

**STADT
SCHWETZINGEN**

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN BEBAUUNGSPLAN

gemäß BauGB

'Quartier XXV'

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

gemäß LBO

zum Bebauungsplan 'Quartier XXV'

Fassung 02.03.2007

**Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe**

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

- | | | | |
|-----|--|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB | am | 20.04.2006 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 21.04.2006 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 19.08.2006 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | vom | 28.08.2006 |
| | | bis einschließlich | 28.09.2006 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (1) BauGB (Frist bis zum 24.09.2006) | am | 24.08.2006 |
| 6. | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 09.11.2006 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 13.11.2006 |
| 8. | Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 13.10.2006
und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.10.2006
mit Begründung und Umweltbericht
gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit | vom | 20.11.2006 |
| | | bis einschließlich | 22.12.2006 |
| 9. | Satzungsbeschuß Bebauungsplan
sowie Satzungsbeschuß der Örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 10 (1) BauGB | am | 29.03.2007 |
| 10. | Ausfertigung:
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch
Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den
hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die
Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. | | |
| | Schwetzingen, den | | |
| |
Oberbürgermeister Bernhard Junker | | |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB | am | |

1. Satzung über den Bebauungsplan 'Quartier XXV'

1. SATZUNG über den Bebauungsplan 'Quartier XXV'

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen in seiner Sitzung am 29.03.2007 den Bebauungsplan 'Quartier XXV' als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 02.03.2007 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 02.03.2007
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 02.03.2007
C	Pflanzliste	in der Fassung vom 02.03.2007

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

D	Anlage 1: Hinweise zum Bebauungsplan	i.d.F. vom 02.03.2007
E	Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht	i.d.F. vom 02.03.2007 i.d.F. vom 12.10.2006
F	Anlage 3: Zusammenfassende Erklärung	i.d.F. vom 02.03.2007

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Quartier XXV' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (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 etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
 2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung,
- wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen -Bürgermeisteramt-, Postfach 19 20, 68721 Schwetzingen, geltend zu machen.

A

Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 02.03.2007

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 02.03.2007

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER XXV'

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Für die unter Punkt 8. aufgeführten befristeten und bedingten Festsetzungen sind die zur Sicherung des Fortbestands der bestehenden Nutzungen erforderlichen Abweichungen von den nachfolgenden Festsetzungen zulässig.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6, 12 - 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Trauf- und Firsthöhe gemäß nachfolgender Definition und/oder Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

Die **Traufhöhe 'TH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die **Firsthöhe 'FH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Teilbereichen folgendermaßen festgesetzt:

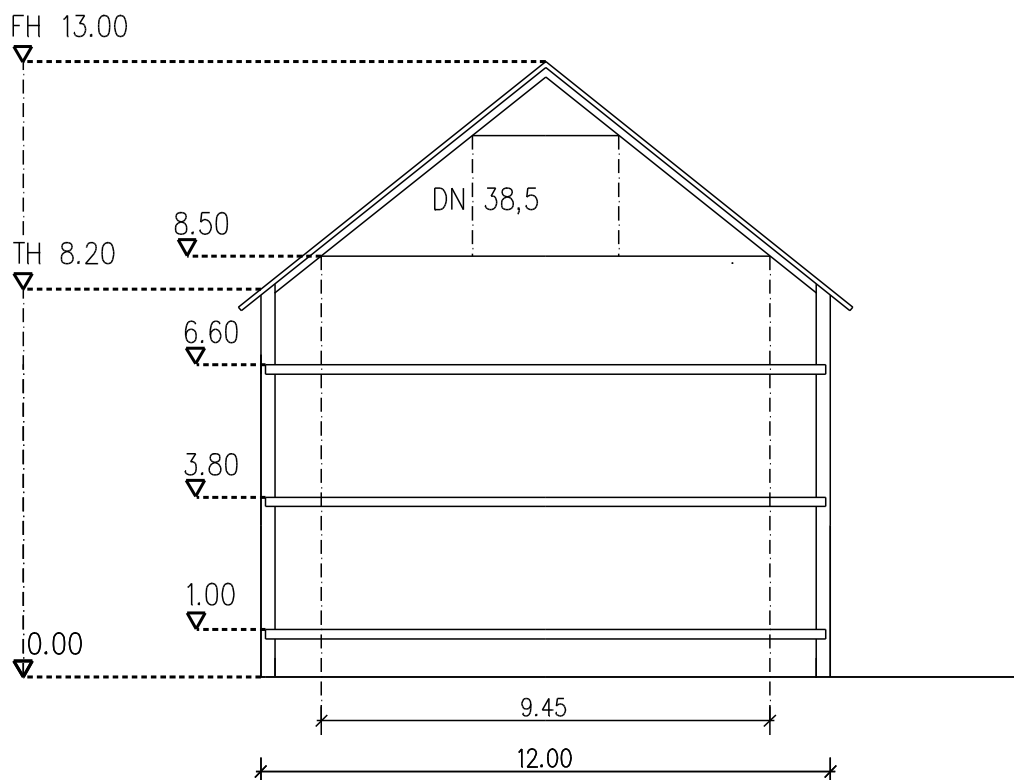
	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Teilbereich A, B, C, D	8,2 m	13,0 m
Teilbereich A1, B1	T1: 7,2 m bei SD, MSD, WD T2: 9,0 m bei PD	11,5 m
Teilbereich A2	4,5 m	4,5 m
Teilbereich C1, D1	7,2 m	7,2 m

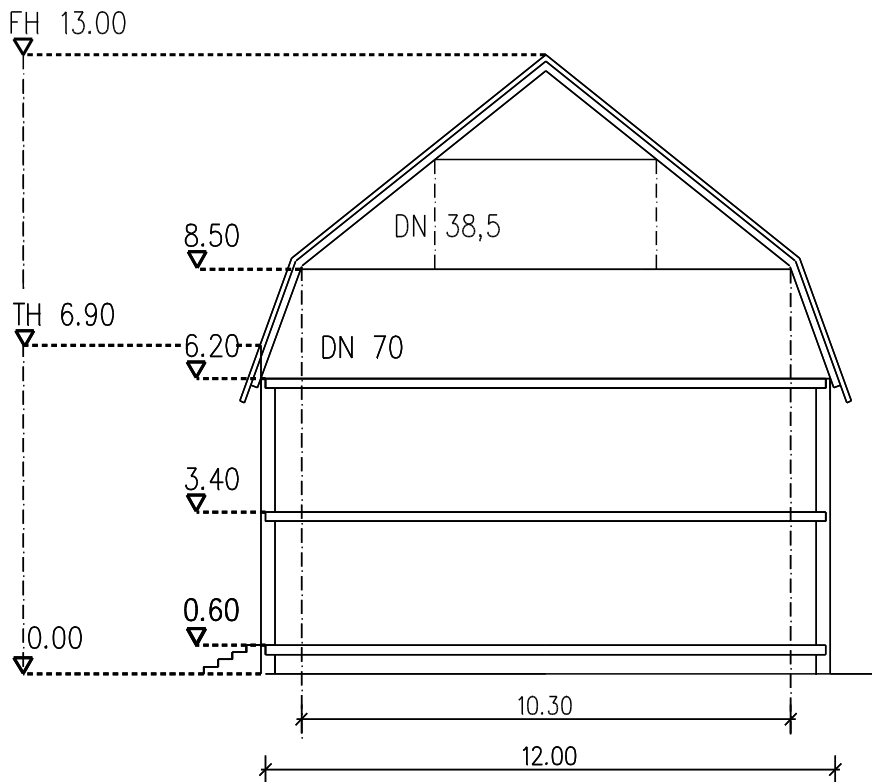
Die Traufhöhen von Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von Gegengiebeln dürfen die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,5 m überschreiten.

Die zulässige Grundfläche darf, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zugängen und Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9.

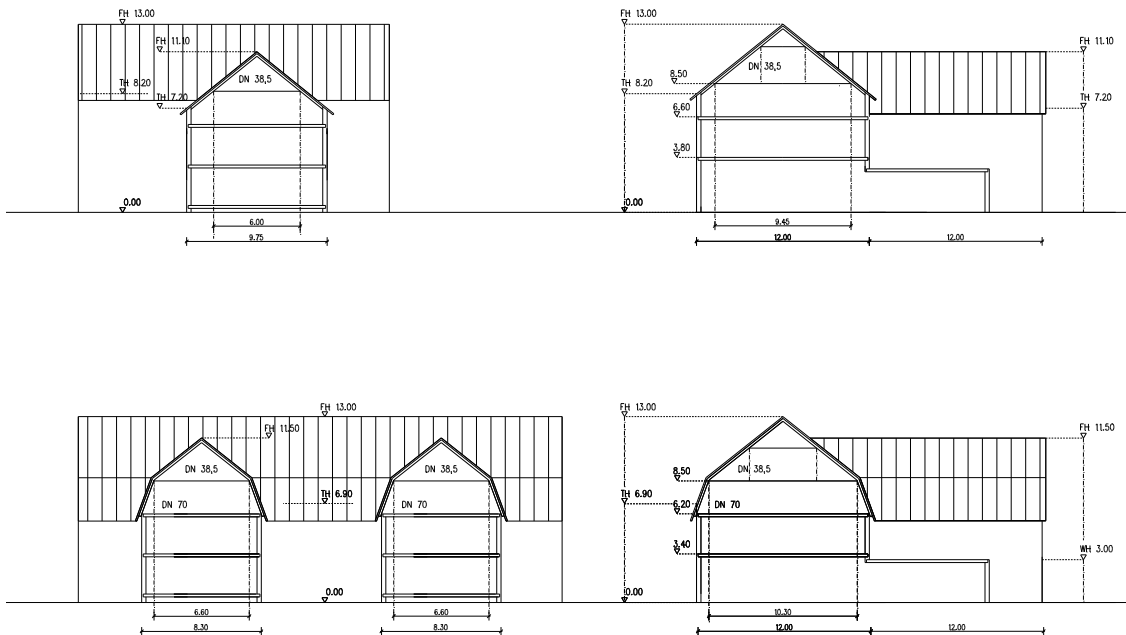
Beispiele möglicher Bebauungen in den einzelnen Teilbereichen

**Beispiel einer möglichen Bebauung Teilbereich A, B, C, D:
maximale Traufhöhe 8,2 m, maximale Firsthöhe 13,00 m**

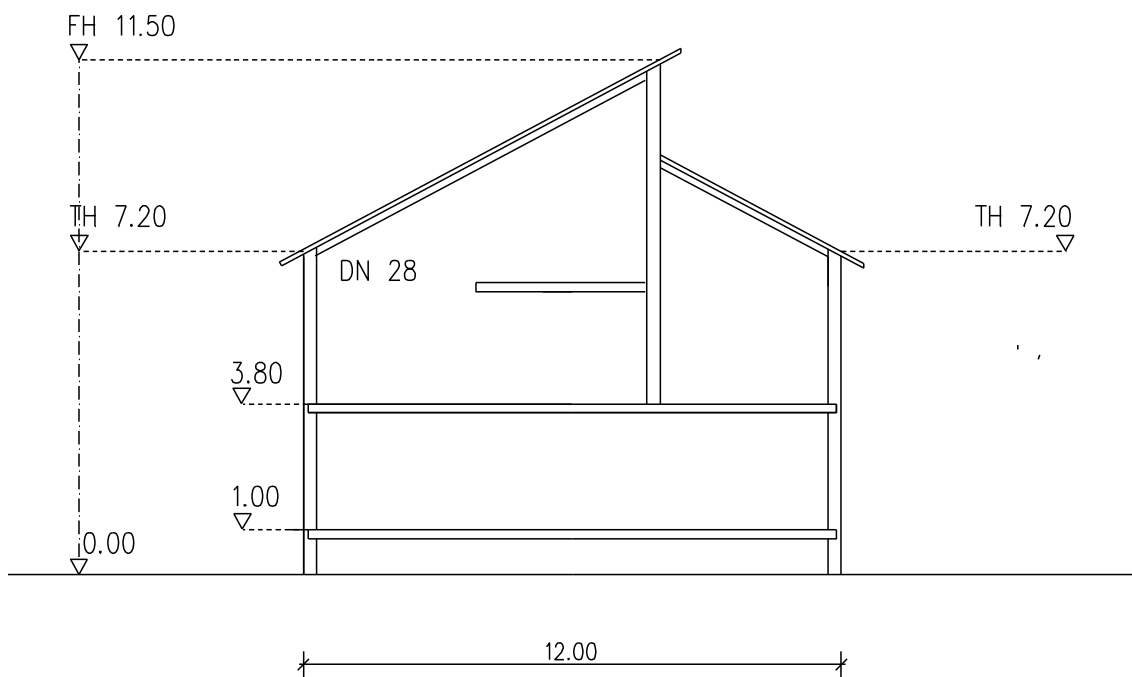
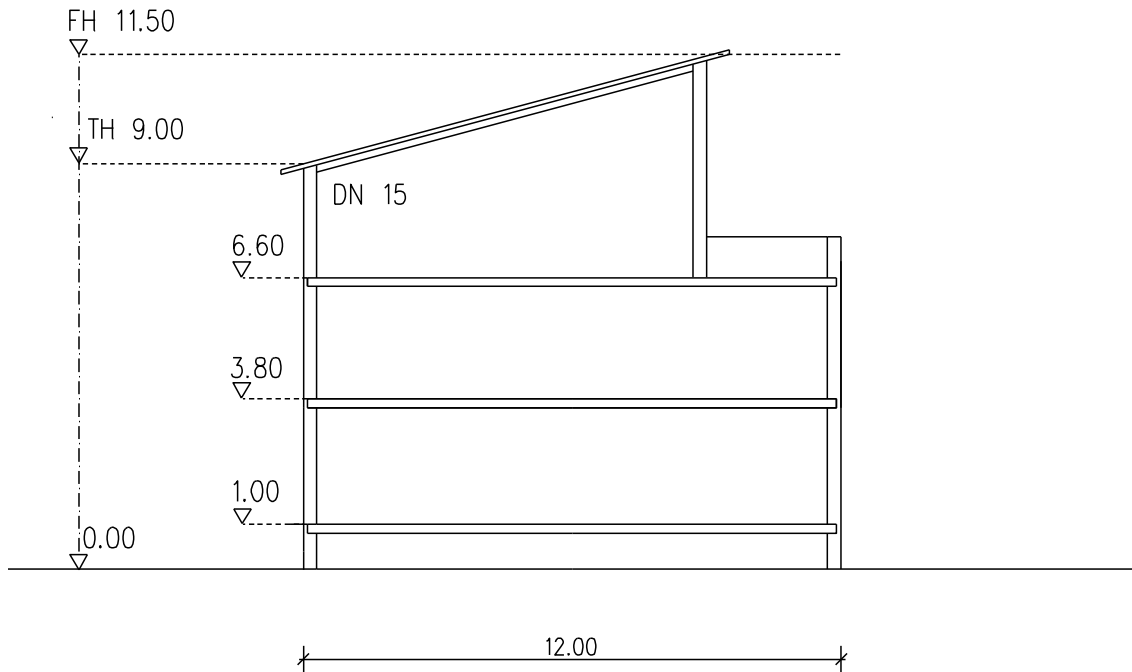




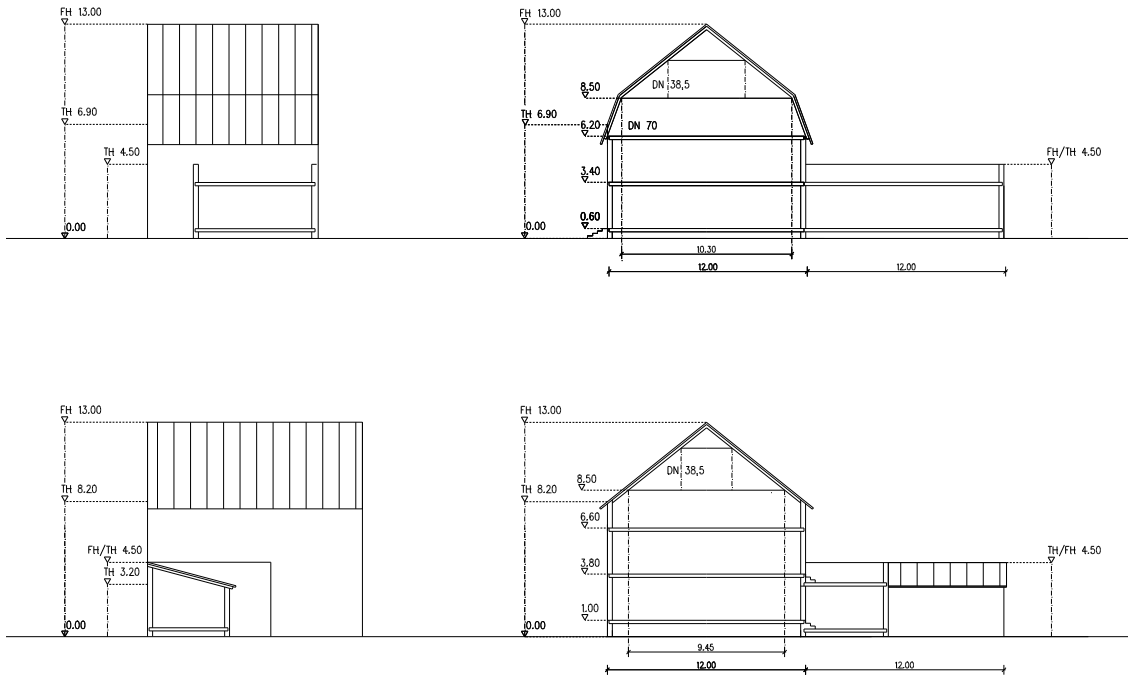
**Beispiel einer möglichen rückwärtigen Bebauung mit Sattel- oder Walmdach im Teilbereich A1:
maximale Traufhöhe 7,2 m, maximale Firsthöhe 11,5 m**



**Beispiel der rückwärtigen Bebauung mit Pultdach im Teilbereich A1:
maximale Traufhöhe 9,0 m, maximale Firsthöhe 11,5 m**



**Beispiel einer möglichen rückwärtigen Bebauung mit Flach- oder Pultdach im Teilbereich A2:
maximale Traufhöhe 4,5 m, maximale Firsthöhe 4,5 m**



**3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Im Bebauungsplanbereich sind die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Teilbereich A	g	geschlossen
Teilbereich A1, B, B1	offen	offen
Teilbereich C, D, A2, C1, D1	a	abweichend

Die abweichende Bauweise 'a' wird als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Ist auf einem benachbarten Grundstück bereits ein Gebäude in seitlichem Grenzban vorhanden, ist an dieses anzubauen. Sind auf zwei benachbarten Grundstücken Gebäude mit seitlichem Grenzban vorhanden, ist wahlweise auf einer Seite anzubauen.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist die Stellung der Hauptgebäude durch Vorgabe der Firstrichtung festgesetzt. Die angegebene Firstrichtung ist für Hauptdächer, nicht für untergeordnete Dächer, verbindlich.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Ungeachtet einer möglichen Bebauung der Grundstücke mit weiteren Gebäuden ist grundstücksbezogen zwingend zuerst an der Baulinie zu bauen.

Eine Abweichung von der Baulinien ist für Gebäudeteile bis zu einer Vor- bzw. Rücksprungtiefe von 0,2 m, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, generell zulässig.

Für Vordächer ist eine Überschreitung von der Baulinie bis 1,5 m zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Tiefgaragen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen - nicht jedoch in den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' festgesetzten Flächen - zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' gekennzeichneten Flächen zulässig als Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 4 qm. Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam:

Allgemeines

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sind mit standortgerechten heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage 2, Tabelle 1) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Anlage 2, Tabelle 1 zu ersetzen. Von Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Pflanzgebot Hochstämme

Auf jedem privaten Grundstück ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen (siehe Artenverwen-

ungsliste Anlage 2, Tabelle 1), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener heimischer Laubbaumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Der Standort der Bäume ist flexibel.

Pflanzgebot Sträucher

Je 50 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch gemäß Artenverwendungsliste (siehe Anlage 2, Tabelle 1) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandene heimische Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingerechnet werden können.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig

Dachbegrünung, Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 m².

7. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam:

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind auf den privaten Grünflächen zulässig als Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 4 m². Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

8. Festsetzungen zum Bestand (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Bis zur Aufgabe der bestehenden baulichen Anlagen der Nutzung 'Landwirtschaftlicher Betrieb' auf Flurstück 1674 wird festgesetzt, dass die Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil zum Bebauungsplan in vollem Umfang (ohne für die bestehende bauliche Nutzung erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen) erst dann wirksam werden, wenn die bestehenden baulichen Anlagen dieser Nutzungen aufgegeben werden.

Bis zur Aufgabe der bestehenden Nutzung 'Laden' auf Flurstück 1671 wird festgesetzt, dass die Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil zum Bebauungsplan in vollem Umfang (ohne für die bestehende Nutzung erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen) erst dann wirksam werden, wenn die bestehende Nutzung 'Laden' aufgegeben wird.

C

Pflanzliste

in der Fassung vom 13.10.2206

Tabelle 1: Artenverwendungsliste	
<u>1 a Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)</u>	
Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegellinde
<u>1 b Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)</u>	
Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus intermedia (10 – 12 m)	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde
<u>2. Kleine Bäume (4 – 12 m):</u>	
Acer platanoides 'Globosum' (4 – 6 m)	Kugelahorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszweitschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde
<u>3. Sträucher:</u>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fortsetzung Tabelle 1: Artenverwendungsliste

schwach- bis mäßig starkwüchsige Apfelsorten:

Berner Rosenapfel
 Champagner Renette
 Engelberger Renette
 Erbachhofer Mostapfel
 Rheinapfel
 Gewürzluiken
 Goldparmäne
 Grahams Jubiläumsapfel
 Horneburger Pfannkuchenapfel
 Kardinal Bea
 Kassler Renette
 Krügers Dickstiel
 Prinz Albrecht von Preußen
 Prinzenapfel
 Kusino, purpurrot
 Roter Bellfleur
 Schweizer Orangenapfel

Tabelle 2: Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen

Fassadenbegrünung:

alle Expositionen:

Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +
Waldrebe*	Clem. alpina
	Clem. montana +
	Clem. viticella
Jelängerjelleber*	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parth. tricuspid.'Veitchii' +
	Parth. quinquefolia
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.
Knöterich*	Polygonum aubertii +
Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

+ starkwüchsige Arten

nord- und ostexponierte Lage:

Efeu	Hedera helix +
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

D

**Anlage 1
Hinweise zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 02.03.2007

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER XXV'

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Auf dem Flurst. 1674, Mannheimer Str. 90, befindet sich folgendes Kulturdenkmal: Gehöft, Wohnhaus, eingeschossiger traufständiger Backsteinbau, Satteldach mit Gauben, mittiger Zwerchgiebel, seitliche Tordurchfahrt, Sandsteinfenster- und Torrahmung, verschiedene Ökonomiegebäude, Tabakscheune mit Tor zur Gutenbergstraße, 19. Jahrhundert. An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht insbesondere aus heimatgeschichtlicher und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehören als Teile der geschützten Sachgesamtheit das Wohnhaus, die Nebengebäude und die Tabakscheuer an der Gutenbergstraße.

2. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 96 die altlastverdächtige Fläche Obj. Nr. 3004. Laut der Dokumentation zur Erhebung altlastverdächtigter Flächen in Schwetzingen waren auf diesem Grundstück von 1919 bis 1979 eine Schlosserei, ein Schmiedebetrieb und eine Tankstelle ansässig. Die Fläche wurde als sogenannter "B-Fall" (Belassen auf Wiedervorlage) eingestuft. Laut den vorliegenden Ergebnissen ist trotz der langjährigen umweltrelevanten Nutzung nicht von einem Gefährdungspotential für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser auszugehen. Bei einer Nutzungsänderung ist die Fläche Obj. Nr. 3004 jedoch erneut aufzugreifen und der weitere Handlungsbedarf im Einzelnen festzulegen.

Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden. Hierzu sind:

- sämtliche Erdarbeiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 96 gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren, falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Flst. Nr. 1675/6, 1675/8, 1675/9, 1675/10 und 1675/11 von 1966 und 1986 eine Tankstelle ansässig war. Die Fläche Obj. Nr. 2992 wurde laut den Informationen aus der historischen Erhebung inzwischen großflächig ausgekoffert und neu bebaut. Der Standort wurde aus dem Altlastenkataster herausgenommen und die Dokumentation zu dieser Fläche archiviert ("A-Fall"). Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass bei evt. zukünftigen Erdarbeiten auf dieser Fläche lokal abfallrelevantes Erdmaterial angetroffen werden könnte.

3. Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen seitens des Energieträgers werden nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert und sind zurzeit nicht geplant.

Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort setzen Sie sich bitte mit dem Bezirkszentrum Schwetzingen, Herrn Leischner, Telefon (0 62 02] 27 74-11, rechtzeitig in Verbindung.

4. Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. (0621) 294 - 61 07, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

5. Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan Quartier XXV umfasst einen zentral gelegenen Bereich der Schwetzingener Innenstadt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bebautes Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung ist über das örtliche Kanalsystem mit ausreichender Kapazität gesichert.

Für den Fall, dass bei einer künftigen Neubebauung das Niederschlagswasser von den Grundstücken durch Versickerung beseitigt wird, ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (vom 22. März 1999) zu berücksichtigen. (Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden mit mindestens 30cm mächtigem bewachsenem Boden)

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, flachgeneigte Dächer bei sanierten oder neu errichteten Gebäuden zu begrünen. Weiterhin wird die Anlage von Zisternen empfohlen.

6. Passiver Schallschutz

Hinsichtlich des passiven Schallschutzes wird empfohlen, zum Straßenraum der Mannheimer Strasse keine Räume mit längerer Aufenthaltsnutzung oder Schlafräume anzuordnen. Diese sollten auf der der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Lässt sich dies nicht vermeiden, wird empfohlen, die erforderlichen Schallschutzklassen für die Fenster in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße und der jeweiligen Nutzung der Räume nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu bemessen. Weiterhin sollten Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fremdbelüftungen mit keinem oder geringem Eigengeräusch ausgestattet werden.

7. Begrünung von Fassaden, Mauern und Zäunen

Es wird empfohlen, Fassaden, Mauern und Zäune mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (geeignete Arten siehe Artenempfehlungsliste Anlage 2, Tabelle 2)

8. Leitungsschutz

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, 1989" (siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten.



**Anlage 2
Begründung zum Bebauungsplan
mit Umweltbericht**

in der Fassung vom 02.03.2007

ANLAGE 4: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 'QUARTIER XXV'

Inhaltsverzeichnis

- A Bebauungsplan**
- 1 Planerfordernis**
- 2 Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4 Örtliche Gegebenheiten**
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Baustruktur
 - 4.3 Erschließung
- 5 Städtebauliches Konzept**
- 6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 6.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
 - 6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.7 Festsetzungen zum Bestand
- 7 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- 8 Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Erschließung
- 9 Kenndaten der Planung**
- B Umweltbericht**

1 Planerfordernis

Die Flächen im Plangebiet sind Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts, ab 1920 bzw. 1930 bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Anstehende Veränderungsinteressen in baulicher und sozioökonomischer Hinsicht sowie die Erhaltung des Bestands bei besonderen komplexen Gegebenheiten verlangen ordnende Regelungen zur Sicherung einer verträglichen Dichte und Gestaltung im Quartier. Deshalb werden durch einen B-Plan für die künftige Entwicklung des Quartiers Regelungen zur Nutzung, Nutzungsdichte und für die Kubatur vorgesehen.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Die Planfläche umfasst die Flurstücke 94/1, 94/17, 94/18, 94/19, 94/21, 94/22, 94/24, 95, 96, 1671, 1671/9, 1671/10, 1673, 1674, 1674/4, 1675/6, 1675/8, 1675/9, 1675/10, 1675/11 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,76 ha.

Begrenzt wird das Gebiet von der Mannheimer Strasse, Grenzhöfer Strasse, Heckerstrasse und teilweise der Gutenbergstrasse sowie der Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 25 ‚Zwischen Grenzhöfer Weg und Gutenbergstrasse‘, der sich zur Zeit im Verfahren der 1. Änderung befindet.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen (M) aus. Der FNP befindet sich in Fortschreibung (Fortschreibungsstand: nach Offenlage). Künftig sind die betroffenen Flächen im FNP als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Da für das Quartier XXV keine B-Planung rechtskräftig ist, sind die Flächen bisher bau- und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung vom 20.04.2006 für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet die Aufstellung eines B-Plans sowie auf Grund anstehender Veränderungen eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung zur ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ der Stadt Schwetzingen, die am 14.06.2006 in Kraft getreten ist.

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Nutzung

Entlang der Hecker-, Grenzhöfer- und Gutenbergstrasse überwiegt die vorhandene Wohnnutzung. In der Mannheimer Strasse bestehen in der Erdgeschosszone Laden- und Wohnnutzungen.

Im Blockinnenbereich befinden sich unterschiedlichen Nutzungen, darunter teilweise Wohnen, Nebennutzungen des Wohnens, eine landwirtschaftliche Nutzung sowie die Erweiterungszone eines Ladengeschäftes. Es befinden sich befestigte Flächen im Innenbereich, die dem Parken oder als Hoffläche dienen.

Neben den überbauten Bereichen befinden sich Hausgärten im Blockinneren.

4.2 Baustruktur

Der Blockränder zu den Erschließungsstrassen sind bebaut.

Prägendes Erscheinungsmerkmal ist die 1- bis 3- geschossige, überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Mannheimer Strasse sowie die fast ausschließlich 2- geschossige Bebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern an der Grenzhöfer Strasse, Gutenberg- und Heckerstrasse.

Vorherrschend ist das traufständige Sattel- oder Mansarddach.

Im Blockinnenbereich bzw. im Anschluss an die Gebäude des Blockrandes befinden sich Wohngebäude und Nebengebäude mit unterschiedlichen Nutzungen und Kubaturen in Grenzbebauung sowie Stellplätze der Ladennutzung.

Die unterschiedliche Geschossigkeit der Gebäude an der Mannheimer Strasse mit einem 3- geschossigen Flachdachbau sowie der von unterschiedlichen Kubaturen geprägte Innenbereich wirken sich negativ auf das vorhandene Stadtbild aus.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Mannheimer Straße, Grenzhöfer Strasse, Gutenberg- und Heckerstrasse gegeben.

Die rückwärtige Bebauung wird ebenfalls ausschließlich über diese Straßen erschlossen.

5 Städtebauliches Konzept

Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung ist es, Entwicklungsspielräume für Neubebauungen im Gebiet festzulegen, die gleichzeitig die historische Bebauungsstruktur erhalten und ergänzen.

Der historische Bestand wird mit der vorgegebenen geschlossenen Bebauung an der Mannheimer Straße aufgegriffen und durch Entwicklungsspielräume im rückwärtigen Bereich ergänzt.

Bis zu einer Neubebauung wird der Fortbestand der bestehenden Anlagen der Nutzungen 'Landwirtschaftlicher Betrieb' auf Flurstück 1674 sowie 'Laden' auf Flurstück 1671 gesichert (§ 9 (2) BauGB).

Die in offener und abweichender Bauweise vorhandene Bebauung entlang der Grenzhöfer Straße, Hecker- und Gutenbergstraße soll erhalten und ergänzt werden. Mit den geregelten Entwicklungsspielräumen an der Hecker- und Gutenbergstraße sollen im rückwärtigen Bereich den Hauptgebäuden untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten mit der Maßgabe der Einfügung bzw. Aufnahme der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

Der nicht überbaubare Bereich soll als private Grünfläche für Hausgärten erhalten werden und damit die relativ starke bauliche Verdichtung der Randzone direkt ausgleichen.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen weitgehend dem Bestand sowie der künftigen Ausweisung im Flächennutzungsplan und wurden als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus diesen entwickelt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden und zu sichernden Wohngebietsprägung mit einem hohen Anteil an innerstädtischem Wohnen werden die Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen' als im Gebiet unzulässig ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen entspricht für die Blockränder den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt. Für den Blockinnenbereich und die Entwicklungszonen an der Mannheimer Straße, Hecker- und Gutenbergstraße resultieren die Festsetzungen aus vergleichbaren innerstädtischen Situationen, den Vorgaben des Rahmenplans Innenstadt sowie dem Ziel der Einpassung in den historischen Bestand.

Die zulässigen First- bzw. Traufhöhen der Bebauung im Blockinnenbereich sind gegenüber den zulässigen Höhen der Blockrandbebauung zum Erhalt einer geregelten Belüftung und Belichtung in Abhängigkeit der festgesetzten Bauweise und der Grundstücksbreiten niedriger angesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl kann nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen wie z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur, der Lage des Planungsgebietes im Innenstadtbereich und der umfangreichen Ausweisung von privaten Grünflächen im Blockinnenbereich wurde die zulässige Geschossflächenzahl von dem für 'Allgemeine Wohngebiete' von der BauNVO vorgesehenen Wert von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Die Regelung, die zulässige Grundfläche für die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen, ihren Zufahrten und Zugängen, die Flächen mit eingetragenen Geh- und/oder Fahr- und/oder Leitungsrecht sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zuzulassen erfolgt unter Berücksichtigung der für diese Nutzungen gesetzlich geregelten zulässigen Überschreitung bis 0,8 und in Entsprechung der zentralen Bedeutung dieses innerörtlichen Standorts.

6.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die geschlossene, offene und die abweichende Bauweise ergeben sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes und dem städtebaulichen Ziel, die vorhandene Baustruktur in ähnlicher Form zu erhalten und zu ergänzen. Die offene und abweichende Bauweise in den rückwärtigen Entwicklungszonen soll eine angemessene Belichtung und Belüftung gewährleisten.

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken dienen Teilbereichsbezogen sowie in Abhängigkeit zur Bauweise der Sicherung der städtebaulichen Struktur.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden in der Regel durch straßenseitige Baulinien und rückwärtige Baugrenzen festgelegt.

Mit den festgelegten Baulinien werden die bestehenden, straßenraumprägenden Strukturen aufgegriffen und für die künftige Entwicklung gesichert. Regelungen zur Überschreitung der Baulinien wurden zur Vereinbarkeit der Festsetzungen mit den Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt getroffen.

Unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtbildes, einer angemessenen Entwicklungsfähigkeit der Wohn- und Geschäftsflächen und der Sicherung von Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich wurden die örtlichen Gegebenheiten zum größten Teil übernommen. In Teilbereichen ist eine zusätzliche Entwicklung möglich, in anderen Bereichen unterschreitet die künftige städtebauliche Zielsetzung die bestehende Situation. In den letzteren Fällen ist Bestandsschutz gegeben, so dass die neuen Maßgaben erst im Falle der Neubebauung oder umfassenden Neunutzung relevant werden.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Zur Sicherung von für das Wohnumfeld und das Kleinklima wirksamer Gartenzonen sind Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (bis auf Gartenhütten und

Geräteschuppen mit einer Grundfläche von maximal 4 qm) auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Tiefgaragen können im bebauten Innenstadtbereich einen Beitrag zur Verbesserung des Freiflächenangebots und des Wohnumfelds darstellen. Deshalb sollen Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster, nicht jedoch in den als 'private Grünflächen' gekennzeichneten Bereichen zugelassen werden. Mit der Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und dem Verzicht auf betonierte und asphaltierte unbebaute Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad angemessen beschränkt.

6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung einer Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen wird der Versiegelungsgrad beschränkt und ein Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

6.7 Festsetzungen zum Bestand

Um den Fortbestand der bestehenden baulichen Anlagen 'Landwirtschaftlicher Betrieb' und der Nutzung 'Laden' bis zu einer Aufgabe der bestehenden baulichen Anlagen bzw. Nutzung rechtlich zu sichern, wurde für die betreffenden Grundstücke Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Baugrenze, Baulinie,...) für die betroffenen Grundstücksteile erst bei Aufgabe der bestehenden Nutzung oder der baulichen Anlagen vollständig greifen. Bis zu dem Zeitpunkt der Aufgabe stellt der Fortbestand des Bestandes 'Landwirtschaftlicher Betrieb' und 'Laden' einen Ausnahmetatbestand dar. Danach gelten für die entsprechenden Grundstücke die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

7 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Die Wasserentsorgung soll im Mischsystem im Anschluss an das bestehende Netz erfolgen.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (s. Punkt 4 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen), soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Angesichts des insgesamt hohen gesicherten Gartenanteils im Gebiet und der z.T. kleinen privaten Grundstücksflächen, die durch Sickermulden in der Nutzbarkeit weiter eingeschränkt würden, und der vorgesehenen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird es für vertretbar gehalten, das anfallende Dachflächenwasser in die Mischkanalisation einzuleiten.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist in der Regel auch ohne Grundstücksneuordnung möglich. Notwendige oder angestrebte Bodenordnungsmaßnahmen sind auf privater Basis bzw. durch Grenzregelung durchzuführen.

8.2 Erschließung

Die Bauflächen im Plangebiet sind über die Mannheimer Straße, Grenzhöfer Straße, Hecker- und Gutenbergstraße erschlossen.

9 Kenndaten der Planung

Die klassische Auswertung der Flächenverhältnisse erübrigt sich im vorliegenden Fall, da das Erschließungssystem und die Grundstücksverhältnisse bereits vorgegeben sind.

B Umweltbericht und Grünordnungsgutachten

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Im Grünordnungsgutachten wird der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

Im Rahmen der Tabelle 8 "Auswirkungen des Vorhabens, Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs" des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan wird festgestellt, dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Die im Rahmen des Grünordnungsgutachtens gemachten Vorschläge zur Bepflanzung werden für geeignet gehalten, die Wohnqualität im Planungsgebiet zu erhöhen und wurden deshalb in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bzw. in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Stadt Schwetzingen

Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ,Quartier XXV' in Schwetzingen



12.10.2006



Gesellschaft für Land-
schaftsökologie und
Umweltplanung

Karlsplatz 1

74889 Sinsheim

**Umweltbericht und Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan
,Quartier XXV'**

Bearbeitung

BIOPLAN-Gesellschaft für Landschafts-
ökologie und Umweltplanung
Karlsplatz 1
74889 Sinsheim
Telefon 0 72 61 / 5621
Telefax 0 72 61 / 63400
Email: Bioplan.Schlosser@t-online.de
B. Schlosser

Inhaltsverzeichnis

1.0	Umweltbericht	34
	1.1 Einleitung	34
	1.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	34
	1.2.1 Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes Und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung Berücksichtigt wurden	34
	1.2.1.1 Naturschutz und Landschaftspflege	34
	1.2.1.2 Wasserrecht	35
	1.2.1.3 Immissionsschutzrecht	35
	1.2.1.4 Sonstige planerische Aussagen oder Vorgaben	35
	1.3 Beschreibung der Prüfmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	36
	1.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	36
	1.4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren	36
	1.4.2 Baubedingte Wirkfaktoren	37
	1.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	37
	1.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	37
	1.5.1 Schutzgut Wasser	37
	1.5.2 Schutzgut Klima / Luft	37
	1.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	38
	1.5.4 Schutzgut Ortsbild	38
	1.5.5 Schutzgut Mensch	39
	1.5.6 Kultur und Sachgüter	39
	1.5.7 Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	39
	1.5.8 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter	41
	1.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	42
	1.6.1 Schutzgut Boden	42
	1.6.2 Schutzgut Wasser	42
	1.6.3 Schutzgut Klima / Luft	42
	1.6.4 Pflanzen und Tiere	42
	1.6.5 Schutzgut Ortsbild	43
	1.6.6 Schutzgut Mensch	43
	1.6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	43
	1.6.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	43
	1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	45
	1.8 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen in Hinblick auf Die Umweltauswirkungen	46
	1.9 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	46
	1.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht).....	47
2.0	Grünordnung Empfehlung für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen	48
	2.1 Bauplanungsrechtliche grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	48

2.2	Empfehlungen und allgemeine Hinweise	49
3.0	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	52
3.1	Vorgehensweise	52
3.2	Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen	55

Tabellen- / Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Ausgewählte Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander	40
Tabelle 2:	Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit	41
Tabelle 3:	Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	45
Tabelle 4:	Artenverwendungsliste	50
Tabelle 5:	Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen	51
Tabelle 6:	Bestandsbewertung Quartier XXV	54
Tabelle 7:	Bewertung nach Umsetzung der Planung Quartier XXV	54
Tabelle 8:	Auswirkungen des Vorhabens, Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs	56

Kartenverzeichnis

Anlage 1	Bestandsplan	M 1 : 500
Anlage 2	Gestaltungsplan	M 1 : 500

1.0 Umweltbericht

1.1 Einleitung

rechtliche Grundlage Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

1.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen Die Planung weist folgende Festsetzungen auf:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,6 + zulässige Überbauung durch Nebenanl. 50 %, max. bis GRZ 0,9
- private Grünflächen
- Pflanzgebote

Umfang des Vorhabens Die Inanspruchnahme der Fläche für die einzelnen Nutzungen stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Gebäudeflächen und sonstige befestigte und teilweise befestigte Flächen	6.116	5.190
unbefestigte Flächen, Gärten	1.484	480
private Grünflächen	0	1.930
Summe (Geltungsbereich)	7.600	7.600

1.2.1 Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

1.2.1.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Ziele Gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ist die freie und die besiedelte Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Eingriffsregelung Weiterhin ist im Naturschutzgesetz B-W § 21 geregelt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig sind, wenn unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist ausgeglichen werden können und wenn wesentliche Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge nicht entgegen stehen.

1.2.1.2 Wasserrecht

Regelung zum Niederschlagswasser	Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Berücksichtigung	Da die Fläche bereits vor dem 1. Januar 1999 bebaut war, greift o. g. Regelung nicht. Es ist geplant versickerungsfähige Beläge zu verwenden, wo es möglich ist. Entsiegelungen werden im Bereich der privaten Grünflächen durchgeführt.

1.2.1.3 Immissionsschutzrecht

gesetzliche Regelung	Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Berücksichtigung Schallimmissionen	Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Änderung der heute gegebenen Situation sowohl in den Nutzungen wie in den Verkehrsbelastungen. Das Planungsgebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der Mannheimer Straße belastet. Es werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes empfohlen, da aktive Schallschutzmaßnahmen lagebedingt nicht möglich sind.
Berücksichtigung Schadstoffimmissionen	Bedeutende Schadstoffimmissionen in das Areal bzw. Schadstoffemissionen durch die bauliche Umstrukturierung sind nicht zu erwarten.

1.2.1.4 Sonstige planerische Aussagen oder Vorgaben

Regionalplan Unterer Neckar (1994)	Der Regionalplan weist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen aus. Planerische Aussagen werden nicht getroffen.
Landschaftsplan ¹	Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim - Heidelberg trifft keine planerischen Aussagen zum Planungsgebiet.
Naturraum	Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Neckarschwemmel“. Durch die dichte Bebauung ist von der ursprünglichen natürlichen Ausprägung der Landschaft kaum noch etwas zu finden.

¹ **Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim, 1999:** Landschaftsplan für das Verbandsgebiet der Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim. Bearbeitung IUS Weisser & Ness, Heidelberg

1.3 Beschreibung der Prüfmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Abgrenzung	Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).
Umweltbericht	Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern verbal abgehandelt: <ul style="list-style-type: none">⇒ Bestandsaufnahme und –bewertung (siehe Kap. 1.5)⇒ Auswirkungen (siehe Kap. 1.6)⇒ Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation (siehe Kap. 1.6, 2.0 und 3.0)⇒ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (siehe Kap. 1.7)
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	In Kap. 3.0 befindet sich die schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich. Dabei wird das Schutzgut Pflanzen und Tiere nach der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“. ² behandelt.
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

1.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

1.4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen

- ⇒ Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild ungünstig aus.
- ⇒ Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirken v. a. auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschaftsbild ungünstig.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

² Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

1.4.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten. (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung)

1.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärmemissionen /
Schadstoffemissionen

Sowohl bei Lärm- als auch bei Schadstoffemissionen sind keine Veränderungen zu erwarten.

Abwasser

Das Abwasser wird der öffentlichen Kanalisation (Mischsystem) zugeführt. Im Gebiet entstehen keine besonders zu behandelnden Abwässer.

1.5 Beschreibung und Bewertung des derzeit. Umweltzustandes

Beschreibung

In der Geologischen Karte 6617 Schwetzingen ist für das Planungsgebiet ein tiefgründiger Lehmboden dargestellt mit i. d. R.

- hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt,
- hoher Filter-Puffer-Funktion und
- hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen.

Selbst in den nicht überbauten Bereichen dürfte jedoch keine natürliche Bodenstruktur mehr vorliegen aufgrund von Umlagerungen, Verdichtung und ggf. Auffüllung mit Fremdmaterial.

Bewertung

Die offenen Böden im Planungsgebiet können aufgrund ihrer o. g. Vorbelastung ihre ursprünglich hochwertigen natürlichen Bodeneigenschaften nicht mehr in vollem Umfang erfüllen und werden daher der Kategorie mittel (bis gering) zugeordnet. Teilbefestigte Flächen oder stark verdichtete Böden sind von geringer Wertigkeit. Befestigte Flächen haben keine Bedeutung für den Bodenschutz.

1.5.1 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das abfließende Niederschlagswasser wird in die Mischkanalisation eingeleitet.

Grundwasser

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 80 % kommt dem Planungsgebiet keine wesentliche Bedeutung bei der Grundwasserneubildung zu.

1.5.2 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung/
Bedeutung

Das Planungsgebiet befindet sich in der schwüle- und immissionsbelasteten Rheinebene. Durch die innerstädtische Lage mit entsprechend reduzierter Durchlüftung, starker Erwärmung am Tag, verringerter Luftfeuchtigkeit und zahlreichen Schadstoffemissionen aus Verkehr und Siedlung, handelt es

sich um einen siedlungsklimatisch stärker vorbelasteten Bereich.

1.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Flächenstruktur	Das Planungsgebiet ist derzeit als Wohngebiet genutzt, die Fläche zu ca. 80 % versiegelt.
Hausgärten, Vorgärten	Bei den Haus- und Vorgärten handelt es sich überwiegend um Ziergärten. Vereinzelt wird auch Obst und Gemüse angebaut.
verwilderter Garten	Im (süd)östlichen Bereich befindet sich ein Teilgrundstück mit Gebäuden und Garten, das derzeit nicht bewohnt bzw. genutzt ist. Aus dem ursprünglich gepflegten Garten hat sich eine verwilderter Garten mit Gras-Kraut-Flur entwickelt.

1.5.4 Schutzgut Ortsbild

Planungsgebiet	<p>Das Planungsgebiet weist eine für Schwetzingen typische Blockrandbebauung auf. Mit Ausnahme der beiden Doppelhäuser in der Grenzhöfer Straße, die einen Vorgarten aufweisen, sind die Gebäude i. d. R. direkt an der Straßenkante angebaut. Aus dem Planungsgebiet ausgeklammert sind im Quartier die Grundstücke, die an einem Stichweg westlich der Gutenbergstraße liegen.</p> <p>Der Blockinnenbereich besteht hauptsächlich aus Nebengebäuden, Hofflächen und Gartenflächen. Bei den Arealen Ecke Mannheimer / Grenzhöfer Straße sowie Areal Mannheimer Straße 84 handelt es sich um Geschäfts- und Wohngebäude, deren Grundstücksfläche fast vollständig versiegelt ist. Der triste Anblick der Hinterhöfe wird etwas durch die Eingrünung bzw. Fassadenbegrünung der benachbarten Grundstücke bzw. Gebäude gemildert. Daneben befinden sich landwirtschaftliche Gebäude / Nutzungen auf dem Flurstück 1674.</p> <p>Während der überwiegende Teil der Bebauung einen guten, gepflegten Zustand aufweist, wirkt das Areal Mannheimer Straße 82 mit einer ehemaligen Werkstatt im Hinterhof vernachlässigt bis baufällig. Der Bereich Gutenbergstraße 3, 5, 7 ist leer stehend / ungenutzt, die Gärten sind verwildert.</p>
Begrünung	Der Durchgrünungsgrad ist relativ gering. Weniger als 20 % der Fläche sind gärtnerisch angelegt. Es befinden sich lediglich zwei größere Laubbäume im Innenbereich. Auffallend sind viele großflächig begrünte Fassaden und eingegrünte Zäune. Im Straßenraum der Mannheimer und der Gutenbergstraße befinden sich Straßenbäume, die den Straßenraum begrünen.
Umgebung	Die umliegende Bebauung ist der des Planungsgebietes vergleichbar: i. d. R. Blockrandbebauung unterschiedlichen Alters, mit überwiegend Wohnnutzung und -in der Mannheimer Straße- einzelnen Geschäften.
Bewertung	Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sowie des unterschiedlichen Alters und Pflegezustands der Gebäude und des unterschiedlichen Begrünungsgrades wirkt v. a. der Innenbereich des Quartiers XXV sehr inhomogen.

gen, insgesamt aber durchaus typisch für innerstädtische Blockrandbebauung. Auffallend unpassend ist der Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Mannheimer Straße 84 mit Flachdach und voll versiegelter Grundstücksfläche.

1.5.5 Schutzgut Mensch

Erholungsnutzung;
Wohnumfeld

Der Innenbereich des Planungsgebietes ist für die Anwohner unterschiedlich als Erholungs- bzw. Freizeitbereich nutzbar. Die Bewohner der Wohn- und Geschäftshäuser haben so gut wie keine Hinterhof- oder Gartenflächen als Aufenthalts- und Bewegungsraum zur Verfügung. Sie sind auf Wohnung und ggf. Balkon beschränkt. Die Doppelhäuser verfügen i. d. R. über einen kleinen Garten-/ Aufenthaltsbereich. Bei den Einzelhäusern fällt der Freiflächen-/ Gartenbereich dagegen etwas großzügiger aus. Nicht genutzt/ bewohnt ist z. Zt. der Bereich Gutenbergstraße 3, 5 und 7 sowie die südwestlich anschließende Werkstatt.

Lärm

Die Gebäude entlang der stärker befahrenen Mannheimer Straße dämpfen den Verkehrslärm im Hinterhofbereich.

1.5.6 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmale

Das Anwesen Mannheimer Straße 90 (Flst. 1674) ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein Gehöft, Wohnhaus traufständiger Backsteinbau, Satteldach mit Gauben, mittiger Zwerchgiebel, seitliche Tordurchfahrt, Sandsteinfenster- und torrahmung, verschiedene Ökonomiegebäude, Tabakscheune mit Tor zur Gutenbergstraße, Ende 19. Jahrhundert.

Kulturgut / Welterbe

Die Bebauung Mannheimer Straße zählt zur Pufferzone des Masterplans Welterbe Park / Schloss / Stadt Schwetzingen.

Sachgüter

Sachgüter sind im Bebauungsplangebiet v. a. die vorhandenen Grundstücke und Gebäude.

1.5.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge und den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Mit Wechselwirkungen ist das Zusammenwirken verschiedener Umweltauswirkungen auf das ökosystemare Wirkungsgefüge gemeint. Von besonderer Bedeutung ist das räumliche Zusammenwirken verschiedener Auswirkungen in Bezug auf einzelne Ökosystembestandteile und in Bezug auf einzelne Landschaftsräume /Ökosysteme. Möglich sind summarische, synergetische (förderliche) oder antagonistische (hemmende) Wechselbeziehungen. (zu den Wechselbeziehungen siehe Tabelle 1)

Die im Planungsgebiet besonders relevanten Wechselbeziehungen sind in der nachfolgenden Tabelle hervorgehoben.

Tabelle 1: Ausgewählte Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander							
Leserichtung ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage, Schönheit des Lebensumfeldes		Trinkwassersicherung, Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Makroklima als Einflussfaktor auf den Menschen	Erholungsraum	Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere / Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Boden als Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum/ Austauschbeziehungen zwischen benachbarten Lebensräumen
Boden	Bebauung als Störfaktor	Vegetation als Erosionsschutz, Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung		Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung	Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung;		Bodenabbau, Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutungen
Wasser	Flächenversiegelung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher und –filter	Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung		wirtschaftl. Nutzung als Störfaktor
Klima / Luft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor Bebauung als Störfaktor	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Klimageschehen	
Landschaft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung			Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

fett gedruckt: Im Planungsgebiet von (besonderer) Relevanz

1.5.8 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Bestandsbewertung	Aus der nachfolgenden Tabelle 2 kann die Einstufung der vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter ersehen werden. Daraus geht hervor, dass alle Schutzgüter im Planungsgebiet von allgemeiner bis geringer Bedeutung sind.
Empfindlichkeit allgemein	Gegenüber Überbauung, Versiegelung und Zerstörung sind die u. g. Schutzgüter meist nur gering empfindlich. Nicht versiegelter Boden und die vorhandene Vegetation sind dagegen hoch empfindliche gegenüber Zerstörung.

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit			
Schutzgut	Bereiche und Elemente mit Funktionen von hoher (besonderer) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von mittlerer (allgemeiner) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von geringer Bedeutung
Boden		nicht versiegelte Flächen ●	bebaute/ versiegelte Flächen (○)
Wasser Grundwasser			Planungsgebiet ○
Klima			Bereich mit gestörter Ventilation ○
Pflanzen und Tiere		verwilderte Gärten, größere Einzelbäume ●	bebaute / versiegelte Flächen (○) Hausgärten ●
Ortsbild		Planungsgebiet ○	
Erholung / Wohnumfeld (Mensch)		Freiflächen der Einzel-/ Doppelhausbebauung: Bedeutung als Erholungsbereich für die Anwohner und als Wohnumfeld ○ - ○	Hofbereiche der Wohn- und Geschäftshäuser: keine Bedeutung als unmittelbarer Erholungsbereich/ Wohnumfeld ○
Kulturgüter	Kulturdenkmal Mannheimer Straße 90 (Flst. 1674), Pufferzone Welterbe		

Zeichenerklärung zu Tab. 2:

Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben:

- = hoch
- ⊙ = mittel
- = gering

1.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

1.6.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen	Im Zuge der Bebauung wird teilweise bisher versiegelter Boden entsiegelt und als Grünfläche angelegt. Der Versiegelungsgrad wird insgesamt von derzeit ca. 80 % auf ca. 68 % verringert.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation verbessert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.2 Schutzgut Wasser

Auswirkungen	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird bisher versiegelter Boden entsiegelt und als Grünfläche angelegt. Nur kleinflächige Teilbereiche innerhalb der Baufenster werden zusätzlich überbaut. Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge sind i. d. R. mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind zu begrünen, auf nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf eine Versiegelung zu verzichten. Die Neuregelung bringt im Baugebiet eine Verringerung des Oberflächenabflusses und eine erhöhte Niederschlagsversickerung.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation verbessert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.3 Schutzgut Klima/ Luft

Auswirkungen auf das Siedlungsklima	Die zukünftigen Baukörper entsprechen in ihrer Höhe etwa den vorhandenen Baukörpern, so dass sich die bisherige Situation zumindest nicht verschlechtert. Durch die Begrünung des Innenbereiches (Grünflächen, Gehölze, ggf. Garagendachbegrünung) des Areals verringert sich die Oberflächenaufheizung. Dadurch können sich kleinklimatisch Verbesserungen gegenüber der momentanen Situation ergeben.
Auswirkungen auf die Luft	Eine Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Verkehr ist im geplanten Wohngebiet nicht zu erwarten.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation nicht verschlechtert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen	Die Planung sieht eine Begrünung bisher teilweise versiegelter Bereiche vor. Das Pflanzgebot regelt dabei Mindestanzahl und -qualität der zu verwendenden heimischen Gehölze. Die Bilanzierung in Kap 0 zeigt, dass der „Biotopwert“ des Areals eine gewisse Aufwertung erfährt.
--------------	--

Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation verbessert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.5 Schutzgut Ortsbild

Auswirkungen Durch die Regelungen im Bebauungsplan Quartier XXV werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt umgesetzt. Dabei bleibt der derzeitige Bestand, der diesen Zielen nicht entspricht (z. B. in Nutzung, Gebäudegestaltung usw.), zunächst erhalten. Bei einer neuen Bebauung bzw. Änderung der Bebauung greifen die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beurteilung des Eingriff-Ausgleichs Im Vergleich zur derzeitigen Situation findet eine Aufwertung des Ortsbildes statt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen
Erholung/
Wohnumfeld Die Auswirkung auf den Menschen in Bezug auf Erholungsnutzung sind von untergeordneter Bedeutung, da das Planungsgebiet für diese Funktionen bisher von keiner Bedeutung war. In Bezug auf das Wohnumfeld ist durch die Begrünung des Areals eine Aufwertung zu erwarten.

Lärm Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Änderung der heute gegebenen Situation sowohl in den Nutzungen wie den Verkehrsbelastungen. Das Planungsgebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der Mannheimer Strasse belastet. Es werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes empfohlen, da aktive Schallschutzmaßnahmen lagebedingt nicht möglich sind. Als passive Schallschutzmaßnahme wird empfohlen, keine Räume mit längerer Aufenthaltsnutzung oder Schlafräume zur Mannheimer Straße hin anzuordnen. Lässt sich dies nicht vermeiden, wird empfohlen, bei der Wahl der Fenster die erforderlichen Schallschutzklassen zu berücksichtigen und Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit Fremdlüftungen auszustatten.

1.6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmale Das im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegende Kulturdenkmal Mannheimer Straße 90 erhält Bestandsschutz. Die Neuregelung des Bebauungsplanes greifen lediglich bei einer Umgestaltung des Areals, sofern der Schutzstatus "Kulturdenkmal" entfällt.

Kulturgut/
Welterbe
(Auswirkungen) Die Bebauung an der Mannheimer Straße zählt zur Pufferzone des Masterplans ‚Welterbe Park / Schloss / Stadt Schwetzingen‘. Das bedingt, dass in der Bauleitplanung die typische Bebauungsstruktur (2 Geschosse mit Dachvollgeschoss) als Maßstab vorgegeben wird. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans nach.

Auswirkungen
Sachgüter Durch das geplante Vorhaben erfahren die Sachgüter in ungenutzten, verfallenden Bereichen eine Wertsteigerung.

1.6.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Auswirkungen

Außer den unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführten Wechselwirkungen sind keine wesentlichen nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgende Tabelle 3 stellt die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung gegenüber.

Tabelle 3: Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung		
Schutzgut	bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung
Boden	teilweise Entsiegelung von Boden	Status quo bleibt bestehen
Wasser	Versickerung von Niederschlagswasser auf den entsiegelten Flächen. Verringerung des Oberflächenabflusses durch Entsiegelung und Dachbegrünung und damit Entlastung des Mischwasserkanals.	Status quo bleibt bestehen
Klima/ Luft	Es ist keine wesentliche Verschlechterung des Siedlungsklimas und der Luftqualität zu erwarten. Es ergeben sich kleinklimatische Verbesserungen durch Entsiegelung/ Flächenbegrünung und Pflanzgebote, die die Gebäude- und Flächenaufheizung verringern.	Status quo bleibt bestehen
Pflanzen und Tiere	Durch Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen sowie Pflanzung heimischer Gehölze wird die Situation verbessert.	Status quo bleibt bestehen
Ortsbild	Verbesserung des Ortsbildes durch geregelte Gebäudegestaltung, -ausrichtung und Nutzung.	Status quo bleibt bestehen
Mensch	keine Verschlechterung zu erwarten	Status quo bleibt bestehen
Kultur- und Sachgüter	Umsetzung der Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt (hier: Pufferzone des Masterplans ‚Welterbe Park / Schloss / Schwetzingen‘) Teilweise Wertsteigerung (ungenutzte, verfallende Grundstücke)	Status quo bleibt bestehen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine außergewöhnlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten (keine Verschlechterung)	Status quo bleibt bestehen

1.8 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen	Die Bebauung an der Mannheimer Straße zählt zur Pufferzone des Masterplans ‚Welterbe Park / Schloss / Stadt Schwetzingen‘. Das bedingt, dass in der Bauleitplanung die typische Bebauungsstruktur (2 Geschosse mit Dachvollgeschoss) als Maßstab vorgegeben wird. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans nach. Danach wird die Vorgabe der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) entlang der Mannheimer Straße weiterhin eine störungsfreie Mischung von Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistung zulassen.
Standortalternativen.	Die Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich, da das Areal bereits bebaut ist und lediglich die Gestaltung und Nutzung im Sinne der Gestaltungssatzung Innenstadt geregelt wird.
Planungsvarianten	Es wurden keine grundsätzlich verschiedenen Planungsvarianten untersucht. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt nach.

1.9 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Kap. 0). Eine Überwachung entfällt damit.

1.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Bestandsbewertung:	Das Planungsgebiet ist derzeit zu über 80 % versiegelt. Der momentane Zustand der Schutzgüter im Planungsgebiet ist von geringer bis allgemeiner Bedeutung für die Umwelt.
Planung:	Der Bebauungsplan regelt die Nutzung, Gestaltung, Gebäudeausrichtung und Begrünung des Quartiers und setzt die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt um.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind überwiegend positive Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Verschlechterungen sind nicht zu befürchten:
Schutzgut Boden:	Durch Entsiegelung bisher versiegelter Flächen wird eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht. Der Versiegelungsgrad im Quartier XXV wird verringert.
Schutzgut Wasser:	Die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf den entsiegelten Flächen ermöglicht. Durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie ggf. Dachbegrünung bei Tiefgaragen wird Niederschlagswasser versickert bzw. zurückgehalten und verdunstet. Die Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser entlastet die Kanalisation.
Schutzgut Klima:	Es ist keine Verschlechterung der klimatischen / lufthygienischen Situation zu erwarten; Kleinklimatisch sind Verbesserungen durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere:	Durch die Entsiegelung, die Anlage von Grünflächen sowie die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern wird die Situation für Pflanzen und Tiere verbessert.
Schutzgut Mensch:	Durch die neu geregelte Gestaltung und Nutzung sowie durch die Begrünung des Areals wird gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	Das Kulturdenkmal Mannheimer Straße 90 erhält Bestandsschutz. Die Bebauung an der Mannheimer Straße zählt zur Pufferzone des Masterplans ‚Welterbe Park / Schloss / Stadt Schwetzingen‘. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans nach. Die Sachgüter (ungenutzte verfallende Gebäude und Grundstücke) werden durch das Vorhaben aufgewertet.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Außergewöhnliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.
Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:	Es wurden keine grundsätzlich verschiedenen Planungsvarianten untersucht. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt nach.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

2.0 Grünordnung

Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen

Aus den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und zur Gestaltung entwickelt, die in den Festsetzungen und Darstellungen von Grünordnungsplan und Bebauungsplan zu fassen sind.

2.1 Planungsrechtliche grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Umsetzung / Wirksamkeit	Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam.
Allgemeines	Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sind mit standortgerechten heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 4) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Tabelle 4 zu ersetzen. Von Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
Pflanzgebot Hochstämme (§ 9 (1) 25 a BauGB)	Auf jedem privaten Grundstück ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen (siehe Artenverwendungsliste Tabelle 4), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener heimischer Laubbaumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Der Standort der Bäume ist flexibel.
Pflanzgebot Sträucher (§ 9 (1) 25 a BauGB)	Je 50 m ² Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch gemäß Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 4) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandene heimische Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingerechnet werden können.
private Grünflächen	Die in Anlage 2 als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Nebenanlagen sind auf den privaten Grünflächen zulässig als Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 4 m ² . Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
nicht überbaute Grundstücksflächen	Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig
Dachbegrünung Tiefgaragen	Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 m ² .

2.2 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

Begrünung von Fassaden, Mauern und Zäunen

Es wird empfohlen, Fassaden, Mauern und Zäune mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (geeignete Arten siehe Artenempfehlungsliste Tabelle 5)

Tabelle 4: Artenverwendungsliste**1 a Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)**

Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegellinde

1 b Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus intermedia (10 – 12 m)	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde

2. Kleine Bäume (4 – 12 m):

Acer platanoides 'Globosum' (4 – 6 m)	Kugelahorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszwetschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde

3. Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fortsetzung Tabelle 4: Artenverwendungsliste

schwach- bis mäßig starkwüchsige Apfelsorten:

Berner Rosenapfel
 Champagner Renette
 Engelberger Renette
 Erbachhofer Mostapfel
 Rheinapfel
 Gewürzluiken
 Goldparmäne
 Grahams Jubiläumsapfel
 Horneburger Pfannkuchenapfel
 Kardinal Bea
 Kassler Renette
 Krügers Dickstiel
 Prinz Albrecht von Preußen
 Prinzenapfel
 Kusino, purpurrot
 Roter Bellfleur
 Schweizer Orangenapfel

Tabelle 5: Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen

Fassadenbegrünung:

alle Expositionen:

Gem. Waldrebe*	<i>Clematis vitalba</i> ⁺
Waldrebe*	<i>Clem. alpina</i>
	<i>Clem. montana</i> ⁺
	<i>Clem. viticella</i>
Jelängerjelierer*	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parth. tricuspid.</i> 'Veitchii' ⁺
	<i>Parth. quinquefolia</i>
Pfeifenwinde*	<i>Aristolochia dur.</i>
Knöterich*	<i>Polygonum aubertii</i> ⁺
Glyzinie/ Blauregen*	<i>Wisteria sinensis</i>

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

⁺ starkwüchsige Arten

nord- und ostexponierte Lage:

Efeu	<i>Hedera helix</i> ⁺
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>

3.0 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

3.1 Vorgehensweise

Vorgehensweise

Abbildung 1 zeigt die Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Abbildung 1: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	
Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme), ggf. Bewertung der Empfindlichkeit
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und (Weiter)entwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, ggf. Ermittlung des verbleibenden Kompensationsdefizits
Schritt 4	Falls bei Schritt 3 ein Kompensationsdefizit ermittelt wurde: Auswählen geeigneter Flächen für die Kompensation und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Kompensation

Die Ermittlung von Eingriff und Kompensation für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgt nach dem Verfahren „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“³ Alle anderen **naturschutzrelevanten** Schutzgüter werden in Tabelle 8 gegenübergestellt und bezüglich der Kompensation beurteilt.

Erläuterungen zum Verfahren⁴

Das Bewertungskonzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungsmodulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene-

³ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

⁴ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

ne Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standardmodul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotopbewertung, wie sie unter anderem im Rahmen der Eingriffsregelung häufig notwendig ist. Ein daraus abgeleitetes Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise wenn höhere Anforderungen an die Bestandsbewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biotoptyps zu Bewerten sind. Das Basismodul mit 5 Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte Darstellungen etwa im Rahmen der Grobanalyse.

Ein viertes Modul dient der Bewertung von neu geplanten Biotoptypen. Ein so genannter Planungswert beziffert – wiederum mit einer 64-Punkte-Skala – die prognostizierte Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Wegen des Prognosecharakters sind Zu- oder Abschläge vom Planungswert - analog zum Feinmodul – nur ausnahmsweise vorgesehen.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach o. g. Verfahren

Tabelle 6 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 7 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert. Bei den jeweiligen Zustandsbewertungen sind die externen Ausgleichsflächen separat aufgeführt.

Ergebnis

Gegenüber der Bestandsbewertung ist der Bilanzwert der Planung rechnerisch um 330 Wertpunkte höher. Dabei sind die Gehölzpflanzungen (Pflanzgebot), durch die eine Aufwertung des Areals zu erwarten ist, aufgrund des ungewissen Zeithorizonts nicht einberechnet. Die quantitative und qualitative Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren bestätigt, dass eine Aufwertung des Areals stattfindet.

Tabelle 6: Bestandsbewertung Quartier XXV												
Biotop- typ-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertschpanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Fak- tor	Grund 1	Fak- tor	Grund 2					
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	3.853	3.853	I
60.20	befestigte Grundstücksflächen	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.493	1.493	I
60.24	teilweise befestigte Grundstücksflächen	3	--	1,0		1,0		3,0	3,0	770	2.310	I
60.60	Hausgarten	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	1.030	4.120	I
60.60	Hausgarten, verwildert	4	4-8	1,5	verwil- dert	1,0		6,0	6,0	454	2.724	II
Summe Wertpunkte (Planungsgebiet)										14.500		
Summe Fläche Planungsgebiet										7.600		

Tabelle 7: Bewertung nach Umsetzung der Planung Quartier XXV												
Biotop- typ-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertschpanne, P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (aus Tabelle)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Fak- tor	Grund 1	Fak- tor	Grund 2					
60.20	versiegelte Grundstücksfläche (Grundstücksfläche ohne private Grünfläche x 0,9)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	5.190	5.190	I
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	3	--	1,0		1,0		3,0	3,0	0	0	I
60.60	Garten (private Grünfläche)	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	1.930	7.720	I
60.60	Garten (sonstige gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche)	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	480	1.920	I
Summe Wertpunkte (Planungsgebiet)										14.830		
Summe Fläche (Planungsgebiet)										7.600		

3.2 Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen

In der folgenden Übersicht (Tabelle 8) werden die hinsichtlich der geplanten Bebauung zu erwartenden Konflikte betroffener Landschaftspotentiale dargestellt und Maßnahmen aufgezeigt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren oder zu kompensieren.

Tabelle 8: Auswirkungen des Vorhabens, Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut	Auswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs	Beurteilung der Kompensation
<u>Boden</u>	Verbesserung durch Entsiegelung von Teilflächen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Wasserhaushalt</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von Teilflächen ermöglicht Wasserversickerung und verringert den Oberflächenabfluss • Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in Teilbereichen ermöglicht Versickerung von Niederschlagswasser • ggf. Begrünung von TG-Dächern hält Niederschlagswasser zurück und fördert die Verdunstung von Niederschlagswasser 	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Klima/ Luft</u>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Verschlechterung der Ventilationssituation • kleinklimatische Verbesserung der Situation durch innere Durchgrünung 	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Pflanzen und Tiere</u>	Durch die teilw. Entsiegelung, die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern wird die Situation für Pflanzen und Tiere verbessert.	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Ortsbild</u>	Durch die Begrünung und Gestaltung des Areals wird gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht.	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

F

**Anlage 3
Zusammenfassende Erklärung**

in der Fassung vom 02.03.2007

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

1 Planerfordernis

Anstehende Veränderungsinteressen in baulicher und sozioökonomischer Hinsicht einerseits und die Erhaltung des Bestands mit besonderen komplexen Gegebenheiten als Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts andererseits erfordern eine Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung an dieser Stelle der Stadt.

Deshalb werden mit einem B-Plan für die künftige Entwicklung des Quartiers Regelungen zur Nutzung, Nutzungsdichte und für die Kubatur vorgesehen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Naturschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Im Grünordnungsgutachten wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 (6) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nrn. 4 und 5 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie § 1 (6) Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung.

Durch die Entsiegelung von Teilflächen des Planungsgebietes, die Festsetzung von privaten Grünflächen, die Gestaltung des Blockinnenbereichs durch die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird die bestehende Situation bei den einzelnen Schutzgütern verbessert bzw. nicht verschlechtert und damit die Belange der Umwelt berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Festsetzungen zum Schallschutz werden nicht getroffen. Hinsichtlich des passiven Schallschutzes wird jedoch Maßnahmen empfohlen, zum Straßenraum der Mannheimer Strasse keine Räume mit längerer Aufenthaltsnutzung oder Schlafräume anzuordnen. Diese sollten auf der der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Lässt sich dies nicht vermeiden, wird empfohlen, die erforderlichen Schallschutzklas-

sen für die Fenster in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße und der jeweiligen Nutzung der Räume nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu bemessen. Weiterhin sollten Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fremdbelüftungen mit keinem oder geringem Eigengeräusch ausgestattet werden.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Behördenbeteiligung

Altlasten / Bodenschutz

Anregung:

Im Bereich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 96 die altlastverdächtige Fläche Obj. Nr. 3004. („B-Fall“) Bei einer Nutzungsänderung ist die Fläche Obj. Nr. 3004 jedoch erneut aufzugreifen und der weitere Handlungsbedarf im Einzelnen festzulegen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Fläche des Obj. 3004 wird im zeichnerischen Teil gekennzeichnet, ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Anregung:

Des weiteren weisen wir darauf hin, dass auf dem Grundstücken Flst. Nr. 1675/6,1675/8, 1675/9,1675/10 und 1675/11 von 1966 bis 1986 eine Tankstelle ansässig war. Die Fläche Obj. Nr. 2992 wurde laut den Informationen aus der historischen Erhebung inzwischen großflächig ausgekoffert und neu bebaut. Der Standort wurde aus dem Altlastenkataster herausgenommen und die Dokumentation zu dieser Fläche archiviert („A-Fall“). Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass bei evt. zukünftigen Erdarbeiten auf dieser Fläche lokal abfallrelevantes Erdmaterial angetroffen werden könnte.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Der Hinweis wird so in den Bebauungsplan übernommen.

Denkmalschutz

Anregung:

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanentwurfs ist das folgende Kulturdenkmal (§2 DSchG) betroffen:

Mannheimerstrasse 90 (Flst. Nr. 1674) Gehöft, Wohnhaus, eingeschossiger traufständiger Backsteinbau, Satteldach mit Gauben, mittiger Zwerchgiebel, seitliche Tor-durchfahrt, Sandsteinfenster- und Torrahmung, versch. Ökonomiegebäude, Tabak-scheune mit Tor zur Gutenbergstrasse, Ende 19. Jahrhundert.

An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht insbesondere aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehören als Teile der geschützten Sachgesamtheit das Wohnhaus, die Nebengebäude und die Tabakskneipe an der Gutenbergstrasse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes ist eine denkmalrechtliche Genehmigung (§ 8 DSchG) erforderlich.

Bitte um nachrichtliche Darstellung des Denkmals.

Gegenüber dem geplanten Abbruch der Nebengebäude und der Tabakskneipe im rückwärtigem Grundstücksbereich zugunsten einer privaten Grünfläche bestehen aus der Sicht der Denkmalpflege erhebliche Bedenken. Wir empfehlen für die unter Denkmalschutz stehende Hofanlage ein Erhaltungskonzept zu erarbeiten, das langfristig eine verträgliche Nutzung des Kulturdenkmals zum Ziel hat. Sobald eine Erhaltung der Hofanlage gesichert ist, sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem vorhandenen Bestand (Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude) so geändert werden, dass sie zu einer Erhaltung des Kulturdenkmals beitragen. Dies ist allein durch den zurzeit geltenden Bestandsschutz (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Lfd. Nr. 8; 1 Absatz) nicht gesichert.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Das Wohnhaus und die zugehörigen Wirtschaftsgebäude werden nachrichtlich im Rechtsplan als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG gekennzeichnet. Im Textteil wird auf die Belange des Denkmalschutzes hingewiesen.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Festsetzung, die den heutigen Standort mit beidseitigem Grenzanbau im als Grünbereich freizuhaltenen Blockinnenbereich festschreibt, ist zum jetzigen Zeitpunkt aus städtebaulichen Gründen und im Hinblick auf bestehendes Baurecht im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 25 ‚Zwischen Grenzhöfer Weg und Gutenbergstraße‘ nicht gewollt.

Wenn im Rahmen eines Erhaltungskonzepts eine bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich verträgliche Folgenutzung für die Wirtschaftsgebäude gefunden wird, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans möglich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anregung:

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (§ 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg und Niederschlagswasserverordnung) wird angeregt, neben den vorgesehenen wasserdurchlässig gestalteten befestigten Flächen und den begrüntem Tiefgaragen auch eine Dachbegrünung für neue oder zu sanierende flach geneigte Dächer sowie den Bau von Zisternen zumindest zu empfehlen.

Berücksichtigung im B-Plan:

Die Anregungen werden berücksichtigt, entsprechende Hinweise werden in den Text aufgenommen.

Anregung:

Der untere D, Anlage 1, Ziffer 5 aufgeführte Hinweis ist missverständlich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine Versickerung sowie die zugehörigen Nachweise sind bei Wohnbebauung dann nicht erforderlich, wenn nach genannter Verordnung das Niederschlagswasser über Mulden mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert / teilversickert wird.

Ein Widerspruch hierzu ist aus E, Anlage 2, Ziffer 7 (letzter Absatz) in der Begründung ersichtlich, wonach das anfallende Dachflächenwasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Abs. 1: Die Anregung wird berücksichtigt, der Hinweis wird korrigiert.

Abs.2: Da wie auch in Hinweis Nr. 5 zur Abwasserbeseitigung dargestellt das Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist, wird eine Versickerung des Dachflächenwassers auf dem eigenen Grundstück nicht festgesetzt, um die z.T. kleinen privaten Freiflächen nicht weiter einzuschränken.

Es steht aber natürlich den Eigentümern frei, das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen zu versickern. In diesem Falle sind allerdings, wie in den Hinweisen beschrieben, die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Umspannstation**Anregung:**

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen. Wir bitten Sie unsere im Bebauungsplanfenster vorhandene Umspannstation Mannheimerstr. 84, in den Originalplan zu übernehmen. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant.

Berücksichtigung:

Die Umspannstation wird nach der zur Verfügung gestellten Skizze im zeichnerischen Teil übernommen.

Telekommunikation / Pflanzgebote**Anregung:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungs-

anlagen" der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" bei Baumpflanzungen wird unter D Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Anregung:

Gegen den offengelegten Bebauungsplan für das Quartier XXV in Schwetzingen, insbesondere betreffend die Flurstücke 96 + 96/3 wird Widerspruch eingelegt.

Die Erbengemeinschaft hat Interesse an einer Nachverdichtung des Innenbereichs o.g. Flurstücke und begründet dies mit der Stellungnahme des Regierungspräsidiums zu einer Bauvoranfrage und verweist auf die Gesetzesinitiative der Bundesregierung hm, die darauf abzielt in den Innenstädten eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen festzuschreiben um einesteils eine weitere Versiegelung der Landschaft zu verhindern und auf Beispiele für eine vollständige Bebauung von Grundstücken im Quartier.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat durch einen durch Beschluss bestätigten Städtebaulichen Rahmenplan die Ziele für die Entwicklung der Innenstadt definiert und in diesem Zug ein ausgewogenes Verhältnis von Nachverdichtung und angestrebter Freihaltung der Innenbereiche festgelegt. Damit sind auch die Anforderungen für die effektive Ausnutzung der Innenbereiche abgearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf setzt diese städtebaulichen Ziele um. Er ist Zielplan, der einerseits Abweichungen früherer gesetzlicher Regelungen und rechtskräftige Bestände berücksichtigt. Bestandsnutzungen, die den B-Plan Zielen widersprechen sind bei bauordnungsrelevanten Änderungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Unter Abwägung der Belange der städtebaulichen Zielsetzungen und den Interessen auf Ausnutzung der betroffenen Grundstücke werden die bauplanungsrechtlichen Regelungen bestätigt und die Anregungen zurückgewiesen.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei dem betreffenden Planbereich handelt es sich um Flächen im Bestand, deren Bebaubarkeit bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das künftige Maß der baulichen Nutzung ist vergleichbar dem Bestand. Mit den ordnenden Regelungen zur künftigen Bebaubarkeit wird gegenüber dem Bestand eine Verbesserung in bezug auf die Nutzungszusammenhänge überbaubarer und von Bebauung frei zu haltender Flächen erreicht.

2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXV'

2. **SATZUNG** über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXV'

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.04.2006 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXV' als Satzung beschlossen.

§ 1 - Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung 'Quartier XXV' maßgebend.

- Für
- die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen bei Gebäuden, die weniger als 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sowie deren Dachform und Dachrand,
 - die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren, an die vom ersten Spiegelstrich erfassten Gebäudeseiten angrenzenden Gebäudeseiten, einschließlich der Dachflächen, bis zu einer Fassadenlänge von 12,0 m,

gelten die Festsetzungen der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 28.07.2004, zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 14.06.2006

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXV'.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXV' folgenden Unterlagen:

- A** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 02.03.2007

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

- B** Anlage 1: Begründung

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, insbesondere

- im Umfeld von Kulturdenkmälern

§ 5 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXV' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989, außer Kraft.

A

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 02.03.2007

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'QUARTIER XXV'

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt gelten für die Mannheimer Straße 78-92 die Gestaltungsvorschriften des Teilbereichs D der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘, für die Heckerstraße, Gutenbergstraße und Grenzhöfer Straße die Gestaltungsvorschriften des Teilbereichs E der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘.

Für die von der Gestaltungssatzung Innenstadt ausgenommenen Bereiche gilt:

1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern und Walmdächern sowie ihren Sonderformen mindestens 35 Grad.

Bei Mansarddächern und ihren Sonderformen beträgt die zulässige Dachneigung für den unteren, steileren Teil mindestens 65 Grad, maximal jedoch 80 Grad, für den oberen, flacheren Teil mindestens 15 Grad, maximal jedoch 35 Grad.

Bei Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 15 Grad, maximal jedoch 28 Grad.

2 Dachmaterialien

Für die Dachdeckung sind nur naturrote, unglasierte Ziegel, rote oder braune Dachsteine mit einer matten Oberfläche oder gefalzte, versiegelte Bleche ohne Farbauftrag oder in den Farben rot oder braun mit einer Buntheit < 40 zulässig.

Bei Mansarddächern sind darüber hinaus Naturschiefer sowie rote, braune oder graue Schindeln mit einer matten Oberfläche zulässig.

Die Dachflächen von Dachaufbauten sind mit den Materialien des Hauptdaches oder, von der Deckung des Hauptdaches abweichend, mit gefalzten, versiegelten Blechen ohne Farbauftrag oder im Farbton der Deckung des Hauptdaches zu decken.

3 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von Gegengiebeln und Dacheinschnitten darf jeweils gemessen von den Außenkanten maximal 70% der zugehörigen Trauflänge des Daches betragen.

4 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen. Zugänge, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Einfriedungen sind nur als Zaunanlagen, mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche, oder Hecken zulässig.

Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5 Gestaltung von Werbeanlagen

Es gelten die Festsetzungen gemäß den Festsetzungen zu Werbeanlagen der 'Gestaltungssatzung Innenstadt' des 'Teilbereich D'.

6 Doppelparker

Doppelparker als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen sind beim Nachweis notwendiger Stellplätze für bauliche Anlagen mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Läden, Praxen) nicht anrechenbar.

7 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Schwetzingen entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

B

Anlage 1 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

ANLAGE1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Dächer**
- 3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**
- 4 Gestaltung von Werbeanlagen**
- 5 Doppelparker**
- 6 Führung von Versorgungsleitungen**

1 Planerfordernis

Aufgrund der sich in verschiedenen Bereichen der Plangebiets abzeichnenden Tendenzen zur baulichen Veränderung hat die Stadt Schwetzingen für den Bereich 'Quartier XXV' die Aufstellung eines Bebauungsplan beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 28.07.2004, zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 14.06.2006. Über die Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinaus sind auch für die Innenbereiche des Quartiers gestalterische Vorgaben erforderlich, die der Sicherung des Erscheinungsbildes dienen.

2 Dächer

Der Bereich Quartier XXV wird geprägt von der Heterogenität der Bausubstanz. Es sind deshalb Regelungen notwendig, die für die Einfügung neuer Bebauung in den Bestand künftig ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Die rechtlichen Regelungen sind für den Bereich der Dachform, der Dachdeckung und den Aufbauten so getroffen, dass ein breiter Spielraum individueller Ausgestaltung möglich ist.

3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Die Sicherung der zu entwickelnden Qualität des Blockinnenbereichs, insbesondere in Verbindung mit den zu sichernden privaten Grünflächen, erfordert Regelungen der Gestaltung.

4 Gestaltung von Werbeanlagen

Die dem Geschäftsbereich der Innenstadt zugeordnete zentrale Lage des Quartiers verlangt auch für den Innenbereich Regelungen zur Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen.

5 Doppelparker

Entsprechend dem gemeindlichen Beschluss, in zentralen innerörtlichen Lagen für frequentierte Nutzungen wie Ladengeschäfte und Praxen keine Doppelparker zuzulassen, wurde diese Vorgabe in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

6 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Stadt führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Deshalb hält es die Stadt für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen zuzulassen.