewerbeflächen, hier insbesondere von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben, in der Stadt Schwetzingen Rechnung getragen.

5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

5.1.1.1 Zulässige und unzulässige Nutzungen

- a) Das zentrale Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Gewerbebetrieben vornehmlich mit der Ausrichtung „Logistik“. Allgemein zulässig sind dabei Gewerbebetriebe aller Art - außer solche mit Verkaufsflächen -, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Damit ist gewährleistet, dass ansiedlungsinteressierte Unternehmen, ihre Planungen in geeigneter Weise umsetzen können.
- b) Ausnahmsweise können in dem vorgenannten Gewerbegebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden. Daneben unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen - wie nachfolgend unter d) erläutert - auch Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen.
- c) Als unzulässig werden Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Sexshops, Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO festgesetzt. Dies dient insbesondere der konzeptgebundenen Umset-

zung der Planung mit der Ansiedlung von Logistikbetrieben sowie dem Ausschluss störempfindlicher Nutzungen. Die Ansiedlung von Sexshops und ähnlichen Nutzungen sowie solchen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet wäre grundsätzlich geeignet, um zu einem städtebaulich unerwünschten „Trading-Down-Effekt“ beizutragen.

- d) Der grundsätzliche Ausschluss von Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen erfolgt für das Gewerbegebiet zur Verwirklichung der angestrebten und dargelegten städtebaulichen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich.

Gemäß der Bewertung der imakomm AKADEMIE im Rahmen des 2008 erstellten Einzelhandelskonzeptes auf der Basis einer Bestandsuntersuchung des Einzelhandels und dem daraus abgeleiteten Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen, sollte der Standort „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ auch künftig nicht als Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Nur so kann der aktuell dispersen Einzelhandelsstruktur in Schwetzingen künftig entgegengesteuert und eine (weitere) Schwächung der Innenstadt Schwetzingens sowie der zentralen Versorgungsbereiche in Umlandgemeinden vermieden werden. Folgerichtig sollten Einzelhandelsansiedlungen am Standort „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ grundsätzlich ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zulässig sein.

Verkaufsflächen sind deshalb zukünftig nur ausnahmsweise im Sinne eines Handwerksprivilegs nur im direkten funktionalen und standörtlichen Zusammenhang mit Produktions- und Handwerksbetrieben innerhalb bestimmter Größenordnungen zulässig. Damit sollen Nutzungen, deren betrieblicher Schwerpunkt die Produktion oder Bearbeitung von Gütern ist, in gewissem Umfang auch der Verkauf dieser Produkte in wirtschaftlich sinnvoller Ergänzung als untergeordnetem Betriebszweig ermöglicht werden. Die Verkaufsfläche darf dabei insgesamt 800 m² nicht überschreiten. Die größenmäßige Festlegung erfolgt hierbei mit Blick auf die gebietsbezogen zulässige Größenordnung von Betrieben mit Verkaufsflächen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bis maximal 800 m². Der Ausschluss bestimmter, nahversorgungsrelevanter Sortimente erfolgt in Anwendung der im Rahmen der Aufstellung des „Einzelhandelskonzeptes 2015“ der Gemeinden Schwetzingen und Plankstadt ermittelten, hier maßgeblichen ortsspezifischen Liste dazu. Die benannten Sortimente/ Warengruppen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den täglichen Bedarf zentrenrelevant und an nicht integrierten Standorten, wie vorliegend, ungeeignet im Sinne des zukünftigen Einzelhandelskonzeptes.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit wurden durch den Gutachter imakomm AKADEMIE bewertet und als geeignet zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes befunden.²⁴

5.1.1.2 Geräuschkontingentierung

5.1.1.2.1 Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird für das festgesetzte Gewerbegebiet eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Damit wird den in dem dazu vorgelegten Fachgutachten unterbreiteten Aussagen gefolgt. Diese wird nach Maßgabe der dazu vorgenommenen Prüfung durch die Verwaltung sowie einer umfassenden städtebaulichen Abwägung umgesetzt. Es wird auf diese Weise sichergestellt, dass den bestehenden gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich sämtlicher erfor-

²⁴ imakomm AKADEMIE GmbH. „Bewertung der Einzelhandelsregelungen im Entwurf des B-Plans Nr. 82, Schwetzingen, Sachkundige Kurz-Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ Schwetzingen.“ Aalen, Juni 2010.

derlicher Einzelregelungen zum Schallimmissionsschutz – insbesondere im Bereich der Häuser in der Nachbarschaft, in welchen auch gewohnt wird – entsprochen wird.

Durch die Nutzung des in dem geplanten Gewerbegebiet zu errichtenden und zu betreibenden Distributionszentrums werden Geräuschemissionen insbesondere durch Kfz-Fahrten, Zu- und Abfahrten von Personenkraftwagen auf Stellplätze, Be- und Entladevorgänge von Lastkraftwagen und schalltechnisch relevanten Einzelanlagen (Be- und Entladerampen) verursacht.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der als rechtlich akzeptabel hinzunehmenden Geräuschwerte wurde deshalb eine Geräuschkontingentierung gemäß der im Dezember 2006 ergangenen DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorgenommen. Die darüber ergangene Festsetzung hat insbesondere den angemessenen Schutz der außerhalb des Plangebietes in seiner Umgebung (auch) vorhandenen Wohnnutzungen zum Gegenstand.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die als (noch) zumutbar beurteilten zulässigen Immissionswerte an den von dem Geräuschgutachter festgelegten Aufpunkten mit dem dort jeweils zugrundegelegten Gebietscharakter an den benannten, in der Umgebung gelegenen Häuser eingehalten werden. Dennoch resultiert aus der Kontingentierung dass auf den dahingehend bestimmten Bereichen des Gewerbegebietes auch geräuschintensive Nutzungen zulässig sind, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

5.1.1.2.2 Festlegung maßgeblicher Immissionsorte in der Umgebung

Um den benötigten Schutzzumfang für die Nachbarbebauung festzulegen, wurden zunächst von dem zugezogenen Schallschutzgutachter die maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des festzusetzenden Gewerbegebietes ermittelt. Die maßgeblichen Immissionsorte sind in Abbildung 4 dargestellt.

Der Gutachter führt hierzu aus:

Die bestehende Bebauung südlich der Landstraße L 543 ist im Bebauungsplan „Oststadt“ der Stadt Schwetzingen als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Für die Bebauung westlich der Bahnstrecke nördlich des Grenzhöfer Wegs ist im Bebauungsplan ein reines Wohngebiet festgesetzt. Für die Bebauung entlang der Bahntrasse zwischen Grenzhöfer Weg und Landesstraße L543 bestehen keine Bebauungsplanfestsetzungen. Nach Rücksprache mit der Stadt Schwetzingen wird für diese Bebauung die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt.

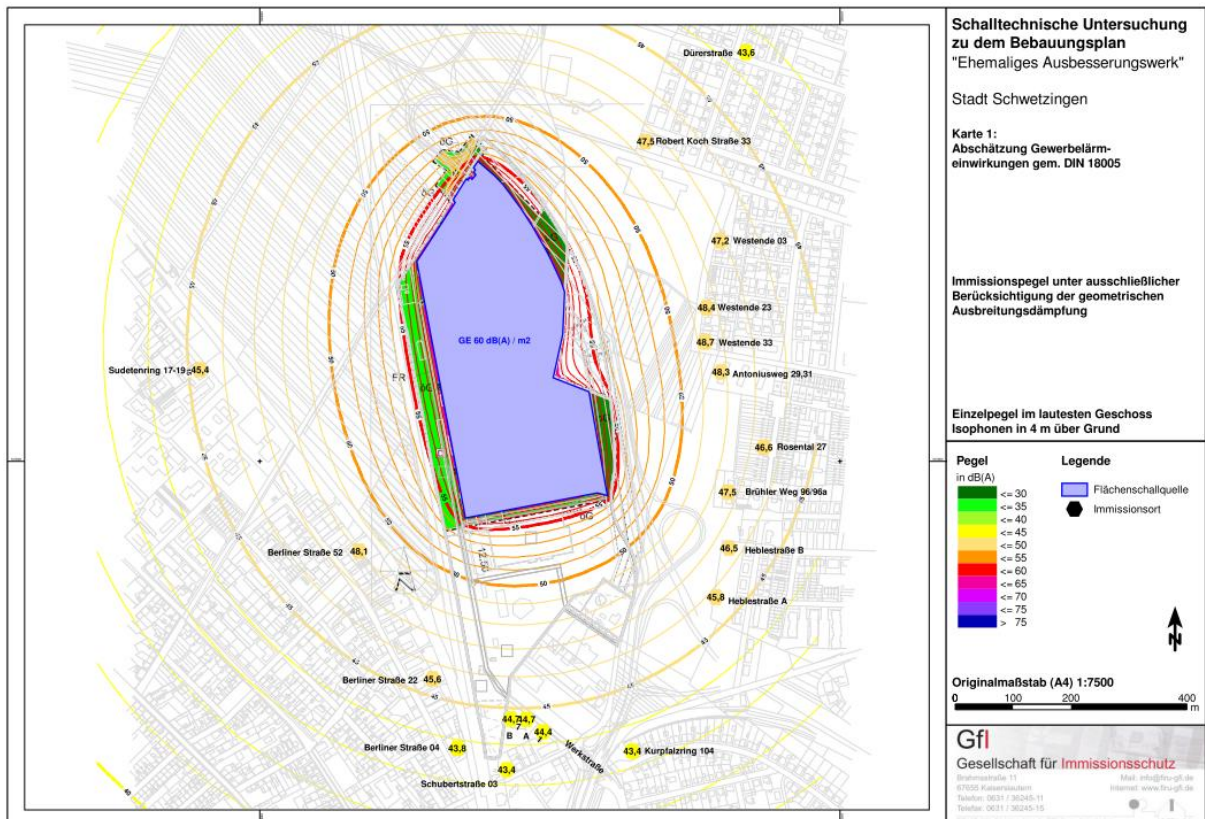
Die Bebauung östlich der Landstraße L545 zwischen der Landesstraße L 543 im Süden und dem Antoniusweg im Norden ist im Bebauungsplan „Siedlung, 1. Änderung“ der Stadt Plankstadt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nördlich angrenzende Bebauung an der Straße Westende ist im Bebauungsplan „Neurott Westende“ der Stadt Plankstadt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, gleiches gilt für die Bebauung nördlich der Straße Neurott und östlich der Dürerstraße. Die Bebauung östlich der Dürerstraße und nördlich der Straße Neurott ist im Bebauungsplan als reines Wohngebiet dargestellt. Die Bebauung zwischen Jahnstraße und Neurott ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Für diese Bebauung wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt.

Für die Bebauung entlang der Werkstraße wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt.

In der Kommunalen Entwicklungsstrategie „Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen“ ist auf den Liegenschaften der „Tompkins Barracks“ und „Kilbourne Kaserne“ nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist u.a. die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Die Flächen der „Tompkins Barracks“ und „Kilbourne Kaserne“ sind mehr als 1.000 m

vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Die für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch das geplante Gewerbegebiet maßgeblichen bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebiete sind dagegen nur 200 bis 500 Metern vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Wenn durch Regelungen im Bebauungsplan sichergestellt wird, dass die innerhalb des geplanten Gewerbegebiets zulässigen Nutzungen an den bestehenden Wohnnutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm verursachen, können relevante Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die Flächen der „Tompkins Barracks“ und „Kilbourne Kaserne“ ausgeschlossen werden.

Abbildung 4: Lage der Immissionsorte, Abschätzung Gewerbelärmeinwirkung gem. DIN 18005



5.1.1.2.3 Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsberechnung (Absatz 2.2.2 (FIRU GfI mbH 2010)), ist davon auszugehen, dass bei einem uneingeschränkten Betrieb der in dem vorgesehenen Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen im Tag- und Nachtzeitraum an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist. Dies wurde vom Fachgutachter auf Grundlage der Anhaltswerte unter Punkt 5.2.3 der DIN 18005 prognostiziert. Für die Prognoseberechnung wird vom Fachgutachter ein Gewerbegebiet herangezogen, so dass ein flächenbezogener Schalleistungspegel vom $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ angesetzt wird.

Die vorgenannte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den uneingeschränkte Betrieb der im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen führt zu einem Lärmkonflikt, der auf Ebene der Bauleitplanung gelöst werden muss.

Grundsätzlich stellt der Fachgutachter zwei Ansätze zur Lösung des Lärmkonfliktes zur Diskussion:

1. Einschränkung der innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Nutzungen anhand des zur Orientierung herangezogenen Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen. Damit würden Mindestabstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung geregelt.
2. Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691. Somit können die Emissionen des Geplanten dahingehend begrenzt werden, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine Geräuscheinwirkungen ankommen, welche gemäß TA Lärm nicht zulässig wären.

Aufgrund der Tatsache, dass sich durch die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für den zukünftigen Nutzer die geringsten Einschränkungen ergeben und damit eine größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Umsetzung des Geplanten erreicht wird, empfiehlt der Fachgutachter eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006.

5.1.1.2.4 Geräuschkontingentierung

Zur Sicherstellung der als einschlägig zugrundezulegenden Immissionswerte wird die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 vorgenommen. Damit wird den Empfehlungen des Fachgutachters Folge geleistet.

Eine Gliederung in Teilbereiche ist im Gewerbegebiet nicht erforderlich. Daher wird im Zuge der Lärmkontingentierung auf die Gliederung der Gewerbegebiete der Gemeinde zueinander Bezug genommen. Die Gewerbegebiete „südlicher Hirschacker“ und „Lange Sandäcker“ gewährleisten hierbei, dass Gewerbebetriebe aller Art auch weiterhin ihren Standort im Gemeindegebiet finden.

Der Fachgutachter führt zur Geräuschkontingentierung wie folgt aus:

Durch die vorgenannte Geräuschkontingentierung werden die von dem geplanten Industriegebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 Din 18005 führt. Hierbei wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

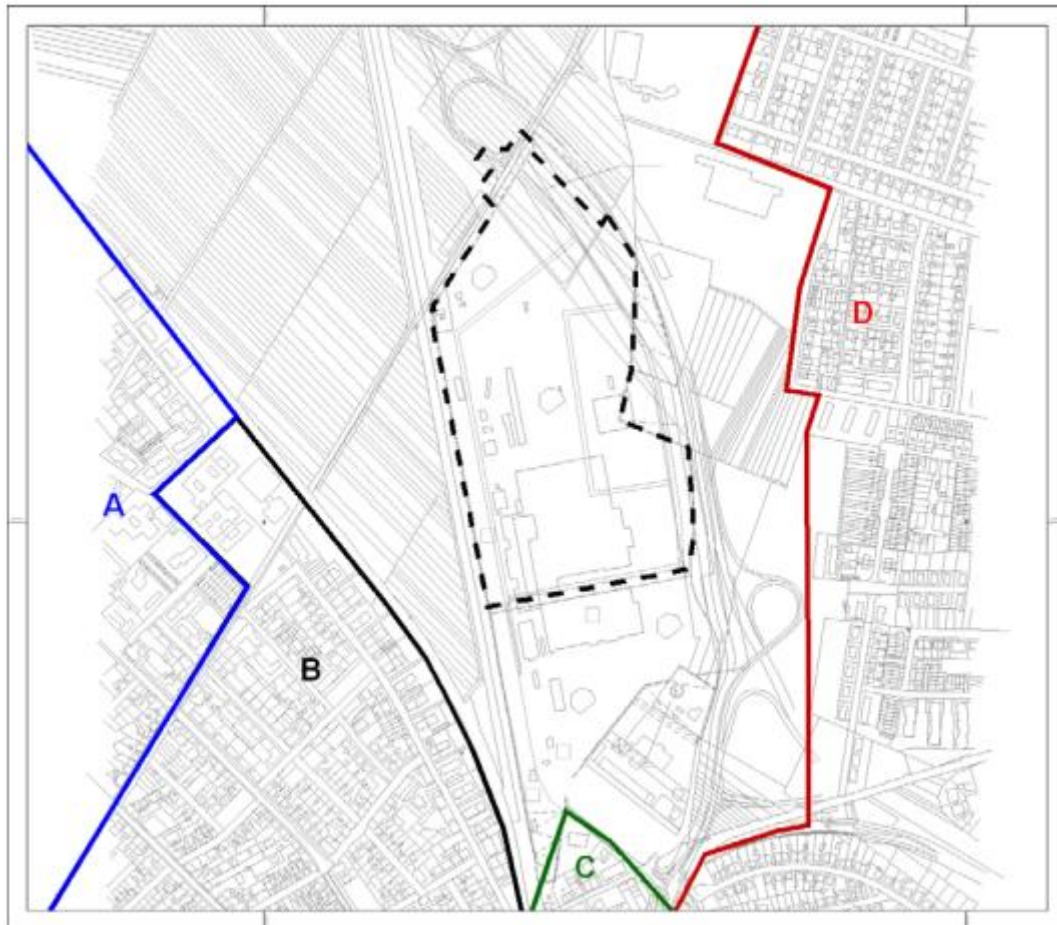
5.1.1.2.5 Vorbelastung und Geräuschkontingente

Aufgrund unterschiedlicher Abstände der nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ist es sinnvoll und erforderlich, gemäß Anhang A.4 der DIN 45691, bezogen auf die stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung, unterschiedliche Emissionskontingente bezogen auf die in Abbildung 5 dargestellten Bezugsgebiete festzusetzen.

Ergänzend können bei den verschiedenen Bezugsgebieten Vorbelastungen in Form von bestehenden oder geplanten Gewerbegebieten festgestellt werden, welche die Auswahl der Planwerte unter dem Immissionsrichtwert nach TA Lärm zulassen, so dass die Zusatzbelastungen durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Zusammenwirken mit der Vorbelastung durch die bestehenden und geplanten ge-

werblichen Nutzungen südlich, südwestlich und östlich des Geltungsbereiches nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen kann.

Abbildung 5 Lageplan Bezugsgebiete



Für die einzelnen Bezugsgebiete werden daher die in Tabelle 3 dargestellten Planwerte unter dem Immissionsrichtwert nach TA Lärm angenommen.

Tabelle 3: Angenommene Planwerte für die einzelnen Bezugsgebiete

Bezugsgebiet	Angenommener Planwert
Bezugsgebiet A	Planwert mit 3 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert nach TA Lärm
Bezugsgebiet B	Planwert mit 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert nach TA Lärm
Bezugsgebiet C	Planwert mit 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert nach TA Lärm
Bezugsgebiet D	Planwert mit 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert nach TA Lärm

Für das Plangebiet werden demzufolge die in Tabelle 4 dargestellten Emissionskontingente bestimmt:

Tabelle 4: Gewerbelärm, Teilflächen, Bezugsgebiete, Emissionskontingente $L_{EK, i, k}$ in dB

Gebiet k :	A		B		C		D	
Teilfläche j :	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GI	61	46	61	46	64	49	60	45

$L_{EK, tags/nachts}$ = Emissionskontingent Tag/Nacht

Auf Grundlage der dargestellten Emissionskontingente LEK werden für die maßgeblichen Immissionsorte die nachfolgenden Immissionspegel als Summe der zulässigen Immissionskontingente LIK berechnet:

Tabelle 5: Geräuschkontingentierung, Planwerte, Summe Immissionskontingente

Gebiet k	Immissionsort	Planwerte		Immissionskontingente L_{IK}	
		in dB(A)		in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
A	Sudetenring 17-19	47	32	46,4	31,4
B	Berliner Straße 04	49	34	44,7	29,7
	Berliner Straße 22	49	34	46,4	31,4
	Berliner Straße 52	49	34	48,8	33,8
C	Schubertstraße 03	49	34	47,3	32,3
	Werkstraße 01	49	34	48,2	33,2
	Werkstraße 07 A	49	34	48,6	33,6
	Werkstraße 07 B	49	34	48,6	33,6
D	Antoniusweg 29,31	49	34	48,2	33,2
	Brühler Weg 96/96a	49	34	47,4	32,4
	Dürerstraße	44	29	43,6	28,6
	Hebelstraße A	49	34	45,8	30,8
	Hebelstraße B	49	34	46,4	31,4
	Kurpfalzring 104	49	34	43,3	28,3
	Robert-Koch-Straße 33	49	34	47,5	32,5
	Rosental 27	49	34	46,6	31,6
	Westende 03	49	34	47,2	32,2
	Westende 23	49	34	48,4	33,4
	Westende 33	49	34	48,7	33,7

Dem Festsetzungsvorschlag des Fachgutachters entsprechend wird im Bebauungsplan zusammen mit der Karte Lage der Bezugsgebiete (s. Abbildung 5) wie folgt festgesetzt:

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiet sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Gebiet k:	A		B		C		D	
Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE	61	46	61	46	64	49	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Der Fachgutachter führt hierzu weiter aus: *die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau,*

Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teilen von Teilflächen energetische summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschemissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

Mit der dargelegten Festsetzung werden die Geräuschemissionen der innerhalb des geplanten Gewerbegebietes zulässigen Nutzungen dahingehend geregelt, dass die Sicherstellung von verträglichen Gewerbelärmeinwirkungen an Immissionsorten außerhalb des Plangebietes ausreichend gewährleistet ist.

Ergänzung: Durch die Festsetzung der Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche verringert sich die Fläche des bisher festgesetzten Gewerbegebietes von rund 122.100 m² um 5.100 m² (4,2%) auf rund 117.000 m². Durch die Verkleinerung des Gewerbegebietes gegenüber dem Planungsstand vom Juni 2010 reduzieren sich die für das Gewerbegebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Gesamtimmissionskontingente rechnerisch um bis zu 0,2 dB(A). Da sich die zulässigen Gesamtimmissionskontingente mit der Verkleinerung des Gewerbegebietes nicht erhöhen, sondern rechnerisch geringfügig reduzieren, ergeben sich keine Änderungen für die Gewerbelärmbewertung und die Kontingentierungsfestsetzungen.²⁵

5.1.1.2.6 Verkehrslärm

Der Neubau der Anbindung des Plangebietes an den Grenzhöfer Weg über einen geplanten Kreisverkehr erfordert die Erfüllung der Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Der Fachgutachter führt hierzu im Schallgutachten aus:

Die nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich in mehr als 300m Abstand zum geplanten Anschluss. Relevante Verkehrslärmeinwirkungen durch den KFZ-Verkehr auf dem geplanten Neubauabschnitt können aufgrund der Abstände ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen zulässig.

Zum planbedingten Zusatzverkehr führt der Fachgutachter wie folgt aus:

Die [bereits vorhandenen] hohen Verkehrsmengen auf der Bundesstraße 535 lassen eine planbedingte Pegelerhöhung von mehr als 3 dB(A) an störepfindlichen Nutzungen entlang des bestehenden Straßennetzes nicht erwarten, da der planbedingte Zusatzverkehr über den Grenzhöfer Weg auf die B 535 fließt. Demnach sind organisatorische Maßnahmen im Kontext der TA Lärm nicht erforderlich.

Zudem führt der Gutachter zur Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes aus, dass die Verkehrslärmeinwirkungen des Kfz-Verkehrs auf der neuen Erschließungsstraße im

²⁵ FIRU Gfi mbH. „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "ehemaliges Ausbesserungswerk" Planungsstand 30.05.2011 in Schwetzingen.“ Bericht-Nr.: P09-050/2, 2011.

Gewerbegebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten Robert-Koch-Straße 33, Westende 03 und Westende 23 Beurteilungspegel von bis zu 49,8 dB(A) am Tag und bis zu 43,3 dB(A) in der Nacht verursachen. Die Verkehrslärmeinwirkungen des Neubaus der Erschließungsstraße unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine und reine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht deutlich um mehr als 9 dB(A) am Tag und um mehr als 5 dB(A) in der Nacht. Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen der neugeplanten Erschließungsstraße sind nicht erforderlich.²⁶

Solche Schutzmaßnahmen sollen insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen nicht getroffen werden.

²⁶ FIRU Gfi mbH. „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "ehemaliges Ausbesserungswerk" Planungsstand 30.05.2011 in Schwetzingen.“ Bericht-Nr.: P09-050/2, 2011.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen haben sich gegenüber den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11.2011 nicht verändert und gelten dementsprechend weiter.

5.2.1 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet betreffend werden zum Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen insbesondere

- zur Grundflächenzahl,
- zu Gebäudehöhen,
- zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- zur Bauweise

neben weiteren Festsetzungen getroffen. Damit ist jedenfalls den Mindestanforderungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen.

- a) Für das Gewerbegebiet wird zunächst im Sinne eines „größten anzunehmenden Planungsfalles“ für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO angesetzt. Dementsprechend ist einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung gewährleistet und andererseits wird eine übermäßige Versiegelung verhindert.
- b) Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch nicht etwa nicht hinzunehmende Belastungen für die im Plangebiet oder an dieses angrenzende vorhandene Bebauung ausgelöst. So dass sichergestellt ist, dass der Bebauungsplan eine planungsrechtlich rücksichtslose Bebauung verhindert.

5.2.1.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist mit 0,8 erfolgt. Die GRZ wird im Sinne eines „Größten anzunehmenden Planungsfalles“ angesetzt, so dass einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung gewährleistet wird und andererseits eine übermäßige Versiegelung verhindert wird. Grundsätzlich wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 die Umsetzung einer gewerblichen Nutzung ermöglicht.

5.2.1.2 Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird von einer zulässigen tatsächlichen Höhenentwicklung der Gebäude bis max. 15 m ausgegangen. Da die Geländehöhe noch Veränderungen unterliegt und auch im näheren Umfeld keine geeigneten Bezugspunkte vorgefunden werden, nimmt der Bebauungsplan in seinen Höhenfestsetzungen auf die Höhe über NN Bezug. Bei der Wahl der Meereshöhe (über NN) als Bezugspunkt ist die zulässige tatsächliche Gebäudehöhe aus der Planzeichnung nicht unmittelbar ablesbar; sie erschließt sich lediglich als Differenz zwischen der festgesetzten Höhe über NN und den in der Planzeichnung zum Bebauungsplan angegebenen Bestandshöhen. Grundsätzlich wird von einer mittleren Bestandshöhe von 102,00 m über NN ausgegangen. Da die zukünftige Geländehöhe nur näherungsweise angenommen werden kann, wird die maximale Höhenentwicklung der Gebäude auf 118,00 m über NN festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass aufgrund der Geländetopographie eine ausreichende Flexibilität zur Umsetzung des Geplanten gewährleistet ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhen soll eine übermäßige Höhenentwicklung der errichtenden baulichen Anlagen unterbunden werden. Dies geschieht vor allem im Hinblick auf die städtebaulichen und stadtgestalterischen Bestrebungen, mit der zukünftigen gewerblichen Nutzung an der Stadteingangssituation eine stadtbaustrukturelle Bebauung zu ermöglichen, die sich harmonisch, auch im Hinblick auf die optische Wirkung, in die Stadteingangssituation integriert.

Zudem wird eine Überschreitung des Höchstmaßes um bis zu 2m auf 20% der Dachfläche als zulässig festgesetzt, so dass eine ausreichende Flexibilität für architektonische beziehungsweise gestalterischen Umsetzungen zur Verfügung steht.

Daneben wird festgesetzt, dass Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, nicht auf das Höchstmaß der baulichen Anlagen angerechnet werden. Somit ist sichergestellt, dass der Einsatz sogenannter Photovoltaikanlagen vollzogen werden kann, ohne dass nachteilige Auswirkungen, ggfs. wirtschaftlicher Art, durch die Ausgestaltung der Höhe baulicher Anlagen zu erwarten ist, dem nachhaltige Einsatz erneuerbarer Energien aber dennoch Rechnung getragen werden kann.

Um einen eindeutigen Bezugsmaßstab für die Höhenfestsetzungen sicherzustellen, als Bezugsebene die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Erschließungsstraße bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstückstücke an die Straßenverkehrsfläche. Die Messung ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite am festgesetzten Bezugspunkt durchzuführen.

5.2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung mittels Baugrenze festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Bereich des Gewerbegebietes ist dabei auf der Grundlage erfolgt, dass dort, wo aus städtebaulichen Gründen eine größere Freiheit der Bebauung nicht nur vertretbar, sondern aufgrund der angestrebten gewerblichen Nutzung des Areals auch geboten erscheint. Die Lage der Baufelder wurde zudem so gewählt, dass den verschiedenen Restriktionen innerhalb des Geltungsbereiches Rechnung getragen werden kann.

Zudem ist mit der Festsetzung von zwei Baufeldern, in einem Abstand von 1 m zueinander gewährleistet, dass eine räumliche Trennung der Baukörper, vor dem Hintergrund städtebaulicher und stadtgestalterischer Bestrebungen sichergestellt werden kann. Ferner kann mit der vorbeschriebenen Trennung der Baufelder der Möglichkeit Rechnung getragen werden, dass eine unabhängige Entwicklung von zwei getrennten Gewerbeflächen, ggfs. in zwei zeitlich und räumlich getrennten Bauabschnitten erfolgen kann. Somit wird im südlichen Baufeld die Etablierung eines großflächigen Gewerbebetriebes, erforderlichenfalls auch zu einem zeitlich vorgeordneten Zeitpunkt ermöglicht und gleichzeitig im südlichen Baufeld, Flächen für kleinteiligere Gewerbebetriebe vorgehalten, die zeitlich nachgeordnet entwickelt werden können. Mit der Festsetzung zweier Baufelder in der dargestellten Form, wird dieser Intention auch städtebaulich entsprochen.

5.2.2 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Zulassung von Stellplätzen und Nebenanlagen auch auf nicht überbaubaren Flächen für das Gewerbegebiet ist sinnvoll, da somit, vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung hinreichende Spielräume geschaffen werden, die Stellplätze und Nebenanlagen flexibel auch außerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

5.2.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang festgesetzt. Bezüglich der Straßenverkehrsflächen handelt es sich um die Festsetzung von Flächen für öffentliche Straßen und um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die Flächen für öffentliche Straßen umfassen hierbei lediglich den Kreisverkehr am nördlichen Knotenpunkt „Grenzhöfer Straße / B535“ sowie die öffentliche Erschließungsstraße im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Damit ist die Erschließung des Gewerbegebietes gesichert. Eine Festsetzung weitere öffentlicher Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich und wird somit nicht vorgenommen.

Am südlichen Rand der öffentlichen Verkehrsfläche des Kreisverkehrs wird der Planzeichnung entsprechend, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung gemäß Planzeichnung wird die Umsetzung, wie unter Punkt 1.6 dargestellt ermöglicht.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im westlichen und südlichen Geltungsbereich dienen als Fuß- und Radwegeverbindung um die Fuß- und Radwegeverbindungsfunktion des Areals des „Ehemaligen Ausbesserungswerkes“ im örtlichen und überörtlichen Fuß- und Radwegesystem zu gewährleisten. Mit der Festsetzung wird die Umsetzung des unter Kapitel 1.6 erläuterten Konzeptes ermöglicht.

Die innere Erschließung erfolgt über private Erschließungsstraßen. Eine Darstellung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

5.2.4 Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß Planeintrag verlaufen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leitungsanlagen der EnBW Regional AG (110 kV-Leitung) dementsprechend ist es erforderlich, einen Schutzstreifen wie in der Planzeichnung dargestellt in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Versorgungsleitung ist als Hauptversorgungsleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB dargestellt. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist zudem eine Bebauung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW Regional AG zulässig.

5.2.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Festsetzung zu Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht die Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, insbesondere innerhalb der gewerblichen Baufläche und der privaten Grünflächen. Hierfür sind die erforderlichen Retentionsräume auf den gewerblichen Bauflächen und den privaten Grünflächen im Sinne einer dezentralen Versickerung vorzusehen. Die Abflüsse sind in geeignete Versickerungsanlagen einzuleiten. Die Bemessung der erforderlichen Mulden erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Apr. 2005).

Die Entwässerung der Zufahrt zum Gewerbegebiet soll in einer Versickerungsanlage in der Grünfläche nördlich der geplanten Erschließungsstraße in Form von Mulden erfolgen. Die Vordimensionierung für eine Straßenfläche einschl. Gehweg von insgesamt 2.660 m² ergibt ein erforderliches Muldenvolumen von 110 m³. Die Fläche der Mulde bei einer maximalen Einstaubhöhe von 0,28 m beträgt 400 m².

5.2.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Osten des Plangebietes verläuft eine oberirdische 110 kV-Versorgungsleitung der EnBW Regional AG. Für diese Versorgungsleitung ist ein Schutzstreifen nebst Schutzstreifen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Im Westen und Norden des Plangebietes ist ein Mischwasserkanal (DN 500) zur Ableitung des anfallenden Mischwassers vorgesehen. Der Verlauf des Kanals ist im Westen deckungsgleich mit dem geplant Rad- und Fußweg. Im Norden des Plangebietes verläuft der geplante Mischwasserkanal parallel zur Grenzhöfer Straße. Im Bereich der privaten Grünfläche pG3 wird zur Sicherung des Mischwasserkanals ein Leitungsrecht nebst Schutzstreifen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes ist zudem ein Leitungsrecht nebst Schutzstreifen festgesetzt. Damit ist der Sicherung der Telekommunikationslinie genüge getan.

5.2.7 Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an verschiedenen Stellen öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die zum Einen zur Minderung und Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe im Geltungsbereich beitragen und zum Anderen das Plangebiet gestalterisch und städtebauliche aufwerten sollen.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein bis zu 30m breiter Streifen als private Grünfläche (pG2) beziehungsweise als öffentliche Grünfläche (öG4) festgesetzt, der parallel zur angrenzenden Bundesstraße 535 verläuft. Diese Grünflächen sollen einen grünen Abschluss zur Bundesstraße herstellen und damit das Plangebiet auch von der Bundesstraße abgrenzen. Zudem wird mit der Festsetzung des vorbeschriebenen Grünstreifens der Anregung des Regierungspräsidiums Karlsruhe entsprochen, wonach parallel zur B535 ein derartiger Grünstreifen aufgenommen werden sollte. Daneben werden mit der Anlage des Grünstreifens den abstandsrechtlichen Vorgaben zur Bundesstraße entsprochen.

Im nördlichen Bereich, parallel zur Grenzhöfer Straße ist ein weiterer privater Grünstreifen (pG1) festgesetzt, der als Abstandsgrün unter städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten zu gestalten ist und einen grünen Abschluss zur Grenzhöferstraße bieten soll.

Im Norden des Plangebietes wird zudem eine öffentliche Grünfläche (öG1) festgesetzt, die als Verkehrsgrün gemäß Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnüberquerung K4144“ ausgestaltet wird.

Im Westen und Süden des Plangebietes werden öffentliche Grünstreifen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche (öG3) ist hierbei als Abstandgrün auszugestalten und hat in Verbindung mit dem Fuß- und Radweg eine Trennfunktion im Hinblick auf den südlich angrenzenden Teilbereich des ehemaligen Ausbesserungswerkes zu leisten. Daneben fungiert die öffentliche Grünfläche als Begleitgrün der Fuß- und Radwegeverbindung und stärkt in Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche (öG2) die Verknüpfungsfunktion des Gesamtareals im Hinblick auf die bereits bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen in Schwetzingen. Mit der Herstellung der Grünflächen in der dargestellten Form wird außerdem ein grüner Abschluss erreicht, der das Plangebiet gestalterisch von der Umgebungsbebauung separiert. Zudem wird die unter Denkmalschutz stehende Baumallee durch Baumpflanzungen auf diesen Grünflächen aufgenommen und fortgeführt, um die öffentliche Grünfläche aufzuwerten. Damit wird dem Erhalt der denkmalgeschützten Baumallee weitergehend Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass in den öffentlichen Grünflächen die festgesetzten Säuleneichen (*Quercus robur fastigata*) durch Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus fastigata*) ersetzt wurden, dies vor dem Hintergrund der Anfälligkeit für Krankheiten und Schädlinge der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" festgesetzten Säuleneichen.

5.3 Hinweise und Kennzeichnungen

Die Aussagen zu Hinweisen und Kennzeichnungen haben sich gegenüber den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11. 2011 nicht verändert und gelten dementsprechend weiter.

5.3.1 Meldepflicht für Bodendenkmäler

Aufgrund der Lage von gesetzlich geschützten Baudenkmalern im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sind ggf. weitere Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Sollten daher in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werkstage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Die Meldepflicht aufgrund der Anregung des zuständigen Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen im Aufstellungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.2 Altlasten

Die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind vorsorglich erfolgt für die Bereiche ALVF 7049-09-006 (Holztränke) und ALVF 7049-09-008 (Wagenrichthalle I). Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Fachgutachten zur Boden- und Altlastensituation²⁷ wurde das Auftreten von Altlasten und Verunreinigungen gemäß BBodSchG an diesen Stellen nachgewiesen beziehungsweise wird vermutet. Die Kennzeichnung erfüllt damit eine Hinweisfunktion. Überdies sind die Vorkehrungen zum Umgang mit Altlasten bei allen Eingriffen in den Boden auf unversiegelten Teilflächen zu beachten.

Daneben wurden durch eine gutachtliche Überprüfung²⁸ der zukünftigen öffentlichen Flächen im Geltungsbereich im Auftrag der Stadt Schwetzingen mittels Bohrungen und Laboranalysen der Proben die Ergebnisse der weiteren Untersuchungen bestätigt. Die untersuchten Flächen sind als unbelastet bzw. als gering belastet einzustufen. Gefahren der Schutzgüter Grundwasser und Mensch können hierbei ausgeschlossen werden.

Die entsprechenden Hinweise und Festsetzungen hierzu sehen vor, dass dabei alle Boden- und Erdarbeiten sowie sonstige Eingriffe in den Untergrund im gesamten Geltungsbereich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren sind. Sämtliches Aushub- und Bodenmaterial ist auf Auffälligkeiten hin zu untersuchen und zu separieren sowie über zugelassene Fachbetriebe einer fachgerechten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Durch einen begleitenden Gutachter ist auch sicher zu stellen, dass angetroffene Auffüllungen vollständig aus vorgesehenen Versickerungsbereichen entfernt werden.

²⁷ Taww GmbH. „B-Plan ehem. DB-Ausbesserungswerk Schwetzingen, Fachbeitrag Altlasten.“ Fachbeitrag, 2011.

²⁸ Ing.-Büro für Geotechnik und Spezialtiefbau Merklinger. „Ehem. BBAW Schwetzingen - Kurzbewertung der umwelttechnischen Untersuchungsergebnisse.“ Schwetzingen, 2010.

Da im Rahmen von Baumaßnahmen und damit verbunden Eingriffen in den Untergrund ggf. auftretenden Verunreinigungen gemäß BBodSchG ohnehin nach gesetzlichen Vorschriften zu beseitigen sind, werden danach auf versiegelten Flächen keine Verunreinigungen gemäß BBodSchG mehr anzutreffen sein.

Die weiteren Hinweise tragen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Sie tragen zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Problematik bei.

5.3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil des gemäß den relevanten denkmalrechtlichen Vorschriften geschützten Kulturdenkmals „Kastanienallee“. Das Denkmal ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Referat 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB wird das vorgenannte geschützte Kulturdenkmal „Kastanienallee“ in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich des Flurstück 1230/1 (9953 neu)) befindet sich eine Bahnanlage (bahnbetriebsnotwendiges Kabel). Die Bahnanlage ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet. Diese Teilfläche darf nicht als Teil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden, kann aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind neben zahlreichen Sträuchern auch Kirschen, Kastanien (Ergänzung der Allee) und Eichen als langlebige standortheimische Baumarten zu pflanzen. Dies entspricht den Anregungen des Kreisforstamtes.

5.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Aussagen zur technischen Infrastruktur / Ver- und Entsorgung haben sich gegenüber den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11.2011 nicht verändert und gelten dementsprechend weiter.

Für die neu erschlossenen Flächen des Plangebietes müssen die Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie weitere technische Infrastruktur erstellt werden. Dahingehend sind keine Anhaltspunkte – insbesondere aus der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen – erkennbar, dass eine Versorgung der neu erschlossenen Flächen und Nutzungen nicht in ausreichendem Maß möglich wäre. Die erforderlichen technischen Planungen werden mit den zuständigen Versorgern und Leitungsträgern abgestimmt und gemeinsam mit einer zukünftigen Bauentwurfsplanung konkretisiert.

5.4.1 Soziale Infrastruktur

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet haben aufgrund der Nutzungsstruktur keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.

5.4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist gemäß fachgutachterlicher Stellungnahme²⁹ von Süden über die Werkstraße und von Nordwesten sichergestellt. Im Süden des Plangebietes kann die Versorgung über das bestehende Ortsnetz erfolgen. Hierzu ist vorgesehen, einen Übergabeschacht der Stadtwerke im Bereich des Pfortnerhauses am Ende der Werkstraße heranzuziehen. Zudem kann die Versorgung des Plangebietes auch über eine bestehende Wasserleitung DN 400 von Nordwesten her erfolgen. Die vorgenannte Wasserleitung verläuft nördlich der parallel zum Plangebiet verlaufenden K4144.

Die Neuverlegung der Wasserversorgungsleitungen und die generelle Neuordnung der Wasserversorgung ist im Zuge der Erschließungsplanungen ab dem Übergabeschacht vorgesehen. Die erforderlichen Planungen erfolgen durch die Stadtwerke Schwetzingen oder einen entsprechenden Beauftragten auf nachgeordneter Ebene zum Bebauungsplan.

5.4.3 Versorgung mit Gas / Fernwärme

Gemäß Fachgutachten³⁰ befindet sich entlang der Werkstraße eine Gasleitung DN 200 PN 10, die auf Höhe des Pfortnerhauses in Richtung der Gleise verlegt ist. Über diese Leitung kann das Gebiet mit Gas versorgt werden. Die zukünftige Versorgung ist nach Auskunft der Stadtwerke von den Gasabsatzchancen abhängig und muss in zusätzlichen Abstimmungsgesprächen erörtert werden. Gegebenenfalls erforderliche Fernwärmeleitungen zur Anbindung des Plangebietes an das Fernwärmesystem befinden sich nicht im näheren Umfeld des Erschließungsgebietes. Eine Versorgung durch Fernwärme wird durch die Stadtwerke ebenso wie die Gasversorgung von den Absatzchancen abhängig gemacht.

5.4.4 Stromversorgung

Zur Stromversorgung führt der Fachgutachter im Gutachten³¹ aus, dass im südlichen Teil, am Rand des Plangebietes verlaufen ab dem Umspannwerk mehrere erdverlegte Stromleitungen. Im Einzelnen sind dies 4 x Mittelspannungskabel und eine 20-kV Stromleitung. Die Lage der Leitungen wird nur ungefähr angegeben sowohl in Tiefe als auch in Trasse. Des Weiteren befindet sich südlich angrenzend zum Plangebiet ein Umspannwerk der EnBW. Die Versorgung des Gebietes durch einen Versorgungsträger mit Energie erfolgt über neu zu planende Umspannstationen, deren Zugang über öffentliche Straße mit Schwerlastverkehr erforderlich ist. Die genaue Anzahl der Umspannstationen sowie die genaue Verortung der Stationen sind nachgeordnet in Gesprächen mit der EnBW abzustimmen und auf nachgeordneter Ebene zur Bauleitplanung zu planen.

5.4.5 Telekommunikation

Die Versorgung der Telekom erfolgt von der Werkstraße über Holzmasten. Die Telekom stellt die Verlegung neuer Telekommunikationslinien unter Vorbehalt einer wirtschaftlich vertretbaren Risikobegrenzung.

²⁹ Ingenieurbüro Fritz Spieth Beratende Ingenieure GmbH. „Entwicklung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen" - Technisches Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung und Entwässerung zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" in Schwetzingen.“ Fachgutachten, Heidelberg, 2011.

³⁰ ebenda

³¹ Ingenieurbüro Fritz Spieth Beratende Ingenieure GmbH. „Entwicklung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen" - Technisches Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung und Entwässerung zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" in Schwetzingen.“ Fachgutachten, Heidelberg, 2011.

Zusammengefasst stellt der Fachgutachter³² fest, dass die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Kommunikation gewährleistet ist. Die Versorgung mit Gas bzw. Fernwärme wird von den Absatzchancen abhängig gemacht. Im Zuge der Erschließungsplanung wird mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen ein koordinierter Leitungsplan erstellt. Die Trassenführung der Versorgung des Gebietes kommt in den öffentlichen Flächen bzw. Verkehrswegen zum liegen.

5.4.6 Entwässerung, Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Es ist vorgesehen die Entwässerung des Plangebietes „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ im modifizierten Mischsystem durchzuführen. Die Betrachtung erfolgt im Fachgutachten³³ für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“.

Für das im Erschließungssystem anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist eine Erfassung in Regenwasserkanälen beziehungsweise Muldenflächen vorgesehen. Eine Retention und Versickerung ist innerhalb der Grünflächen angedacht. Die Abflussbeiwerte für die unterschiedlichen Nutzflächen des Plangebietes wurden auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes, auf Erfahrungswerten und auf Grundlage des DWA-Merkblattes M 153 abgeschätzt. Als Mindestnennendurchmesser ist zur Ableitung des Mischwassers aus betriebstechnischen Gründen mindestens ein Kanal DN 300 zu wählen.

Die LKW Stellflächen und die LKW-Umschlagsflächen sind gemäß Aussage des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Gemäß den Aussagen des Fachgutachters ist vorgesehen, die Niederschlagsabflüsse, welche von den Dachflächen gesammelt werden, in Regenwasserkanälen bzw. Muldenflächen zu erfassen. Eine Retention und Versickerung ist auf den Grundstücken innerhalb der Grünflächen vorzusehen (dezentrale Versickerungsanlagen). Diese Abflüsse sind in geeignete Versickerungsanlagen einzuleiten. Die Bemessung der erforderlichen Mulden erfolgt gemäß Fachgutachter nach DWA-A 138. Die Park- und Straßenflächen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Die Entwässerung der Zufahrt zum Gewerbegebiet soll in einer Versickerungsanlage in der Grünfläche nördlich der geplanten Erschließungsstraße in Form von Mulden erfolgen. Die Vordimensionierung für eine Straßenfläche einschl. Gehweg von insgesamt 2.660 m² ergibt ein erforderliches Muldenvolumen von 110 m³. Die Fläche der Mulde bei einer maximalen Einstaubhöhe von 0,28 m beträgt 400 m².

Die Grundwasserflurabstände sind im Geltungsbereich des Plangebietes und darüber hinaus als hoch zu bezeichnen und in der Regel für die Vegetation kaum verfügbar. Die Funktion der natürlichen Böden ist im Bereich Schwetzingen als sehr gering bis gering einzustufen, die potentielle Verweildauer der Sickerwasserverweilzeit liegt bei wenigen Tagen bis mehreren Monaten. Die Schutzfunktion der stark anthropogen veränderten Böden ist als sehr gering anzunehmen.

³² Ingenieurbüro Fritz Spieth Beratende Ingenieure GmbH. „Entwicklung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen" - Technisches Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung und Entwässerung zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" in Schwetzingen.“ Fachgutachten, Heidelberg, 2011.

³³ ebenda

Mit der in der gutachterlichen Stellungnahme³⁴ dargestellten Vorgehensweise kann davon ausgegangen werden, dass die Entwässerung des Plangebietes in der dargestellten Form geleistet werden kann.

³⁴ Ingenieurbüro Fritz Spieth Beratende Ingenieure GmbH. „Entwicklung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen" - Technisches Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung und Entwässerung zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" in Schwetzingen.“ Fachgutachten, Heidelberg, 2011.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung haben sich gegenüber den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11.2011 nicht verändert und gelten dementsprechend weiter.

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist zutreffend gewählt worden, so dass die vorgesehene Planung sachgerecht umgesetzt werden kann.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Das im Bebauungsplan dargestellte Gewerbegebiet mit der Ausprägung Logistik- und Speditionsbetrieb machte eine Verkehrsaufkommensprognose erforderlich. Um Aussagen zu verschiedenen Entwicklungsszenarien zu erhalten wurde durch das Büro BS Ingenieure die Verkehrsaufkommensprognose in einem Fachgutachten³⁵ in Szenarien entwickelt und abhängig von der zu erwartenden Beschäftigtenzahl aufgestellt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass der bestehende Knotenpunkt Grenzhöfer Straße / Rampe zur B 535 mit dem Anschluss des geplanten Gewerbegebietes als vierter Knotenpunktarm im freien Verkehrsfluss nur bei geringer zu erwartenden Beschäftigtenzahlen leistungsfähig ist. Als Kreisverkehr erreicht der Knotenpunkt jedoch eine sehr gute Leistungsfähigkeit, eine Signalisierung wäre ebenfalls möglich.³⁶

Unter Punkt 1.6 wird das Erschließungskonzept in Form eines vier-armigen Kreisverkehrs dargestellt und erläutert, so dass der Anschluss des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr in ausreichender Dimension sichergestellt wird.

Aufgrund der damit bestehenden direkten Anbindung des Plangebietes über den vier-armigen Kreisverkehr an die Bundesstraße 535, welche die Anbindung an die Bundesautobahnen A 6 und A 5, über die Anschlussstelle „28 Mannheim / Schwetzingen“ (A6) und über die Anschlussstelle „Heidelberg / Mannheim“ (A5) ermöglicht, kann davon ausgegangen werden, dass nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Belastung des örtlichen Verkehrssystems zu rechnen ist. Es ist weiter anzunehmen, dass aufgrund der bereits bestehenden und gut ausgebauten Bundesstraße 535, die Funktionsfähigkeit des örtlichen und überörtlichen Straßennetzes nicht beeinträchtigt wird.

6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die wesentlichen Auswirkungen der aus dem Bebauungsplan resultierenden Eingriffe gemäß zugehörigem Grünordnungsplan³⁷. Dabei werden die Wirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt betrachtet.

Die wesentlichen **Eingriffe** durch den Bebauungsplan erfolgen in Bezug auf die Naturgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung durch die zulässige

³⁵ BS Ingenieure. „Stadt Schwetzingen, Erschließung Gelände ehemaliges Ausbesserungswerk.“ Ludwigsburg, 2009.

³⁶ ebenda

³⁷ vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Mai 2012.

Überbauung und/oder Versiegelung von Vegetationsflächen sowie teilversiegelten und bebauten Bereichen. Diese führen bei der vorhandenen Vegetation zu Veränderungen und Entzug von Lebensräumen und darüber hinaus in Bezug auf die Fauna zur Zerschneidung von Habitatverbindungen. Streng geschützte Arten sind ebenfalls betroffen.

In Bezug auf die Böden sind die wesentlichen Auswirkungen der Abtrag von überwiegend stark beeinträchtigten Böden sowie der Entzug von Bodenflächen durch Versiegelung mit stark eingeschränkten Funktionen für Filter- und Puffer für Schadstoffe, Standort für Kulturpflanzen (natürliche Ertragsfunktion) sowie als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf.

Beim Schutzgut Wasser bringt die Versiegelung eine Reduzierung der Grundwasserneubildung mit sich bzw. eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Die Funktionen Klima und Luft büßen im nördlichen Teil teilweise unversiegelte Flächen mit eingeschränkten Funktionen Frischluft- und Kaltluftbildung ein. Zusätzlich kommen stoffliche Einträge durch Emissionen von Heizanlagen, Verkehrsströme und thermische Belastungen durch die Baukörpermassen hinzu. Aufgrund der geringen Anbindung an Luftleitbahnen ist eine zusätzliche Belastung der Stadt Schwetzingen kaum zu erwarten.

Das stark anthropogen überprägte Landschaftsbild einer Industriebrache bzw. von Sukzessionsflächen auf Bahnflächen erfährt durch die Bebauung eine geringfügige Änderung. Eine landschaftsbezogene Erholung findet nicht statt. Die betroffene Erholungsfunktion durch Wegfall der Kleingartenanlage wird aufgrund der überwiegend nicht öffentlichen Nutzbarkeit als mittel eingestuft.

Wie bereits ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung des Bebauungsplans großflächige erhebliche Eingriffe aus landschaftspflegerischer Sicht. Diese bedeuten- aufgrund der Flächengröße und -qualität- mittlere bis sehr hohe Konflikte bzgl. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Hintergrund ist die Bedeutung der vorhandenen Strukturen.

Konfliktminimierende Maßnahmen bestehen in einer großflächigen Dachbegrünung, der Versickerung des Niederschlagswassers mit Auflagen, dem Erhalt vorhandener Alleen, Baumreihen und Grünflächen soweit möglich.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind sowohl durch planinterne Pflanzgebote als auch durch großflächige planexterne Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Dabei müssen sich die Ausgleichsmaßnahmen bzgl. Fläche und Funktion an den Eingriffsflächen orientieren. Ebenso sind artenschutzbezogene Maßnahmen notwendig.

Die Berechnung des planinternen **Ausgleichs** erfolgt im Rahmen des LfU-Modells (2005) durch die Wertzuweisung (Biotoptypen) zu den erwarteten Planungsflächen. Wesentliche Elemente des planinternen Ausgleichs sind:

- Erhalt von Vegetationsbeständen durch Ausweisung als Grünfläche
- Gestaltung neuer Grünflächen
- Dachbegrünung
- Baumpflanzungen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu Flächengestaltung, -größe und -bewertung.

Tabelle 6: Planinterner Ausgleich

Erhalt, Entwicklung Biotope	Fläche	Wertpunkte	Gesamtwert
	m²	LfU	Punkte
Baufenster: Bauwerke, Parkplätze			
Bauwerke	70500	1	70500
Baunebenflächen innerhalb Baufenster	8800	1	8800
Baufenster (ohne bebaubar, ohne Baunebenflächen - als Grünfläche möglich)	8800	4	35200
GE-Flächen außerhalb Baufenster			0
davon Verkehrsflächen, LKW-Parkplätze vollversiegelt	7550	1	7550
davon PKW-Parkplätze (Rasenfugensteine)	7000	1	7000
davon Entwässerung (Gestaltung wie Grünfläche, Rohrglanzgras, Rasen)	7000	4	28000
davon gestaltbare Flächen - Grünflächen	9850	4	39400
Verkehrsflächen	5000	1	5000
Wege wassergebundene Decken			
Radweg 1	1500	2	3000
Radweg 2	800	2	1600
Grünflächen erhalt			
pG 2	4450	15	66750
öG3	13000	12	156000
Grünflächen innerhalb B-Plan (gestaltbar)			
öG 4	7350	4	29400
öG 1	700	4	
pG 1	350	4	1400
textliche Festsetzung (dritte private Grünfläche)	1000	4	4000
öG2	2500	4	10000
Gesamtwert innerhalb B-Plan	156150		473600
Dachbegrünung 100 % (Abwertung aufgrund Foto- voltaik)	64000	11	704000
Baumpflanzungen priv u. öff. Grünflächen / Ver- kehrsflächen / Parken	24000	6	144000
durch Baumpflanzungen 300 St. 12 - 16 cm BHD Vorausgesetzt 92 cm Umfang in 25 Jahren			
Gesamtausgleich berechnet innerhalb B-Plan			1321600

* theoretischer Wert von 70500 m² wurde reduziert (aufgrund: Lichtschächte, Übergänge, Abdichtungen etc.)

Der notwendige „planexterne“ Ausgleich (im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans) wird durch die Differenz des Bestandwertes vor dem Eingriff und dem erwarteten Wert nach Durchführung der Planung ermittelt. Nachfolgende Tabelle zeigt diesen Rechen-schritt.

Tabelle 7:: Notwendiger „planexterner“ Ausgleich

Eingriff / Ausgleich	Fläche / Anzahl	Wert
	ha / Stück	Punkte
Eingriff		
Wert Bestand	15,6	1.613.600
Summe		1.613.600
Ausgleich		
Wert nach Planung (ohne Dachbegrünung)	15,6	473600
Dachbegrünung	6,40	704.000
Baumpflanzungen	300 St.	144.000
Summe Gesamt		1.321.600
Ausgleichsbedarf		292.000

Um das rechnerische Defizit von ca. 292.000 Wertpunkten abzudecken, sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Aufgrund der Eingriffsschwerpunkte in Ruderalvegetation und Gebüsch trocken-warmer Standorte sollen diese Biotoptypen auch den Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen bilden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" wurden die planexternen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken mit den Nummern 9953 (1230/1), 9986 (1377/9), 10021 (1966/1, 1967/1), 10034 (1968, 1969/1, 1970/1, 1972/1), 9755 (1975), 9854 (1975/1) festgesetzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung - soll nunmehr eine Anpassung der Flächen für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Dies vor dem Hintergrund, den Gemarkungstausch zwischen der Großen Kreisstadt Schwetzingen und der Gemeinde Plankstadt vollziehen zu können und damit einhergehend das Flurbereinigungsverfahren Schwetzingen (B535) abschließen zu können. Im Rahmen der 1. Teiländerung werden die Flurstücke 10021 (1966/1, 1967/1) und 10034 (1968, 1969/1, 1970/1, 1972/1) nicht mehr für die externen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Stattdessen werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücke mit den Nummern 10021 (1966/1, 1967/1) und 10034 (1968, 1969/1, 1970/1, 1972/1) nunmehr auf den Flächen des Flurstücks mit der Nummer 9746 (1975/1) neu festgesetzt und die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück mit der Nummer 9854 (1975/1) modifiziert. Bei dem neu herangezogenen Flurstück handelt es sich um ein städtisches Grundstück, so dass die Verfügbarkeit gesichert ist. Die räumliche Verbindung der neu überplanten Ausgleichsfläche mit den bereits festgesetzten Ausgleichsflächen unterstützt die Zielsetzung der Schaffung qualitativ hochwertiger Ausgleichsflächen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beruhen auf der für das bisherige Ausgleichskonzept erarbeiteten Eingriffsbewertung und den Empfehlungen zu Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen. Dieses Konzept wurde durch den Grünordnungsplan vom 30.05.2012 fortgeführt. Demzufolge inkorporiert die Änderungssatzung die Festsetzungsempfehlungen des vorbezeichneten Grünordnungsplanes und setzt diese als Rechtssatz um. Mit den Festsetzungen ist wie unter Tabelle 8: Übersicht Bilanzierung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen, dargelegt sichergestellt, dass die Eingriffsfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen auch mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" ausgeglichen werden und zudem rechnerisch ein Überschuss von etwa

18.000 Wertpunkten festzustellen ist und somit ein geringfügiger Kompensationsüberschuss erreicht wird.

Mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den in der nachfolgenden Tabelle genannten Flurstücken ergibt sich hierbei folgende Bilanz:

Tabelle 8: Übersicht Bilanzierung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

Flurstück Besitz	Zustand derzeit	Fläche	Wert LfU	Zustand ge- plant	Wert LfU geplant	Aufwer- tung	Ausgleichs- wert
		m ²	Punkte m ²		Punkte m ²	m ²	Punkte
Aurelis / DB							
9953	Fettwiese	2035	13	Gebüsch, Ruderalvegetati on, Magerwiese	15	2	4070
9986	Ruderalflu r	7074	11	Gebüsch, Ruderalvegetati on, Magerwiese	15	4	28296
Gesamt		9109					32366
Städtische Grundstücke							
9755	Acker	17414	4	Gebüsch, Ruderalvegetati on, Magerwiese	15	11	191554
	Ruderal, Gebüsch, Bäume	2000	11	Gebüsch, Ruderalvegetati on, Magerwiese	15	4	8000
9854	Acker	5331	4	Gebüsch, Ruderalvegetati on, Magerwiese	15	11	58641
9746	Acker	1850	4	Gebüsch, Ruderalvegetati on, Magerwiese	15	11	20350
Gesamt		26595					278545
Gesamt		35704					310911

Mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen ist rechnerisch ein Überschuss von ca. 18.000 Wertpunkte festzustellen, somit wird eine leichte Überkompensation erreicht.³⁸

³⁸ vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Mai 2012

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Eingriff und Ausgleich zu den Schutzgütern nach NatSchG.

Tabelle 9: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich aller Schutzgüter

	Bebauungsplan - Eingriff	Bewertung Eingriff	Kompensationsmaßnahmen im B-Plangebiet	Fazit
Vegetation	Zerstörung von Vegetationseinheiten	mittel - hoch	Pfanzpflichten im Bebauungsplan, Flächen für Anpflanzungen	Vollständiger Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes nicht möglich, planexterner Ausgleich notwendig
Tiere	Veränderung von Teillebensräumen mittlerer bis sehr hoher Wertigkeit, Veränderung Lebensraum u. Habitatverbindungen	hoch	s. Pflanzen	Vollständiger Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes nicht möglich, planexterner Ausgleich notwendig sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen
Boden	Auf- und Abtrag Boden, Versiegelung, Verlust Filter- Pufferfunktion (überwiegend anthropogen veränderte Böden)	gering - mittel	Festsetzungen zum Bodenschutz und Pflanzmaßnahmen Sanierung belasteter Böden Entsiegelung	Weitgehender Ausgleich möglich innerhalb des B-Plangebietes möglich
Wasser	Veränderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Beschleunigung Oberflächenwasserabfluss	mittel	Teilweise Versickerung des Niederschlagswassers mit Auflagen möglich. Dachbegrünung zur Verzögerung des Abflusses	Vollständiger Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes möglich
Klima / Luft	Beeinträchtigung des östlichen Teilgebietes mit Teilfunktion für Kaltluftentstehung und Frischluftbildung, Barriereeffekt durch Bebauung bzgl. Luftströmen, stoffliche Emissionen	gering	Pfanzpflichten im Bebauungsplan, Flächen für Anpflanzungen Albedomanagement Dachbegrünung	Weitgehender Ausgleich möglich innerhalb des B-Plangebietes möglich
Landschaftsbild	Veränderung Landschaftsbild durch Bebauung	gering	Pfanzgebote zur offenen Landschaft hin Höhen- und Größenbeschränkung für die Gebäude	Weitgehender Ausgleich möglich innerhalb des B-Plangebietes möglich
Erholung	Keine Beeinträchtigung Naherholung	gering	Pfanzgebote	Ausgleich nicht notwendig

Die durch den B-Plan verursachten Eingriffe sollen in erster Linie gleichartig wieder ausgeglichen werden. Bezüglich Fauna und Flora bedeutet dies die Wiederherstellung von Lebensräumen trocken-warmer Standorte mit Ruderalfluren, Magerwiesen, trocken-warmen Gebüsch und Baumbeständen. Dies erfolgt durch gezielte Ansaaten, Sukzession bzw. Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Für Tiere sind besondere vorgezogene Ersatzmaßnahmen notwendig (CEF-Maßnahmen). Beim Schutzgut Boden erfolgt eine Kompensation durch Festsetzung von Schutzmaßnahmen und Sanierung belasteter Böden, beim Wasser durch Versickerung des Niederschlagswassers und Dachbegrünung. Für das Schutzgut Klima/Luft wird ein Ausgleich durch Pflanzpflichten, Dachbegrünung

und Begrenzung der Baufläche erreicht. Das Landschaftsbild wird durch Pflanzgebote sowie einer Höhen- und Größenbeschränkung der Gebäude wieder hergestellt.

Fazit

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe können im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden, so dass erhebliche Eingriffe zurückbleiben. Dieses Defizit wird durch großflächige „planexterne“ Ausgleichsmaßnahmen (im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans) in einem solchen Maße abgedeckt, dass keine erheblichen Eingriffe zurückbleiben. Das Landschaftsbild wird mit den planinternen Maßnahmen vollständig wiederhergestellt. Die auf Basis des Bebauungsplanes erfolgten Eingriffe sind mit den festgelegten planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Hinsichtlich der Betroffenheit von streng geschützten Arten wird mit den vorgezogenen Maßnahmen sichergestellt, dass beim Vollzug des Bebauungsplanes keine Eingriffe mehr stattfinden werden, die in Bezug auf die artenschutzrechtliche Belange ausgeglichen werden müssten, nachdem diese schon 2010 ausgeführt wurden.

Aufgrund von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich wird der Eingriff im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplanes, soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

6.4 Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" wurden die Auswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange und der Umgang damit im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 15.11.2011 dokumentiert; erforderliche Maßnahmen hieraus wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt. Aufgrund der geringfügigen Änderungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1.Änderung - im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, wie unter Pkt. III erläutert, ist die Dokumentation der Auswirkungen der Planungen auf sonstige Umweltbelange und der Umgang damit in einem Umweltbericht nicht erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen, die sich aus der Dokumentation der Auswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange und deren Umgang damit aus dem Umweltbericht ergeben haben und im Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" berücksichtigt und festgesetzt wurden, sind im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" übernommen worden und behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

6.5 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur

Der Fachgutachter zum Themenbereich technische Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur hat ausgeführt, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt ist. Gleichermaßen kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf die technische Infrastruktur sowie die Versorgungsinfrastruktur zu erwarten sind.

7 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	11,6 ha
Verkehrsflächen	0,8 ha
Private Grünflächen	0,5 ha
Öffentliche Grünflächen	2,6 ha
Flächen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich	3,4 ha
<hr/>	
Geltungsbereich	ca.19 ha
<hr/>	

8 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Im vorliegenden Fall kommt wie bereits unter Pkt. II erläutert das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen. Die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" kann dementsprechend ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

9 Verwendete Unterlagen

ARCADIS Immobilien Consulting GmbH. „Technische Due Diligence - 2. Objektbericht.“ Technische Due Diligence, Schwetzingen, 2009.

aurelis Real Estate Management. „Protokoll Schwetzingen, Thema: Denkmalschutz ABW Schwetzingen.“ Schwetzingen, 21.09.2007.

Baurechtsamt Schwetzingen, Untere Denkmalschutzbehörde. „Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch von Teilen des denkmalgeschützten ehemaligen Ausbesserungswerkes auf den Grundstücken Flst.Nr.: 1377/1, 1377/8 und 1329 in der Werkstraße 10 in 68723 Schwetzingen.“, Schreiben vom 06.11.2009, Az.: 17/09.

BoSS consult environmental solutions. „Standort 7049 Mannheim, Teilstandort 09 AW Schwetzingen, Teilflächen 7049-09-006 (Holztränke) und 7049-09-008 (Wagenrichthalle), Stufe II a Detailuntersuchung Integrale DU. GW.“ Bericht, 2009.

BoSS consult GmbH. „Integrale Detailuntersuchung Grundwasser, Standort Mannheim, Teilstandort 09 AW Schwetzingen, Teilflächen 7049-09-006 (Holztränke) und 7049-09-008 (Wagenrichthalle).“ Stuttgart, 2009.

BS Ingenieure. „Stadt Schwetzingen, Erschließung Gelände ehemaliges Ausbesserungswerk.“ Ludwigsburg, 2009.

DB Verkehrsbau Logistik. „Orientierende Untersuchung Stufe IIa Standort 7049 Mannheim, Teilstandort 09 Mannheim Schwetzingen.“ Homburg, 2000.

FIRU Gfi mbH. „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "ehemaliges Ausbesserungswerk" Planungsstand 30.05.2011 in Schwetzingen.“ Bericht-Nr.: P09-050/2, 2011.

FIRU Gfi mbH. „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "ehemaliges Ausbesserungswerk" in Schwetzingen.“ Kaiserslautern, 05 2010.

FIRU GFI mbH. „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Ehemaliges Ausbesserungswerk" in Schwetzingen.“ Kaiserslautern, Juni 2010.

FIRU mbH. „Kommunale Entwicklungsstrategie "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen" im Kontext der Gesamtstadtentwicklung - Endbericht.“ Kaiserslautern, 2008.

Grosse Kreisstadt Schwetzingen, Baurechtsamt, Untere Denkmalschutzbehörde. „Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch von Teilen des denkmalgeschützten ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes auf den Grundstücken Flst.Nr.: 1377/1 und 1329 in der Werkstraße 10 in 68723 Schwetzingen, Az: 17/09 D.“ Schwetzingen, 6. 11 2009.

IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH. „Detailuntersuchung Schwetzingen, AW (Aurelis IBB 33000026), Öl- und Farbenlager (Teilfläche 7049-09-004), Holztränke (Teilfläche 7049-09-006), Öl- und Farbenlager (Teilfläche 7049-09-008), Standort Nr. 7049 Mannheim.“ Heidelberg, 2004.

ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Mai 2012.

imakomm AKADEMIE GmbH. „Bewertung der Einzelhandelsregelungen im Entwurf des B-Plans Nr. 82, Schwetzingen, Sachkundige Kurz-Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk" Schwetzingen.“ Aalen, Juni 2010.

Ing.-Büro für Geotechnik und Spezialtiefbau Merklinger. „Ehem. BBAW Schwetzingen - Kurzbewertung der umwelttechnischen Untersuchungsergebnisse.“ Schwetzingen, 2010.

Ingenieurbüro Fritz Spieth Beratende Ingenieure GmbH. „Entwicklung "Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen" - Technisches Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung und Entwässerung zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" in Schwetzingen.“ Fachgutachten, Heidelberg, 2011.

Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl. „Faunistische und floristische Erfassung und Artenschutzrechtliches Gutachten zum Projekt "Schwetzingen Bogen".“ Endbericht, Bühl, 2010.

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg. „Liste der Kulturdenkmale, Begründung der Denkmaleigenschaften gemäß § 2 DSchG.“ 2003.

Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis. „Ehemaliges Ausbesserungswerk Schwetzingen; Standort 7049 Mannheim, Ihre E-Mail vom 21.05.2010.“ Heidelberg, 26. 05 2010.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25. „Zumutbarkeitsprüfung für Verwaltungsgebäude, Halle II und Pförtnerhaus.“, Schreiben vom 16.03.2009.

Regionalverband Unterer Neckar. *Regionalplan Unterer Neckar*. Regionaplan, Regionalverband Unterer Neckar, 1994.

Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Wasserrechtsamt. „Auskunft aus der Dokumentation altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (Altlastenkataster).“ Katasterauszug, Heidelberg, 2008.

Tauw GmbH. „B-Plan ehem. DB-Ausbesserungswerk Schwetzingen, Fachbeitrag Altlasten.“ Fachbeitrag, 2011.

Tauw GmbH, Ingenieurbüro für Umwelt, Technologie und Bau. „Erläuterungen zum Baugrund und zu den Versickerungsmöglichkeiten auf dem Aw Schwetzingen.“ Stellungnahme, 2008.

Trischler und Partner GmbH. „Historische Erkundung der DB-Liegenschaften am Standort 7049 Mannheim, Teilstandort 7049-09 Mannheim Schwetzingen.“ Historische Erkundung, Karlsruhe, 1998.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg. *Landesentwicklungsplan 2002*. Landesentwicklungsplan, Stuttgart: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001.

WPW Geoconsult GmbH. „Ergänzende detailuntersuchung Standort 7049 Mannheim, Schwetzingen Aw, aurelis IBB 33000026, Teilfläche 7049-09-006 Ehemalige Holztränke.“ Saarbrücken, 2007.