



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 87
und
Örtliche Bauvorschriften
„Westlich der Hockenheimer
Landstraße“

21.02.2013

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung mit
Umweltbericht

Dipl.-Ing. Brigitte Busch

Regierungsbaumeisterin

■ ■ ■ Stadtplanung

Kolmarer Straße 24a

76829 Landau

Fon 06341/ 93 94 69

Fax 06341/ 94 58 01

Mobil 0177/ 27 28 516

Mail busch@stadtplanung-landau.de

www.stadtplanung-landau.de



- Zeichnerische Festsetzungen**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 (1) BauGB)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | |
|--|---|
| 1.9 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB) | 3.0 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB) |
| GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 9 BauVO) | O offene Bauweise
(§ 22 (2) BauVO) |
| SO1 - SO2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
(§ 11 (3) BauVO) | a abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauVO) |
| SO3 - SO5 Sondergebiet Ladengebiet
(§ 11 (2) BauVO) | |
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 18 (2) BauVO)
- | | |
|---|--|
| GRZ Grundflächenzahl
(§ 18 (2) BauVO) | Örtliche Bauvorschrift |
| | m² Werbefläche
50 m² maximale Werbefläche absolut
je angelegte 40 m² maximale Werbefläche relativ |
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) 2 BauGB)
- 5.0 Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) 11 BauGB)
- Sträßbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtsbereich
 - Zufahrt zu den Stellplätzen
- 6.0 Versorgungsanlagen**
(§ 9 (1) 12 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität
- 6.0 Grünflächen**
(§ 9 (1) 10 BauGB)
- PG Private Grünfläche
 - OG Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sondernutzpflanzung
- 7.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- Flächen zum Schutz der Natur Versteckungs- und Verdunstungsmulden
- 8.0 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) 24 BauGB)
- Lärmschutzwall
- 9.0 Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) 25 BauGB)
- Fläche mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)
- 10.0 Sonstige Pflanzzeichen**
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- GFL mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche Begrenzlinie: Flst-Nr. 5009 und 50091 (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - STN Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
 - W Standorte für Werbeanlagen
 - Nachtrag aus Lageplan von Bauanträgen (nicht eingereicht)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (1) 23 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme**
(§ 9 (6) BauGB)
- LSG Landschaftsschutzgebiet "Schwetzinger Schlossgarten" vom 07.11.2002

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss)	24.02.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	26.02.2011
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit in den Tageszeitungen	20.06.2012
Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit	27.06.2012 bis einschließlich 26.07.2012
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	27.06.2012 18.10.2012
Bekanntmachung der Offenlage in den Tageszeitungen	23.10.2012
Offenlage	30.10.2012 bis einschließlich 03.12.2012
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	23.10.2012
Behandlung der Anregungen -Satzungsbeschluss	06.03.2013
Bekanntmachung und in Kraft treten	14.03.2013

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.03.2013 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 11.02.2013
 Dr. René Pöhl
 Oberbürgermeister

Schwetzingen, den 11.02.2013
 Mathias Welle
 Stadtbaumeister



Große Kreisstadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 87 und Örtliche Bauvorschriften "Westlich der Hockenheimer Landstraße"

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
 Stadtplanung
 Kaiserstraße 24a
 76829 Landau Tel: 06341/93 94 69

Stadt Schwetzingen - Stadtbaumeister
 Hebelstraße 7
 68723 Schwetzingen

bear: B. Busch Stand: 21.02.2013
 gzc: K. Schöner weitergeführt: 1:500

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Westlich der Hockenheimer Landstraße“

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, mit Ber. vom 25.05.2010, GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

des Bebauungsplanes „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ der Stadt Schwetzingen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) i. S. v. § 8 BauNVO

1.1.1 Im **eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEE1)** sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bestimmte Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig:

A. Einzelhandel mit folgenden Hauptsortimenten:

- a) nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, zugleich zentrenrelevant:
 - Lebensmittel/ Getränke
 - Apotheken
 - Gesundheits-/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)/ Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Genussmittel/ Tabakwaren
 - Zeitschriften/ Zeitungen

- b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen:
 - Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
 - Blumen
 - Bücher, auch antiquarische Bücher
 - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
 - Spielwaren inkl. Modellbau
 - Bastelartikel
 - Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
 - Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit/ Nähzubehör/ Stoffe
 - Kleinteilige Sport- und Freizeitartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
 - Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
 - Schuhe (auch Sportschuhe)
 - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
 - Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
 - Telekommunikationsendgeräte/ Mobilfunkgeräte und Zubehör
 - Computer und Zubehör, Software und Zubehör
 - Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)

- Fahrräder und Fahrradzubehör
 - Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren/ Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs)
 - Medizinisch-orthopädische Artikel
 - Augenoptik
 - Hörgeräte
 - Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
 - Briefmarken/ Münzen
 - Uhren, Schmuck
 - Musikalien/ Musikinstrumente und Zubehör
- B) Einzelhandel, der in nicht erheblichem Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbietet
- C) Mobilfunkanlagen
- D) Speditionen
- E) Lagerplätze
- F) Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung
- G) Tankstellen

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet 1** (GEE1) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Im **eingeschränkten Gewerbegebiet 2** (GEE2) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bestimmte Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig:

- A) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Es gelten die Listen a und b unter 1.1.

Ausnahmsweise zulässig sind zentren- und damit nahversorgungsrelevante Sortimente in Verbindung mit Handwerk und Dienstleistung auf einer Verkaufsfläche bis zu 180 m². Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk.

- B) Einzelhandel, der in nicht erheblichem Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbietet
- C) Mobilfunkanlagen
- D) Speditionen
- E) Lagerplätze
- F) Anlagen für sportliche Zwecke
- G) Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet 2** (GEE2) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO unzulässig.

1.2 **Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel** (SO) i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel dienen der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Innerhalb der jeweiligen Teilgebiete **SO1** und **SO2** werden die zulässigen Hauptsortimente und die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl **VFZ** festgesetzt.

Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger und der Kassenvorzon.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Baugrundstück im Sinne dieses Bebauungsplans ist das Grundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts, soweit es innerhalb des jeweiligen Sondergebietes liegt.

1.2.1 Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel **SO1** liegt die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl **VFZ** bei 0,134. Innerhalb dieser Fläche ist das Hauptsortiment Lebensmittel zulässig.

1.2.2 Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel **SO2** liegt die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl **VFZ** bei 0,122. Innerhalb dieser Fläche ist das Hauptsortiment Lebensmittel zulässig.

1.3 **Sondergebiet Ladengebiet (SO)** i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO

Die Sondergebiete Ladengebiet dienen der Unterbringung von kleinflächigem Einzelhandel. Innerhalb der jeweiligen Teilgebiete **SO3**, **SO4** und **SO5** werden die zulässigen Hauptsortimente und die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl **VFZ** festgesetzt.

Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger und der Kassenvorzon.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Baugrundstück im Sinne dieses Bebauungsplans ist das Buchgrundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts, soweit es innerhalb des jeweiligen Sondergebietes liegt.

1.3.1 Im Sondergebiet Ladengebiet **SO3** sind zulässig:

- Lebensmittel bis zu einer Verkaufsflächenzahl **VFZ** von 0,230
- nicht zentrenrelevante Hauptsortimente mit Ausnahme von Einzelhandel, der in nicht erheblichem Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbietet
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.3.2 Im Sondergebiet Ladengebiet **SO4** liegt die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl **VFZ** bei 0,226. Innerhalb dieser Fläche sind nachfolgende Hauptsortimente und Einrichtungen zulässig:

- Drogeriewaren bis zu einer Verkaufsflächenzahl **VFZ** von 0,226

- Backwaren bis zu einer Verkaufsflächenzahl **VFZ** von 0,015

Ausnahmsweise ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

- 1.3.3 Im Sondergebiet Ladengebiet **SO5** liegt die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl **VFZ** bei 0,187. Innerhalb dieser Fläche ist das Hauptsortiment Getränke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl **GRZ**, der maximalen Wandhöhe **WHmax** und der maximalen Firsthöhe **FHmax**.

- 2.1 Innerhalb der festgesetzten **GEE-** und **SO-**Gebiete ist eine Überschreitung der zulässigen **Grundflächenzahl** durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Zubehöranlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 2.2 Die **maximale Wandhöhe** beträgt 7 m. Sie wird an der der privaten Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand bestimmt und ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
- 2.3 Die **maximale Firsthöhe** beträgt 9 m. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse der privaten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der beiden Dachflächen.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1 Die **abweichende Bauweise a** ist wie folgt definiert:
Einseitige Grenzbebauung ist zulässig. Offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m ist zulässig.
- 3.2 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Freitreppen usw.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen und Werbeanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Stellen zulässig.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 5.1 Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist innerhalb der entwässerungstechnischen Teileinzugsbereiche in offenen Gerinnen und Mulden oder Mulden-Rigolen über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Die Lage der Mulden darf innerhalb der entwässerungstechnischen Teileinzugsbereiche von der

in der Planzeichnung festgesetzten abweichen. Die Größe der Mulden ist dabei beizubehalten.

- 5.2 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig. Bereits angelegte Versickerungsmulden sind zu erhalten. Ihre Funktionsfähigkeit sowie die Zugänglichkeit zu Revisions- und Pflegemaßnahmen müssen dauerhaft gewährleistet sein.
- 5.3 Die Mulden sind durch mehrjährige Mahd pro Jahr von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- 5.4 Bereiche mit potentiell verschmutztem Oberflächenwasser sind an die Kanalisation anzuschließen.

6. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 6.1 Öffentliche Grünfläche „Sichtschutzpflanzung“:

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung“ ist gemäß gesonderter Ausführungsplanung eine 2- bis 3-reihige, mehrfach unterbrochene Hecke (aus Arten der Pflanzliste 3) mit einer rhythmisierten Abfolge von Hochstamm-bäumen 2. Ordnung (aus Arten der Pflanzliste 2) anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

- 6.2 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Gebäude, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur innerhalb der dargestellten Flächen zulässig.

Werbung ist unzulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.1 Flächen von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig zu befestigen. Geeignete Beläge sind wassergebundene Decken, Schotterrasen und Fugenpflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil.

Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und Stellplatzflächen, die über Sickermulden und/ oder Mulden-Rigolen-Systeme entwässert werden.

- 7.2 Flachdächer sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß dem Stand der Technik (Substratdicke > 8 cm) zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit keine Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren darauf errichtet werden.

8. Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 8.1 In den Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Gehölzvegetation zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Entsprechend gekennzeichnete Bäume sind zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Exemplare sind durch gleichartige und –wertige Pflanzen an gleicher oder anderer Stelle zu ersetzen.

Die Kronenbereiche der Bäume sind soweit als möglich von Versiegelungen freizuhalten. Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

- 8.2 In der Fläche mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß gesonderter Ausführungsplanung eine 2- bis 3-reihige, mehrfach unterbrochene Hecke (aus Arten der Pflanzliste 3) mit einer rhythmisierten Abfolge von Hochstammbäumen 2. Ordnung (aus Arten der Pflanzliste 2) anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

- 8.3 An Standorten mit Anpflanzbindungen für Bäume sind Arten gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Ihre genauen Standorte sind in Abhängigkeit von vorhandenen oder geplanten Zu- und Ausfahrten, Versorgungsleitungen u.ä. Vorgaben festzulegen. Hierbei sind Abweichungen von bis zu 3 m zulässig.

- 8.4 Bei der Durchführung von Bau- oder Renovierungsarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten.

Alle Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumneupflanzungen sind darüber hinaus die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2005“ sowie „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ zu berücksichtigen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der Lärmschutzwall auf Grundstück Flst-Nr. 9269/1 ist in einer Tiefe von 8 m und mit einer Höhe von mindestens 2,50 m herzustellen. Er ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 2 und 3 flächig zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Die Dächer der Gebäude sind zulässig als Pult-, Sattel- und Flachdach.
- 1.2 Als Dacheindeckung sind glänzende und hoch reflektierende Materialien unzulässig. Dachflächen sowie Regenrinnen und Regenfallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 1.3 Auf geneigten Dachflächen sind Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren nur als Indachanlagen oder als Aufdachanlagen mit einer maximalen Bauhöhe von 30 cm parallel zur Dachfläche zulässig. Sie müssen als eine zusammenhängende Fläche ausgebildet werden und dürfen die Firstlinie nicht überragen.

Aufgeständerte Solarmodule sind auf Flachdächern zulässig.

Ausnahme sind aufgeständerte Solarmodule auf flach geneigten Dachflächen zulässig, wenn

- die Dachneigung nicht mehr als 20° beträgt und
- die Dachfläche nach Süd-Westen ausgerichtet ist

- 1.4 Bei der Gestaltung der Außenwände sind grelle und leuchtende Farben unzulässig. Auf maximal 30 % der Fassadenfläche eines Gebäudes sind vertikale Solarmodule zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 2.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten errichtet werden.
- 2.2 Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Auch Teile von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Dachfläche nicht überragen.
- 2.3 Werbepylone und Werbefahnen dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überragen.
- 2.4 Sonstige Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 2.5 Werbeanlagen mit vertikalen Einzelbuchstaben, wechselnde Lichtwerbung und Laserlichtwerbung sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Werbe-Windkraftanlagen mit vertikaler Rotorachse und mehrfach beweglichen Werbe-Rotorblättern sind unzulässig.
- 2.6 Werbeanlagen – Hinweistafeln - an der Bundesstraße müssen einen Abstand von mindestens 8,50 m zum Fahrbahnrand der Durchgangsspur einhalten.

2.7 Die maximal zulässige Werbefläche wird durch Planeinschrieb festgesetzt:

- innerhalb der festgesetzten Sondergebiete absolut
- innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete relativ in Bezug auf das jeweilige Baugrundstück

Baugrundstück im Sinne der Örtlichen Bauvorschriften ist das Buchgrundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts soweit es innerhalb des jeweiligen Gewerbegebietes liegt.

3. Nicht überbaute Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4.1 Einfriedungen sind als Drahtzäune, Holzzäune, Gabionenzaun, Hecken und Tore bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Ausnahmsweise sind im Bereich von Lagerflächen höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, wenn diese einen Öffnungsanteil von mindestens 50 % aufweisen.

4.2 Einfriedungen aus Drahtzäunen dürfen auch unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

4.3 Draht-, Gabionen- und Holzzäune sind flächig mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Alternativ können Drahtzäune auch mit Sträuchern aus der Pflanzliste 3 hintergrünt werden. Das Anbringen von Werbeanlagen sowie Plakaten und Bannern im Sinne der Sondernutzungssatzung der Stadt Schwetzingen an Zäunen, Gabionen und Toren ist unzulässig.

Ausnahmeverbehalt:

An Einfahrtstoren, die nicht zur Ketscher Landstraße und zur Hockenheimer Landstraße hin orientiert sind, ist das Anbringen von Werbeanlagen erlaubt.

HINWEISE:

1. Anbindung des Plangebietes an die B 291

Die Anbindung der privaten Erschließungsstraße an die B 291 darf weiterhin ausschließlich zur Einfahrt ins Gewerbegebiet dienen. Ein Ausfahren auf die B 291 ist nicht zulässig.

Die Anbindung der privaten Erschließungsstraße an die B 291 bedarf einer vertraglichen Regelung zwischen Straßenbaulastträger und dem Grundstückseigentümer Flst-Nr. 9272/2.

2. Telekommunikation

Vorhandene Telekommunikationsanlagen der Telekom müssen bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden.

Im Fall einer gewünschten Änderung der Anbindung bzw. einer neuen Anbindung mit der vorhandenen Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom wird um Kontaktaufnahme gebeten: Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail: bbb-heilbronn@telekom.de

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

3. Bodenschutz und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen (Nach-) Erhebung auf den Grundstücken Flst-Nr. 9270, 9271, 9272/6, 9272/1, 9272/2 und 9272 der **Altstandort „Sägewerk Moll“**. Dieser Standort ist im Bodenschutzkataster unter der **Obj. Nr. 6156** als sogenannter „B-Fall/ Belassen auf Wiedervorlage“ mit Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück Flst. Nr. 9273/1 die **Verdachtsfläche „Tankstelle, Hockenheimer Landstraße 3“ (Obj. Nr. 3026)**. Dieser Standort ist im Altlastenkataster als sogenannter „B-Fall“ mit dem Hinweis „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ verzeichnet.

Auf den genannten Standorten wird im Falle von Erdarbeiten grundsätzlich eine gutachterliche Betreuung von Aushubmaßnahmen erforderlich werden. Der Umfang der gutachterlichen Begleitmaßnahmen wird im Einzelfall mit dem Wasserrechtsamt im Vorfeld von Erdarbeiten abzustimmen sein.

4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG)

5. Artenschutz

Die beiden dichten – artenschutzrelevanten – Gehölzbestände im Südwesten und Nordosten des Plangebietes sind jeweils als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Sollten trotz dieser Pflanzbindungen aus dringenden Gründen (z. B. Verkehrssicherungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen) Gehölze entfernt werden müssen oder sonstige Eingriffe in diese Flächen künftig vorgesehen sein, ist vor Durchführung dieser Maßnahmen/ Eingriffe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch eine fachlich qualifizierte Person oder ein Fachbüro vorzunehmen (Erfassung von geschützten Artenvorkommen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten (insbesondere Baumhöhlen, Spaltenquartiere, Bohrgänge von Käfern, etc.), Prüfung der Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) und der unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Beurteilung und Entscheidung vorzulegen.

Unvermeidliche Fällungen von Gehölzen müssen außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, also zwischen Oktober und Februar.

Für die gefälltten Gehölze müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Hierbei sollte auf heimische Gehölze lokalgenetischer Herkunft zurückgegriffen werden.

Die möglichen Fledermausleitlinien entlang der Ketscher Landstraße und zwischen Stadion und Gewerbefläche müssen funktionell erhalten bleiben.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

Für die zentrale Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt – zu beantragen.

Die Versickerung über Zisternen ist unzulässig.

Für die Dimensionierung von Versickerungsmulden ist das DWA-Arbeitsblatt 138 zugrunde zu legen.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers von Hof-, Umschlags- und Lagerflächen sollte abgesehen werden.

7. Brandschutz

- a. Für die entsprechend ausgewiesenen Baugebiete gilt die Löschwasserversorgung mit 96 m³ über min 2 h als gesichert, wenn diese nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 (Stand 02.2008) hergestellt wird. Die entsprechenden Wasserlieferungen sind nach der Erschließung, bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen, nachzuweisen.
- b. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.
- c. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.
- d. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
- e. Die Straßenmüssen so ausgeführt sein, dass sie eine ständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten, die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 10. Dezember 2004 sind einzuhalten.
- f. Sollte der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sichergestellt sein oder werden, so ist die Aufstellfläche für eine Steckleiter oder gegebenenfalls einer automatischen Drehleiter mit Korb (DL(A)K) nach VwV Feuerwehrflächen in Verbindung mit k§ 15 LBO/ § 2 LBOAVO) herzustellen.
- g. Zur Gewährleistung wirksamer Löscharbeiten sind gegebenenfalls Zugänge und/ oder Zufahrten nach § 2 LBOAVO (in Verbindung mit § 15 LBO) herzustellen.
- h. Sollten Versickerungsanlagen oder -flächen geplant sein in welche beim Schadenereignis Löschmittel eindringen kann, so sind diese anzuzeigen und im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle zu erfassen.

PFLANZLISTEN:

Pflanzenliste 1: Hochstamm, 3xv., mDb, StU 20-25

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur in Sorten	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2 (Bäume 2. Ordnung): Hochstamm, 3xv., mDb, StU 20-25

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzenliste 3: Heister, 3xv., mb, Höhe 150-175

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Syringa vulgaris	Flieder

BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	3
A. GELTUNGSBEREICH	3
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	4
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen	6
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS	7
1. Planungsrechtliche Situation	7
2. Grundbesitzverhältnisse	7
E. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG	8
1. Erschließung - Verkehrsflächen	8
2. Ver- und Entsorgung	10
3. Art der baulichen Nutzung	10
4. Maß der baulichen Nutzung	15
4.1 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
4.2 Gebäudehöhen.....	15
4.3 Bauweise	16
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
6. Grünflächen	18
7. Lärmschutzwall.....	19
8. Pflanzbindungen.....	19
9. Maßnahmen zum Schutz der Natur	20
9.1 Ermittlung der erforderlichen Versickerungsfläche und des erforderlichen Versickerungsvolumens für das Baugebiet SO3.....	20
9.2 Maßnahmen zur Minimierung von Versiegelung und damit von Abflüssen	21
9.3 Flächen zur Zwischenspeicherung, Versickerung und getrennten Ableitung von Regenwasser.....	21
10. Artenschutz.....	21
11. Landschaftsschutzgebiet „Schwetzingen Schlossgarten“	22
12. Altlastverdächtige Flächen	22
13. Flächenbilanz	23
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
1. Dächer und Außenwände.....	24
2. Werbeanlagen	25
3. Nicht überbaute Flächen	26
4. Einfriedungen	26
UMWELTBERICHT (KURZFASSUNG)	27
A. EINLEITUNG	27
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	27
2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen	27
2.1 Fachplanungen.....	27
2.2 Schutzgebiete und -kategorien.....	27
B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes.....	28
1.1 Schutzgut Mensch.....	28
1.2 Schutzgut Vegetation/Biotope	28

1.3	Schutzgut Tierwelt.....	29
1.4	Schutzgut Boden	30
1.5	Schutzgut Grundwasser	30
1.6	Schutzgut Klima/Luft	31
1.7	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung.....	31
1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
1.9	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	32
2.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	33
2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	33
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	34
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
C.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35

BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet liegt an der südwestlichen Stadtausfahrt zwischen der Bundesstraße 36 (Hockenheimer Landstraße) und der Kreisstraße (Ketscher Landstraße). Es überlagert den Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“ vom 07.12.2002 sowie Teile der Ketscher Landstraße und angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Süd-Westen durch das städtische Stadion,
- nach Westen durch das städtische Stadion,
- nach Norden durch die Ketscher Landstraße und Ackerflächen und
- nach Süd-Osten durch die Hockenheimer Landstraße

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Das Plangebiet wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“ vom 07.12.2002 erstmals überplant und diente der Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes. Hier ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich weitgehend bebaut und wird überwiegend durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf insgesamt ca. 3.700 m² Verkaufsfläche geprägt. Damit reicht die Versorgungsfunktion der bestehenden Einzelhandelsbetriebe deutlich über die verbrauchernahe Versorgung für das angrenzende Wohngebiet „Schälzig“ hinaus.

Eine Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtschädlichen Sortimenten würde zu Lasten

- der Schwetzinger Innenstadt – Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches - gehen und
- der Gemeinde Oftersheim – Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung – gehen und somit gegen das interkommunale Abstimmungsgebot verstoßen.

Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Schwetzinger Innenstadt sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet an das vom Gemeinderat beschlossene interkommunale Einzelhandelskonzept 2015 angepasst werden. Dies bedeutet vorrangig keine weitere Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort. Gleichzeitig aber auch eine angemessene Berücksichtigung der Eigentümerinteressen im Plangebiet sowie der wohnungsnahen Versorgung im angrenzenden Gebiet „Schälzig“.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich an. Der Bebauungsplan soll ein verträgliches Nebeneinander von Laden- und Gewerbegebiet mit Schloss mit Schlossgarten sichern.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Unterer Neckar ist für den Geltungsbereich eine **Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe** dargestellt.

Die bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die Planung steht nicht im Widerspruch zum raumordnerischen Integrationsgebot des Regionalplans „Teilkapitel Einzelhandel“ des Verbandes Region Rhein-Neckar.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 stellt für das Plangebiet eine **Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant** dar.

Die zum Teil bestandsorientierte Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten mit Ausschluss zentren- und damit nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit „Sondergebiet Ladengebiet“ erscheint formell nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, trägt aber den Zielen des Nachbarschaftsverbandes – Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Ofersheim, Plankstadt und Schwetzingen – ebenso Rechnung wie den Entwicklungszielen der Stadt Schwetzingen – mit dem Nachbarschaftsverband HD-MA abgestimmtes und vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.11.2010 beschlossenes Einzelhandelskonzept 2015.

Der Anteil der eingeschränkten Gewerbegebiete mit Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsortimente ist den übrigen Bauflächen untergeordnet, gleichzeitig werden in den Ladengebieten bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten planungsrechtlich gesichert. Diese Festsetzungen bewegen sich noch innerhalb des räumlichen Entwicklungsspielraumes im Rahmen der Umsetzung der Darstellungen in örtliches Baurecht.

Darüber hinaus entspricht die Festsetzung von „Sondergebieten Großflächiger Einzelhandel“ den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Diese Festsetzung dient ebenfalls der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Einzelhandelsbetriebe und – da es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente handelt - auch der Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung, verstößt aber wegen des geringen Erweiterungsumfanges gegenüber dem baurechtlichen Bestand nicht gegen das Einzelhandelskonzept 2015.

Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes stehen die bestandsorientierten Festsetzungen in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept 2015, da dieses Änderungen der Verkaufsflächen in einem nur geringfügigen Maße zulässt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der nunmehr differenzierten Bebauungsplanfestsetzungen kann im Rahmen der Fortschreibung vorgenommen werden.

Der Geländestreifen nördlich der Ketscher Landstraße ist als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Die Überplanung dieses 4 m breiten Streifens als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzbindungen ist noch als konkretisierende Ausformung auf der Ebene des Bebauungsplans zu verstehen.

3. Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Das vom Gemeinderat am 18.11.2010 beschlossene „Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ sieht unter anderem vor, dass zentren- und damit auch nahversorgungsrelevante Sortimente grundsätzlich nur in den zentralörtlichen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen.

Im Einzelhandelskonzept 2015 wird die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Schwetzingen in der Zeit von 1998 bis 2008 aufgezeigt. Demnach wurden die gesamtstädtischen Verkaufsflächen um 49 % ausgeweitet und die Position des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen gegenüber 1998 weiter gestärkt. Die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich aber auch im Nicht-Lebensmittelbereich konnte deutlich verbessert werden. Gleichzeitig hat die Innenstadt als Einkaufsstandort innerhalb Schwetzingens an Bedeutung verloren. Der Anteil der innerstädtischen Verkaufsfläche an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ist von 30 % auf 17 % gesunken.

Künftig soll der innerstädtische Einzelhandel von Schwetzingen quantitativ durch gezielte Ergänzungen des Branchenmixes und qualitativ weiterentwickelt und der bestehende Einzelhandel noch weiter gestärkt werden. Gleichzeitig soll außerhalb der Innenstadt eine restriktive Ansiedlungspolitik für Einzelhandelseinrichtungen betrieben werden. Dies ist auch erforderlich, um die Wettbewerbssituation mit Oftersheim und Plankstadt zu entspannen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren – und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den hierfür geeigneten Standorten nicht zu gefährden.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet findet der **Grundsatz 1** des Einzelhandelskonzepts Anwendung:

„Zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist künftig nur im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens zulässig.“

Dieser Grundsatz bezieht sich auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Daher wird im Plangebiet die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtschädlichen Sortimenten ausgeschlossen bzw. nicht mehr zugelassen.

Darüber hinaus wird der baurechtliche Bestand an Einzelhandelsbetrieben – auch mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten – planungsrechtlich gesichert. Dies dient der Berücksichtigung der Eigentümerinteressen und der Stärkung der Nahversorgung im angrenzenden Gebiet „Schälzig“.

Nahversorgungssituation in Schwetzingen

In Schwetzingen wird die Nahversorgung nur teilweise über integrierte Standorte gesichert. Hierzu zählen neben dem zentralen Versorgungsbereich „Schwetzingener Innenstadt“ auch die „Marstallstraße“ und „Nordstadt“.

Die Nahversorgung der Wohngebiete „Schälzig“ und „Oststadt“ erfolgt über die erwähnten integrierten Standorte und zusätzlich über nicht integrierte Standorte wie „Hockenheimer Landstraße“, „Borsigstraße“, „Scheffelstraße-Hölderlinstraße“ und „Östliche Scheffelstraße“. Weit überwiegend weisen diese nicht integrierten Standorte keine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung auf, sie sind vorrangig auf Autokunden aus der weiteren Umgebung ausgerichtet.

Das Gebiet „Hirschacker“ weist keine wohnungsnaher Versorgung auf, Ansiedlungsbemühungen im angrenzenden Gewerbegebiet „Südlicher Hirschacker“ waren bisher erfolglos.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“ vom 07.12.2002 setzt für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Hockenheimer Landstraße“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art und somit auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung.

Die Bodennutzung wird im Übrigen über überbaubare Grundstücksflächen, maximale Gebäudehöhen, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, private Verkehrsflächen sowie Pflanzbindungen und private Grünflächen geregelt.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind überwiegend in Privateigentum, aber auch im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Bei 4 Grundstücken bestehen Erbbaupachtverträge.

Die Flächen nördlich der Ketscher Landstraße sind in privatem Eigentum und werden landwirtschaftlich genutzt.

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung - Begründung

1. Erschließung - Verkehrsflächen

Bestand

Die **großräumige Anbindung** des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 291 an die Bundesautobahn A 6. Der nächste Autobahnanschluss liegt in ca. 2,5 km Entfernung.

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 291 und die Kreisstraße 4250.

Von der Bundesstraße 291 besteht nur eine Zufahrt aus Richtung Norden. Eine Ausfahrt ist hier nicht möglich. Von der Kreisstraße 4250 aus ist eine Zu- und Ausfahrt möglich. Der Eigentümer der privaten Erschließungsstraße hat die Befahrbarkeit durch Beschilderung nach StVO entsprechend geregelt. Das bebaute Grundstück Flst-Nr. 9273/1 im Süden des Plangebietes wird nach wie vor über die Bundesstraße 291 angefahren.

Das Plangebiet wird durch eine **private Erschließungsstraße** mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m erschlossen. Dies entspricht dem maßgebenden Begegnungsfall LKW – LKW. Entlang der Straße ist einseitig ein 1,25 m breiter Gehweg angeordnet. Die private Erschließungsstraße ist in privatem Eigentum. Sie wurde privat hergestellt und wird privat unterhalten – Winterdienst, Beleuchtung, etc.

Öffentliche PKW-Stellplätze sind nicht vorhanden.

Eine Fahrradspur in der privaten Erschließungsstraße ist nicht vorhanden. Lediglich im Randbereich entlang der Hockenheimer Landstraße und Ketscher Landstraße verläuft ein Radweg.

Das an den Geltungsbereich angrenzende Wohnhaus auf Grundstück Flst-Nr. 9269 ist nicht über eine öffentliche Straße erschlossen. Vielmehr erfolgt die Zufahrt über das südwestlich angrenzende Grundstück Flst-Nr. 9270. Eine rechtliche Sicherung der Zufahrt sowie der Geh- und Leitungsrechte durch Baulast oder Grunddienstbarkeit ist bisher nicht erfolgt und derzeit auch nicht erforderlich, da sowohl das begünstigte Grundstück Flst-Nr. 9269 als auch das belastete Grundstück Flst-Nr. 9270 in ein und demselben Eigentum – über Erbbaupacht vermietet - sind. Die rechtliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ist vorliegend spätestens bei einem Eigentümerwechsel erforderlich.

Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Ketscher Landstraße werden durch einen Wirtschaftsweg entlang der Ketscher Landstraße erschlossen.

Verkehrsuntersuchung

Aus der Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen „Städtisches Stadion und Hallenspielfeld“ und „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ ergibt sich, dass der Knotenpunkt Ketscher Landstraße (K 4250)/ Gewerbegebiet Hockenheimer Landstraße unter Berücksichtigung der bestehenden Spuraufteilung und Ausformung an beiden Bemessungstagen seine Leistungsfähigkeitsgrenze erreicht.

Die Beurteilung der Verkehrsqualität ist in diesem Fall nicht unmittelbar mit der Situation an einem Knotenpunkt mit klassifizierten Straßen vergleichbar, weil die maßgebende Wartezeit hier in der Ausfahrt vom Gewerbegebiet Hockenheimer Landstraße und nicht auf der Ketscher Landstraße (K 4250) auftritt. Es kann daher in diesem Fall eine relativ hohe Akzeptanz von Wartezeiten angenommen werden.

Da in den beiden Plangebietes keine wesentlichen Strukturveränderungen in Aussicht sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich am Knotenpunkt Ketscher Landstraße (K 4250)/ Gewerbegebiet Hockenheimer Landstraße keine relevante Veränderung der Verkehrssituation ergibt.

Mittelfristig wird eine Verbesserung des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt Ketscher Landstraße (K 4250)/ Gewerbegebiet Hockenheimer Landstraße durch den Umbau zu einem einstreifigen, dreiarmigen Kreisverkehrsplatz vorgeschlagen; alternativ eine Signalisierung des Knotenpunktes.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die an die Bundesstraße 291 und die Kreisstraße anbindet. Vorgaben zur Zu- und Abfahrt mit PKW und LKW bedürfen einer vertraglichen Regelung zwischen Straßenbaulastträger der B 291 und dem Grundstückseigentümer Flst-Nr. 9272/2. Da bei jedem Einzelvorhaben auch die Erschließung gesichert sein muss, können weitergehende Regelungen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Unter Hinweis werden Erläuterungen zur Anbindung des Plangebietes an die B 291 und die K 4250 getroffen.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Flst-Nr. 9269 festgesetzt. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich aus der Tatsache, dass eine Anbindung des begünstigten Grundstücks weder direkt über die Hockenheimer Landstraße noch über die Ketscher Landstraße zulässig ist. Das Nutzungsrecht selbst kann auf dieser Grundlage entweder durch Baulast, durch Vertrag oder durch Bestellung dinglicher Rechte wie Grunddienstbarkeiten begründet werden.

Unter Berücksichtigung der Verkehrssteuerung des Knotenpunktes Ketscher Landstraße (K 4250)/ Gewerbegebiet Hockenheimer Landstraße durch eine Lichtsignalanlage wird bei bestehender Fahrstreifenaufteilung die Qualitätsstufe B des Verkehrsablaufes erreicht. Bei dieser Qualitätsstufe herrschen gute Verkehrsbedingungen vor. Die entstehenden Wartezeiten sind hinnehmbar.

2. Ver- und Entsorgung

Bestand

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zum Abwasserkanal in der Hockenheimer Landstraße mit Anbindung an das vorhandene Abwassernetz abgeleitet. Da vom Gebiet nur Schmutzwasser abgeleitet wird, kann das Schwetzinger Kanalnetz die anfallenden Wassermengen ohne Auswirkungen auf die Hydraulik im Regenfall aufnehmen und ableiten.

Das städtische Kanalnetz kann das anfallende Niederschlagswasser nicht aufnehmen. Es sind bereits Versickerungsmulden im Plangebiet angelegt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet ist eine dezentrale Niederschlagswasserbehandlung und Versickerung über Zisternen, Versickerungsmulden und Versickerungsflächen vorgesehen. Dies gilt nur für Niederschlagswasser von Flächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen werden.

3. Art der baulichen Nutzung

Bestand

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Hierzu **Anhang 1**: Baurechtlicher Bestand Hauptgebäude und Nutzung

Der größte Teil des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes wird durch kleinflächigen Einzelhandel mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt.

Der Raiffeisenmarkt mit landwirtschaftlichem Bedarf (nicht zentrenrelevante Hauptsortimente Pflanzen/ Gartenbedarf/ Gartengeräte/ Gartenmöbel) fällt mit insgesamt 1147,91 m² Verkaufsfläche großflächig aus. Die Randsortimente erstrecken sich auf ca. 35 % der Verkaufsfläche.

Die Tankstelle mit Shop ist gesondert über ein eigenes eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Ein weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Schwimmbadbau, Saunabau, Whirlpools, Wasseraufbereitung erstreckt sich auf 142 m² Verkaufsfläche und ist somit in einem Gewerbegebiet zulässig.

Im südlichen Teilbereich ist die gewerbliche Nutzung kaum noch ausgeprägt, ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist angesiedelt.

Ansonsten ist dieser Bereich gewerblich untergenutzt bzw. leer stehend und steht für eine Umstrukturierung/ Umnutzung kurzfristig zur Verfügung.

Aktuell beabsichtigen zwei kleinflächige Lebensmitteldiscounter mit jeweils 800 m² Verkaufsfläche eine geringfügige Erweiterung in die Großflächigkeit hinein. Dies ist nach geltendem Planungsrecht unzulässig.

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind zwei Wohnungen vorhanden; beide wurden als betriebsbezogene Wohnungen genehmigt. Im bauplanungsrechtlichen Sinne handelt es sich somit um privilegiertes Wohnen.

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Eine Neuansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist künftig unzulässig.

Die Neuordnung des Plangebietes auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts bedeutet im Wesentlichen eine bestandsorientierte Festsetzung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich:

- bestehender Verkaufsflächen
und
- bestehender Sortimente

Da einige bestehende Einzelhandelsbetriebe Verkaufsflächen von bis zu 400 m² aufweisen, kann dieses Planungsziel am ehesten über die Festsetzung von Sondergebieten erreicht werden. Im Gegensatz hierzu sind in den bisher festgesetzten GEE-Gebieten kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig; eine bestandsorientierte Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen ist nicht möglich. Bei einer solchen Festsetzung wären – je nach Größe der gewählten Baufenster - zum Teil erhebliche Flächenerweiterungen die Folge.

Zur Sicherung einer effektiven Einzelhandelssteuerung enthält der Bebauungsplan folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE1** ist Einzelhandel mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Nicht zentrenrelevante Hauptsortimente sind gemäß interkommunalem Einzelhandelskonzept 2015 am bestehenden Einzelhandelsstandort allgemein zulässig. Betriebsbezogene Wohnungen sind zulässig. Die bestehenden, baurechtlich genehmigten gewerblichen Nutzungen – hier auch Einzelhandel - werden mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Der bestehende Raiffeisenmarkt für landwirtschaftlichen Bedarf mit den nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten Pflanzen/ Gartenbedarf/ Gartengeräte/ Gartenmöbel ist wegen seines Warenangebotes auf größere Flächen angewiesen, so dass auch bei einer größeren Geschossfläche als 1.200 m² (analog 800 m² Verkaufsfläche) keine nachteiligen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zu erwarten sind (BR-Drucks. 541/86). Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist die

Regelvermutung widerlegbar mit der Folge, dass diese atypische Fallgestaltung dem bestehenden Raiffeisenmarkt auf Grundstück Flst-Nr. 9272/5 innerhalb der festgesetzten GEE-Fläche eine Großflächigkeit gestattet. Zusätzliche Erweiterungen der bestehenden Verkaufsfläche sowie eine Erweiterung der branchentypischen Randsortimente bedürfen einer Prüfung im Rahmen einer baurechtlichen Einzelfallbeurteilung und sind nur zulässig, wenn keine nachteiligen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Eine Umnutzung mit einem anderen Einzelhandelsbetrieb ist nur möglich bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Gewerbegebiet **GEE2** – derzeitige Nutzung als Tankstelle - sind ausnahmsweise zentren- und damit auch nahversorgungsrelevante Hauptsortimente nur in Verbindung mit Handwerk und Dienstleistung bis zu einer Verkaufsfläche von 180 m² zulässig. Dies entspricht einer Erweiterungsmöglichkeit um bis zu ca. 5 %. Das sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind gemäß interkommunalem Einzelhandelskonzept 2015 am bestehenden Einzelhandelsstandort allgemein zulässig.

Durch den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, von betriebsbezogenem Wohnen sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke soll die gewerbliche Entwicklung möglichst konfliktfrei gestaltet und gefördert werden.

Um die Qualität der Gewerbegebiete **GEE1** und **GEE2** an diesem Standort positiv weiter zu entwickeln, ist Einzelhandel mit Erotikartikeln ausgeschlossen.

Aufgrund der Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution vom 03.03.1976 ist gemäß § 1 zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes für das gesamte Gebiet von Gemeinden bis zu 35.000 Einwohnern verboten, der Prostitution nachzugehen. Somit ist die Prostitution in Schwetzingen verboten; es bedarf keiner planungsrechtlichen Steuerung von bordellartigen Betrieben und Bordellen im Plangebiet.

Anlagen mit eigenständiger **gewerblicher Fremdwerbung** sind wegen der unmittelbar angrenzenden denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich im Plangebiet unzulässig.

Sondergebiete **Gebiets- und vorhabenbezogene Festsetzungen**

Innerhalb der Sondergebiete erfolgt die Einzelhandelssteuerung über eine gebiets- und vorhabenbezogene Festsetzung der jeweils zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Die hier zulässigen Anlagentypen werden durch eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche festgesetzt. Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger und der Kassenvorzone.

Grundsätzlich ist bei der Ausweisung von Baugebieten eine Vorgabe zur Anzahl zulässiger Bauten unzulässig, so dass theoretisch eine Mehrzahl der zulässigen Anlagentypen möglich ist. Durch den Zuschnitt der jeweiligen Sondergebiete sowie

durch die Festsetzung des jeweiligen Baufensters wird unter der Voraussetzung, dass die betreffenden Einzelhandelsbetriebe in der Regel eine barrierefreie Anordnung von Stellplätzen sowie Verkaufs- und Funktionsflächen anstreben, praktisch jedoch erreicht, dass nur ein einziges Vorhaben der zulässigen Art untergebracht werden kann. Um dennoch die verbleibende eher geringe Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Verkaufsflächen in den oberen Geschossen auszuschließen, wird die zulässige Verkaufsfläche über eine Verkaufsflächenzahl **VFZ** festgesetzt. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Baugrundstück im Sinne dieses Bebauungsplans ist das Grundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts, soweit es innerhalb des jeweils festgesetzten Sondergebietes liegt.

	Verkaufsflächenzahl VFZ	dies entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
SO1	0,134	ca. 840 m ²
SO2	0,122	ca. 840 m ²
SO3	0,230	ca. 420 m ²
SO4	0,226	ca. 705 m ²
SO5	0,187	ca. 420 m ²

Die planungsrechtliche Sicherung des baurechtlichen Einzelhandelsbestandes mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dient

- der Berücksichtigung von Eigentümerbelangen.
- der Stärkung der Nahversorgung im angrenzenden Wohngebiet „Schälzig“, da im Gebiet selbst kaum Ansiedlungspotentiale vorhanden sind.

Hierdurch wird weder eine umfassende räumliche Ausdehnung noch eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtschädlichen Sortimenten planungsrechtlich gesichert.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Der Bebauungsplan ermöglicht für zwei bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit derzeit jeweils 800 m² Verkaufsfläche eine geringfügige Erweiterung um 5 %. Zulässig ist jeweils nur das Hauptsortiment „Lebensmittel“. Diese Festsetzung dient der Sicherung der in den Einzelhandel getroffenen Investitionen und somit einer angemessenen Berücksichtigung von Eigentümerbelangen; die Betriebe können sich künftigen betrieblichen Erfordernissen anpassen und so die Nahversorgung des Gebietes „Schälzig“ auch weiterhin sichern. Dies erfordert die Festsetzung von zwei Sondergebieten **SO Großflächiger Einzelhandel** mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel“ am nicht integrierten Standort.

Wegen des geringen Erweiterungsumfanges soll aber weder eine umfassende Ausdehnung mit innenstadtschädlichen Sortimenten noch eine Neuansiedlung solcher Betriebe planungsrechtlich gesichert werden. Die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts sowie das gemeinsame Leitbild des Nachbarschaftsverbandes sind mit dieser Festsetzung nicht gefährdet. Es ist auch kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot festzustellen.

Sondergebiet Ladengebiet

Für die sonstigen bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten „Lebensmittel“, „Drogeriewaren“ und „Getränke“ setzt der Bebauungsplan Sondergebiete **SO Ladengebiet** im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO fest.

- Im Sondergebiet SO3 erfolgt eine Verkaufsflächenbegrenzung für das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment „Lebensmittel“. Darüber hinaus sind nicht zentrenrelevante Hauptsortimente – mit Ausnahme von Erotikartikeln - ohne Verkaufsflächenbeschränkung zulässig sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- In den Sondergebieten SO4 und SO5 dürfen die Verkaufsflächen der bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe geringfügig um jeweils 5 % erweitert werden und bewegen sich somit zum Teil deutlich unterhalb der in Gewerbegebieten zulässigen Grenze von maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Vergnügungsstätten

Aus dem Entwurf des Vergnügungsstättenkonzepts in der Fassung vom 13.09.2012 geht aufgrund einer gesamtstädtischen Standortbewertung hervor, dass folgende Aspekte für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes sprechen:

- Trennung vom Gebiet „Schälzig“ durch Hockenheimer Landstraße – isolierte Lage
- kein Einzelhandelsschwerpunkt, den es zu schützen gilt – eine Neuansiedlung in dieser nicht integrierten Lage soll nicht mehr erfolgen
- schädliche Auswirkungen sind kaum zu erwarten
- keine sensiblen Bereiche in unmittelbarer Nachbarschaft

Hingegen sprechen folgende Aspekte gegen eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet:

- Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Gebiet „Schälzig“
- Vermeidung von Verdrängungseffekten sowie von Attraktivitätsverlust mit Senkung der Qualität des Warenangebotes im Plangebiet, speziell im bestehenden Ladengebiet – Sicherung der Funktionsfähigkeit
- Vermeidung der Sichtbarkeit von der Hockenheimer Landstraße aus

Darüber hinaus sprechen die Blickachsen vom Schwetzingener Schloss sowie die sensible Vereinsnutzung im städtischen Stadion gegen eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind kerngebietstypische und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

In den festgesetzten Sondergebieten werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Hier hat die Einzelhandelsnutzung Vorrang.

Laut Entwurf des Vergnügungsstättenkonzepts ist in Teilbereichen der Gebiete „Lange Sandäcker“ und „Gewerbegebiet Südlicher Hirschacker“ eine allgemeine Zulässigkeit

von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten beabsichtigt. Die hierfür erforderliche Heraufstufung von Vergnügungsstätten bedarf noch einer planungsrechtlichen Sicherung.

4. Maß der baulichen Nutzung

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

4.1 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksflächen

Bestand

Es ist kein einheitlicher Grad der Überbauung mit Hauptgebäuden erkennbar. Es gibt sowohl Grundstücke, die weniger als 50 % mit dem Hauptgebäude überbaut sind, es gibt aber auch Grundstücke, bei denen dieser Anteil bei deutlich mehr als 50 % liegt. Rechnet man die Versiegelung durch Zubehöranlagen – hier vor allem Stellplätze – hinzu, so liegt die Gesamtversiegelung bei ca. 80 %.

Die bisher zeichnerisch festgesetzten **überbaubaren Grundstücksflächen** und die Flächen für Stellplätze - sind an den Straßenverläufen sowie an den konkret realisierten Nutzungen orientiert und somit auf die seinerzeitigen Bedürfnisse abgestimmt. Die Baugrenzen dürfen bei der Herstellung untergeordneter Bauteile wie Balkone, Erker, Freitreppen usw. ausnahmsweise um 2,00 m überschritten werden.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich weitgehend an den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie am baulichen Bestand. Geringfügige Abweichungen ergeben sich aus konkreten Entwicklungsabsichten.

Zur Herstellung von Zubehöranlagen wie bspw. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Weg- und Hofflächen darf die zulässige Grundfläche bis zu 0,8 überschritten werden. Dieses Maß ergibt sich aus dem baulichen Bestand und der zulässigen Nutzungsart.

4.2 Gebäudehöhen

Bestand

Die Wandhöhen der bestehenden Gebäude im Plangebiet schwanken zwischen 3,60 m und 7 m, die maximale Firsthöhe liegt bei 9,80 m. Der bisher geltende Bebauungsplan setzt eine Wandhöhe von maximal 10 m und eine Firsthöhe von maximal 12 m fest.

Bereits die bestehenden Gebäudehöhen beeinträchtigen das Umfeld der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich. Konkret wirken die Gebäude in die Aussichten „Feldherrnwiese“ und „Merkurwiese“ ein.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Wegen der unmittelbar angrenzenden denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich werden die zulässigen Gebäudehöhen gegenüber den bisherigen Festsetzungen reduziert. Die zulässige **maximale Wandhöhe** liegt bei 7 m und die zulässige **maximale Firsthöhe** bei 9 m. Nur bei einem Grundstück wird hierdurch der baurechtliche Bestand geringfügig unterschritten. Gebäude, die bereits die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten, genießen Bestandsschutz.

4.3 Bauweise

Bestand

Die **Bauweise** der vorhandenen Gebäude kann unterschieden werden in

- offene Bauweise i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO
sowie
- Gebäude mit mehr als 50,00 m Länge teilweise in Verbindung mit reduzierten seitlichen Grenzabständen von weniger als 2,50 m

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt auch künftig **offene** und **abweichende Bauweise** fest.

Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

„Einseitige Grenzbebauung ist zulässig. Offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m ist zulässig.“

Die einseitige Grenzbebauung ist zur Sicherung des baulichen Bestands erforderlich und ermöglicht gleichzeitig größere zusammenhängende Freibereiche auf den Grundstücken. Im Wege bauordnungsrechtlicher Auflagen dürfen Brandschutzbelange der einseitigen Grenzbebauung nicht entgegenstehen.

Eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m gewährleistet den Bau größerer Einheiten. Dies ist bei gewerblicher Nutzung – hier auch Einzelhandelsnutzung – von Bedeutung, da bei dieser Nutzungsart häufig größere Baueinheiten erforderlich sind.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bestand

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in umfassender Weise im Plangebiet vorhanden. Zusammen mit den Hauptgebäuden entsteht so ein hoher Versiegelungsgrad.

Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen in den unterschiedlichsten Ausprägungen – an Gebäudewänden, als Pylone, freistehende Werbetafeln, Werbefahnen - vorhanden. Nach Anzahl und Umfang prägen diese das Gewerbe-/ Ladengebiet nachhaltig. Es sind Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich zu befürchten.

Eine Trafo-Station ist vorhanden.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Um in den Randbereichen der Grundstücke zusammenhängende Frei- und Grünflächen zu erhalten, sind **Nebenanlagen, Stellplätze** und **Garagen** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig. Insbesondere die Flächen entlang der Bundesstraße 291 sollen aus gestalterischen Gründen von Stellplätzen freigehalten und begrünt werden.

Windenergieanlagen als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei müssen immissionsschutzrechtliche Vorschriften eingehalten werden. Sofern eine Windenergieanlage Bestandteil des Hauptgebäudes und somit konstruktiv mit diesem verbunden ist, handelt es sich nicht mehr um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO.

Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen, in den Sondergebieten sind diese ebenfalls unzulässig. Werbeanlagen für Leistungen auf dem Baugrundstück sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den in der Planzeichnung markierten Standorten zulässig. Hierbei finden insbesondere baurechtlich genehmigte Werbeanlagen Berücksichtigung. Baurechtlich nicht genehmigte Werbeanlagen, die zudem den materiell baurechtlichen Vorschriften widersprechen, sind auch künftig unzulässig. Ergänzende Regelungen sind unter Punkt 2 der Örtlichen Bauvorschriften zu finden.

Die bestehende Trafo-Station wird in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

6. Grünflächen

Bestand

Die Grundstücke mit den Flst-Nrn 9268, 9269 und 9269/1 werden weit überwiegend durch vorhandene Grünstrukturen geprägt. Es handelt sich hierbei um Nutz- und Ziergärten mit größtenteils altem Baumbestand. Ferner wurde hier ein Wohnhaus errichtet.

Bereits der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“ setzt auf den Flst-Nrn 9268 und 9269 eine private Grünfläche mit Baufenster und Flächen für Stellplätze/ Garagen und Nebenanlagen fest. Ein Teil bestehender baulicher Nebenanlagen liegt außerhalb der festgesetzten Flächen.

Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Ketscher Landstraße werden intensiv ackerbaulich genutzt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Private Grünfläche

Auf den Grundstücken mit den Flst-Nrn 9268, 9269 und 9269/1 wird auch künftig eine **private Grünfläche** – ohne Zweckbestimmung - festgesetzt. Nach wie vor überwiegt der Grüncharakter in diesem Bereich. Die Baufenster und Flächen für Stellplätze/ Garagen und Nebenanlagen werden weitgehend aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen und sind überwiegend am Bestand orientiert.

Trotz der hier festgesetzten überbaubaren Flächen wird keine Aussage zur zulässigen Nutzungsart getroffen; insofern handelt es sich in diesem Teilbereich um einen einfachen Bebauungsplan. Bei einer Einzelfallbeurteilung ergibt sich die zulässige Nutzungsart aus ihrer Verträglichkeit mit der Umgebungsnutzung.

Öffentliche Grünfläche: Sichtschutz:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich an. Um in dieser Lage negative Auswirkungen der gewerblichen Nutzung zu beschränken, wird ein 4 m breiter, bisher landwirtschaftlich genutzter Geländestreifen nördlich der Ketscher Landstraße als **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Sichtschutz** festgesetzt. Ergänzend werden für diesen Streifen Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Sofern durch diese Festsetzung Vermögensnachteile entstehen, steht den Eigentümern eine Entschädigung für die Eingriffe in die Grundstücke zu, die fremdnützigen Zwecken und somit insbesondere den Interessen der Allgemeinheit dienen. Die Entschädigung wird in erster Linie durch Übernahme der Flächen gewährt.

7. Lärmschutzwall

Bestand

Auf Grundstück Flst-Nr. 9269/1 befindet sich ein ca. 8 m breiter Wall entlang der Hockenheimer Landstraße. Dieser wurde als Lärm- und Sichtschutz für das angrenzende Wohnhaus aufgeschüttet und im bisherigen Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“ entlang der B 291 planungsrechtlich gesichert.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der tatsächlich errichtete Wall entlang der B 291 und der K 4250 wird als Lärmschutzwall zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt. Die erforderliche Höhe beträgt 2,50 m. Zur Eingrünung der privaten Grünfläche mit bestehendem Wohnhaus ist der Lärmschutzwall dauerhaft zu bepflanzen.

8. Pflanzbindungen

Bestand

Im Plangebiet werden zwei Bereiche mit Wohngebäuden nachhaltig durch alte Baum- und Strauchbestände geprägt. Die bestehenden Bäume auf Stellplatzanlagen von Einzelhandelsbetrieben sind derzeit noch jung und haben dadurch weder eine prägende Wirkung noch eine besondere landschaftsökologische Bedeutung.

Nördlich der Ketscher Landstraße werden die Flächen als landwirtschaftliche Flächen intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche bestehende Bäume und Sträucher im Laden- und Gewerbegebiet werden durch **Bindungen für das Erhalten** von Bäumen und Sträuchern gesichert. Abgänge – zum Teil schon erfolgt - müssen durch Nachpflanzungen ersetzt werden. Gleiches gilt für die Baum- und Strauchbestände der privaten Grünfläche.

Zeichnerische Anpflanzbindungen entlang der B 291 dienen der gestalterischen Einbindung der gewerblichen und speziell der Einzelhandelsnutzung. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind von bis zu 3 m zulässig, sofern sich die Erforderlichkeit aus den Zu- und Ausfahrten, Leitungsverläufen oder ähnlichem ergibt.

Auf dem Ackerstreifen nördlich der Ketscher Landstraße wird durch Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die **Sichtschutzpflanzung** im Zusammenhang mit dem Umgebungsschutzbereich für die Gesamtanlage 'Kurfürstliche Sommerresidenz' gesichert.

9. Maßnahmen zum Schutz der Natur

Bestand

Zur Entwässerung der anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Entwässerungsentwurf – Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung Gewerbegebiet „Hockenheimer Landstraße“- vom 09.02.2001 entwickelt. Demnach ist der Zufluss zur Kanalisation zu begrenzen und Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Zwischenzeitlich wurden Teile des Entwässerungsentwurfs umgesetzt. Teilweise wurden die Versickerungsmulden anders angelegt als im Entwässerungsentwurf angenommen. Es kam zu Lageverschiebungen. Auch auf dem Grundstück Flst-Nr. 9272/4 war eine Versickerungsmulde außerhalb der festgesetzten Baugrenze vorgesehen. Da das Baufenster aber nicht realisiert wurde, konnte auch die Versickerungsmulde nicht wie geplant angelegt werden. Das Niederschlagswasser des Grundstücks wird auf die Versickerungsmulde auf dem benachbarten Grundstück Flst-9272/3 sowie auf dem gegenüberliegenden Grundstück Flst-Nr. 9272/2 entwässert.

Das Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal an der Hockenheimer Landstraße abgeleitet.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Aus dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sowie dem Wassergesetz Baden-Württemberg ergibt sich die Anforderlichkeit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung oder getrennter Ableitung von Niederschlagsabflüssen.

Aus dem Entwässerungskonzept zum Gewerbegebiet „Hockenheimer Landstraße“ vom 09.02.2001 ergibt sich,

- dass das städtische Kanalnetz das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet nicht ableiten kann
- dass die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserbewirtschaftung – schadlos und technisch möglich - gegeben sind.

Das gesamte Niederschlagswasser, das im Gebiet anfällt, wird über Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme versickert.

9.1 Ermittlung der erforderlichen Versickerungsfläche und des erforderlichen Versickerungsvolumens für das Baugebiet SO3

Die weitgehende Anpassung des Baufensters an den tatsächlichen Gebäudebestand auf Grundstück Flst-Nr. 9272/4 bedeutet den Verzicht auf die bisher festgesetzte Versickerungsmulde. Eine Untersuchung zur Überprüfung der Versickerungsanlage vom 20.04.2012, wo die anfallenden Niederschlagswasser abgeleitet werden können, zeigt zwei Möglichkeiten auf:

- Die Sickermulde im Bereich des Grundstücks Flst-Nr. 9272/3 hat noch ausreichende Kapazitäten, die Dachwässer des benachbarten Grundstücks Flst-Nr. 9272/4 aufzunehmen.

- Bei der Sickermulde im südlichen Bereich des Grundstücks Flst-Nr. 9272 gibt es, eventuell durch Erweiterung der vorhandenen Sickermulde, ebenfalls Kapazitäten, die Dachwässer des benachbarten Grundstücks Flst-Nr. 9272/4 aufzunehmen. Allerdings ist diese Möglichkeit wegen der erforderlichen Unterquerung der Straße aufwendiger.

Die Ableitung der Niederschlagswasser erfolgt in die vorhandene Versickerungsmulde auf dem angrenzenden Grundstück Flst-Nr. 9272/3.

9.2 Maßnahmen zur Minimierung von Versiegelung und damit von Abflüssen

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zuwege sollen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig angelegt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

9.3 Flächen zur Zwischenspeicherung, Versickerung und getrennten Ableitung von Regenwasser

Stellplätze werden über Sickermulden entwässert.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Versickerungsmulden werden – mit Ausnahme des Sondergebietes SO3 - aus den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Hockenheimer Landstraße“ vom 17.02.2002 übernommen. Jeder Versickerungsmulde ist ein bestimmtes Einzugsgebiet zugeordnet. Behält man diese Zuordnung bei, so ist eine Lageverschiebung der Mulden unter Einhaltung der ermittelten Versickerungsflächen innerhalb dieser Teileinzugsgebiete möglich. Die Ableitung des zu versickernden Oberflächenwassers in die Mulden muss gewährleistet sein. Eine Erweiterung der Versickerungsmulden ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan bestandsorientierte Festsetzungen trifft, die den baurechtlichen Bestand sichern bzw. die bisher festgesetzten Nutzungsmaße übernehmen.

10. Artenschutz

Nach Europa- bzw. Bundesrecht streng oder besonders geschützte Tierarten konnten nicht explizit nachgewiesen werden. Aufgrund vorhandener Biotopstrukturen (z. T. alte Bäume in zwei Privatgärten) kann das Vorkommen einzelner Exemplare aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist und die Festsetzungen überwiegend bestandsorientiert erfolgen, ist die Umsetzung des Bebauungsplans durch artenschutzrechtliche Verbote bei Einzelfallprüfungen nicht gefährdet. Den planungsrechtlichen Festsetzungen stehen somit keine dauerhaften Hindernisse im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG entgegen. Insofern ist eine planungsrechtliche Sicherung des Artenschutzes nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände greifen unmittelbar nur im Einzelfall bei tatsächlichen Handlungen. Unter Nummer 5 der Hinweise wird auf die Erforderlichkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Einzelfall verwiesen.

11. Landschaftsschutzgebiet „Schwetzinger Schlossgarten“

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen im rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Schwetzinger Schlossgarten“ vom 07.11.2002. Die hier geplante Sichtschutzpflanzung zur Kaschierung des Laden- und Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schwetzinger Schlossgarten ist grundsätzlich mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung vereinbar. Der Bebauungsplan kann somit trotz Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet wirksam erlassen werden.

12. Altlastverdächtige Flächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Schwetzingen insgesamt zwei Verdachtsflächen. Es handelt sich dabei zum einen um die „ehemalige Tankstelle Hockenheimer Landstraße 3“ (Obj. Nr. 3026) auf dem Grundstück Flst-Nr. 9273/1. Des Weiteren befindet sich auf den Grundstücken Flst-Nrn 9270, 9271, 9272, 9272/1, 9272/2 und 9272/6 der Altstandort „Ehemaliges Sägewerk Moll“ (Obj. Nr. 6156). Beide genannten Flächen sind im Altlasten-/ Bodenschutzkataster als sogenannte „B-Fälle“ mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ bzw. „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ verzeichnet. Dies bedeutet, dass im Falle von Erdarbeiten auf diesen Flächen grundsätzlich eine gutachterliche Betreuung von Aushubmaßnahmen erforderlich wird.

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	4,197 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,142 ha	27,21 %
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	1,280 ha	30,50 %
Sondergebiet Ladengebiet	0,718 ha	17,11 %
Trafo-Station	0,003 ha	0,07 %
Private Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehwege	0,233 ha	5,55 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich Geh- und Radwege	0,212 ha	5,05 %
Private Grünfläche	0,476 ha	11,34 %
Öffentliche Grünfläche	0,099 ha	2,36 %

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die vorhandene Baustruktur innerhalb des Plangebietes ist infolge der gewerblichen Gebäude eher großmaßstäblich und wenig Identität stiftend. Positiv-charakteristische Gestaltelemente sind nicht ablesbar. Hinzu kommt der hohe Anteil an zusätzlich versiegelten Flächen für Stellplätze. Umfangreiche Vorschriften zur Gestaltung der Hauptgebäude sind insofern wenig Ziel führend.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich. Um die Aussichten „Feldherrnwiese“ und „Merkurblick“ nicht zusätzlich zu beeinträchtigen sind gestalterische Vorgaben erforderlich.

Die Örtlichen Bauvorschriften treffen vornehmlich Festsetzungen zu den Dachflächen, den Werbeanlagen, den nicht überbauten Flächen und den Einfriedungen.

1. Dächer und Außenwände

Bestand

Das Plangebiet ist durch großvolumige Gewerbebauten mit überwiegend flach geneigten Satteldächern unterschiedlicher Dacheindeckung geprägt. Flachdächer sind ebenfalls vertreten.

Die Fassaden der Gebäude sind überwiegend als Putzflächen ausgebildet.

Örtliche Bauvorschrift

Dächer sind als Pult-, Sattel- und Flachdach zulässig. Im Hinblick auf die Nachbarschaft zum Schwetzingener Schloss werden glänzende und hochreflektierende Materialien als Dacheindeckung ausgeschlossen. Um bei der Ableitung von Niederschlagswasser Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser möglichst effizient zu vermeiden, ist die Verwendung beschichteter Materialien bei der Dacheindeckung aber auch bei Regenrinnen und Regenfallrohren ausgeschlossen.

Bei geneigten Dächern müssen sich Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren der Dachneigung anpassen. Aufgeständerte Solarmodule sind nur auf Flachdächern zulässig, sofern diese nicht dauerhaft begrünt werden.

Ausnahmsweise sind aufgeständerte Solarmodule auch auf flach geneigten Dachflächen zulässig, sofern diese eine Neigung von 20° nicht übersteigen und nach Süd-Westen orientiert sind.

In der Nachbarschaft zum Schwetzingener Schloss sollen die Gebäudefassaden möglichst zurückhaltend ausgebildet werden. Daher sind grelle und leuchtende Farben unzulässig. Auf 30 % der Fassadenfläche eines Gebäudes – diese können nur nach Süd-Osten bzw. Süd-Westen ausgerichtet werden - sind vertikale Solarmodule zulässig, die gleichzeitig auch der Gliederung größerer Fassaden dienen.

2. Werbeanlagen

Bestand

Der bisher gültige Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“ enthält Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Demnach sind die Werbeanlagen zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten. Darüber hinaus sind an den Zufahrten Hinweisschilder zulässig; eine Abstimmung mit der Stadt ist in jedem Einzelfall erforderlich.

In der Zwischenzeit sind im Plangebiet eine Vielzahl von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung errichtet worden. Nur ein Teil dieser Werbeanlagen ist baurechtlich genehmigt. Einige wenige baurechtlich nicht genehmigte Werbeanlagen waren zum Zeitpunkt ihrer Errichtung materiell baurechtlich zulässig, sie genießen insofern Bestandsschutz.

Die Werbeanlagen prägen den Charakter des Plangebietes und wirken auch über dieses Gebiet hinaus in den südlichen Einfahrtsbereich von Schwetzingen und in die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich.

Hierzu **Anhang 3**: Baurechtlicher Bestand Werbeanlagen

Der Werbeflächenbesatz je Grundstück ist sehr unterschiedlich. Im Bereich der Tankstelle ist ein außerordentlich hoher Anteil an Werbeanlagen feststellbar.

Die Werbung erfolgt an Hauswänden, Zäunen, Pylonen, Fahnen und sonstigen freistehenden Werbeträgern. Ein großer Teil der Werbeanlagen ist außen- bzw. innenbeleuchtet.

Örtliche Bauvorschrift

Da bereits die bestehenden Werbeanlagen durch Lage, Größe und Gestalt das Erscheinungsbild des Laden- und Gewerbegebietes sowie des angrenzenden südlichen Einfahrtsbereichs von Schwetzingen nachhaltig prägen, ist eine weitere Zunahme von Werbeanlagen in dieser städtebaulich sensiblen Lage nicht vertretbar. Auch die Nähe zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich spricht gegen eine Ausweitung der Werbeanlagen im Plangebiet.

Die baurechtlich genehmigten sowie baurechtlich nicht genehmigten, aber materiell baurechtlich zulässigen Werbeanlagen werden durch örtliche Bauvorschriften in ihrem Bestand rechtlich gesichert. Baurechtlich nicht genehmigte Werbeanlagen bleiben bei den örtlichen Bauvorschriften weitgehend unberücksichtigt. Im Wesentlichen werden die bestehenden Werbeflächen festgeschrieben, Erweiterungen sind nur geringfügig zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete erfolgt die Festsetzung der zulässigen Werbeflächen absolut und innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen relativ in Bezug auf die Größe des Baugrundstücks. Baugrundstück im Sinne der Örtlichen Bauvorschriften ist das Buchgrundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts soweit es innerhalb des jeweiligen Gewerbegebietes liegt.

Auffällig gestaltete und beleuchtete sowie bewegliche Werbeanlagen und Windwerbeanlagen sind unzulässig.

3. Nicht überbaute Flächen

Um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu sichern, sind nicht überbaute Grundstücksflächen grüngestalterisch anzulegen. Hierunter ist das Anlegen von Pflanzbeeten mit Sträuchern oder Wiesenflächen zu verstehen.

4. Einfriedungen

Bestand

Der bisher gültige Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“ lässt Einfriedungen in einer Höhe bis zu 2,00 m zu. Tatsächlich sind in Teilbereichen Einfriedungen in Form von Holz- und Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 2 m bis 2,50 m im und um das Plangebiet vorhanden. In direkter Blickbeziehung zum Schlossgarten wird das Erscheinungsbild der Einfriedungen durch das permanente Anbringen von Plakaten erheblich belastet.

Örtliche Bauvorschrift

Bezug nehmend auf die bisherigen Regelungen sind im Plangebiet Einfriedungen generell bis zu einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig.

Ausnahmsweise ist bei der Einfriedung von Lagerflächen eine Überschreitung bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, wenn durch einen Öffnungsanteil von mindestens 50 % eine gewisse Transparenz gewährleistet ist.

Baurechtlich genehmigte Einfriedungen, die das vorgegebene Höhenmaß überschreiten sind in ihrem Bestand geschützt. Um eine gewisse Einheitlichkeit zu garantieren, ist die Auswahl der zulässigen Materialien begrenzt.

Zur Verbesserung der Außenwirkung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schwetzingener Schlossgarten sind Draht-, Gabionen- oder Holzzäune die das Plangebiet umranden, zu begrünen. Das Anbringen von Werbeanlagen sowie Plakaten und Bannern im Sinne der Sondernutzungssatzung der Stadt Schwetzingen ist nicht gestattet. Dies gilt auch für Einfahrtstore, sofern sie zur Ketscher Landstraße oder Hockenheimer Landstraße orientiert sind.

UMWELTBERICHT (Kurzfassung)

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Schwetzingener Innenstadt sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet an das vom Gemeinderat beschlossene interkommunale Einzelhandelskonzept 2015 angepasst werden. Dies bedeutet vorrangig keine weitere Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort. Gleichzeitig aber auch eine angemessene Berücksichtigung der Eigentümerinteressen und der wohnungsnahen Versorgung im Gebiet „Schälzig“.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich an. Zusätzlich wurde im Zuge des UNESCO-Weltkulturerbeantrages ein Managementplan mit Maßnahmen im Umfeld des Schlossgartens erstellt. Der Bebauungsplan soll ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Schloss mit Schlossgarten sichern.

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen

2.1 Fachplanungen

Gemäß Regionalplan „Unterer Neckar“ ist für das Planungsgebiet eine ‚Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe‘ dargestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 stellt das Planungsgebiet als ‚Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant‘ dar. Der Geländestreifen nördlich der Ketscher Landstraße ist als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt im Landschaftsplanerischen Fachkonzept (November 1998) das Planungsgebiet als ‚Baufläche und technische Infrastruktur‘ mit folgenden allgemeinen Nutzungsregelungen und Maßnahmen dar:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Minimierung von Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, landschaftsgerechte Einbindung
- Minimierung von Beeinträchtigungen der bioökologischen Verzahnung

Der landwirtschaftlich genutzte Bereich nördlich der Ketscher Landstraße wird als ‚Ackerland‘ mit folgenden allgemeinen Nutzungsregelungen dargestellt:

- nachhaltige boden- und gewässerschonende Nutzung
- landschaftsraumtypische Kleinstrukturen entsprechend dem Leitbild
- Anteil dauerhafter Extensivstrukturen in Ackerbaugebieten der Ebene >3%

2.2 Schutzgebiete und -kategorien

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie-Gebiet (FFH-Gebiet) noch in einem Vogelschutz-Richtlinie-Gebiet (VSG) der Europäischen Union.

Vom Planungsgebiet ist kein Naturschutzgebiet (NSG) gem. §26 NatSchG bzw. §23 BNatSchG unmittelbar betroffen.

Der entlang der Nordseite der Ketscher Landstraße verlaufende schmale Streifen des Planungsgebietes befindet sich im nördlichen Teilbereich des **Landschaftsschutzgebietes** (LSG) gem. §29 NatSchG, grenzt jedoch unmittelbar im Süden und Norden an die beiden Teilbereiche des LSG 2.26.013 ‚Schwetzinger Schlossgarten und Umgebung‘ an.

Naturdenkmale gem. §31 NatSchG und **Geschützte Grünbestände** gem. §33 NatSchG sind vom Planungsgebiet nicht betroffen und innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein **besonders geschützter Biotop** gem. §32 NatSchG

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb der Zonen I bis III eines **Wasserschutzgebietes**.

B. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

1.1 Schutzgut Mensch

Betrachtet werden die Aspekte Wohnfunktion, Wohnumfeld-/ Erholungsfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch Gewerbebauten wie Einkaufsmärkte, Bürogebäude, Werkstätten, Tankstellen, Lagerhallen u.ä. mit entsprechendem temporärem Aufkommen von Menschen (Kundschaft, Angestellte). Eine dauerhafte Wohnfunktion ist lediglich bei zwei Grundstücken in der nordöstlichen Ecke und im südwestlichen Bereich gegeben.

Die Gewerbeflächen selbst haben keine Bedeutung für Wohnen und Erholen und sind entsprechend unempfindlich gegenüber Beeinträchtigungen.

Den einzelnen Wohnhäusern kommt eine wichtige Rolle für die Wohnumfeldfunktion und die wohnungsnaher Erholung zu. Sie sind gegenüber Störungen (v.a. Lärm- und Schadstoffimmissionen) sehr empfindlich.

Als Vorbelastungen für das Schutzgut ‚Mensch‘ gelten die folgenden Beeinträchtigungen:

- Verkehrslärm auf der Hockenheimer Landstraße (B36) sowie der Ketscher Landstraße (K4250)
- Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr

Als lärmindernde Maßnahmen wurde ein bepflanzter Lärmschutzwall im Bereich des Wohngrundstücks im Norden des Planungsgebietes errichtet.

Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen werden weiterhin durch Schadstoffemissionen beeinträchtigt. Auch hier gilt der Kfz-Verkehr als Hauptquelle. Einkesselt zwischen zwei stark befahrenen Straßen ist für das Planungsgebiet von einer mittleren bis hohen Schadstoffbelastung durch den Ziel und Durchgangsverkehr auszugehen.

1.2 Schutzgut Vegetation/Biotope

Eine Biotoptypen- und Realnutzungskartierung im Mai 2011 brachte folgende Erkenntnisse:

Die über das gesamte Planungsgebiet verteilten Einzelbäume bzw. Baumreihen sind i.d.R. noch zu jung und besitzen deshalb auch noch nicht ausgeprägte Lebens- und

Nahrungsraum- sowie Leit- und Vernetzungsfunktionen. Ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen sind als mittel bis gering einzustufen.

Den beiden Privatgärten kommt trotz ihrer Nutzungsintensität eine mittlere bis hohe Wertigkeit zu, da sie mit dichten Beständen v.a. alter Laubbäume versehen sind. Aufgrund ihrer meist mittel- bis langfristigen Wiederherstellungszeiträume sind sie am empfindlichsten gegenüber Beeinträchtigungen wie z.B. Rodungen, intensivem Rückschnitt, Schadstoffbelastungen o.ä.

Eine mittlere Bedeutung kommt den Biotoptypen zu, die mit meist artenreicher, extensiv gepflegter, krautiger Vegetation, wie z.B. Wiesen- und Ruderalflächen versehen sind. Auch diese besitzen Lebens- und Nahrungsraumfunktion (z.B. für Insekten) und können bei linearer Ausprägung als Leit- und Vernetzungsstrukturen dienen. Da sie zum einen im Gebiet nur kleinflächig vertreten sind und zum anderen relativ kurzfristig wiederhergestellt werden können ist ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen als mittel bis gering einzustufen.

Die mit hohem Anteil an nicht heimischen Arten versehenen Strauchpflanzungen, die intensiv gepflegten Rasenflächen und v.a. die vegetationsarmen bis –losen Biotoptypen spielen eine geringe bis keine Rolle für das Schutzgut. Entsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen gering bis nicht vorhanden.

Folgende Belastungen beeinträchtigen im Planungsgebiet die Funktionstüchtigkeit des Schutzgutes:

- Zerschneidungs- und Barrierewirkung durch stark befahrene Straßen (B36 und K4250)
- Hoher Anteil versiegelter Flächen
- Schadstoffeinträge aus allgemeiner Luftbelastung (Kfz, Hausbrand etc.)

1.3 Schutzgut Tierwelt

Im September 2011 wurden für die Bereiche ‚Städtisches Stadion‘ und ‚Westlich der Hockenheimer Landstraße‘ eine ‚Arten- und naturschutzfachliche Übersichts- und Reptilienbegehung‘ und eine ‚Avifaunistische Strukturanalyse‘ durchgeführt.

Es kommen nach den Ergebnissen der Begehungen keine gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG **streng geschützten Arten** (außer vermutlich einige Zauneidechsenexemplare im Gartengrundstück Familie Moll) dauerhaft im Planungsgebiet vor. Mit gelegentlich jagenden häufigen Fledermaus-, Greifvogel- und Eulenarten ist nur im weiteren Umfeld zu rechnen. Auch Grünspechte können das Umfeld zur Nahrungssuche zeitweise nutzen. Für keine dieser Artengruppen führt das Vorhaben zu relevanten Eingriffen in den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen. Dies gilt auch für die im Planungsgebiet und seinem weiteren Umfeld (vermutlich) vorkommenden Zauneidechsen.

Alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der EU-Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG Artikel 4 Abs. 2). Demgemäß kommen im Untersuchungsgebiet einige gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG **besonders geschützte Vogelarten** vor. Es handelt sich dabei ausschließlich um allgemein häufige Arten, die bei Beachtung bestimmter Minimierungs- und landschaftspflegerischer Begleitmaßnahmen keine Beeinträchtigungen ihrer lokalen Populationen erfahren.

Das Planungsgebiet und sein näheres Umfeld weisen folgende Vorbelastungen für das Schutzgut auf:

- Barrierewirkung, Lebensraumzerschneidung durch Verkehrsstraßen (B36, K4250)
- Kfz-Verkehr (Lärm, Gefährdung)

- Große versiegelte Flächen (Gewerbegebiet, Gebäude, Parkplätze, Straßen)
- Standortfremde, nicht heimische Vegetation
- Größtenteils Struktur- und Artenarmut
- Beunruhigung, Anlockung durch Lichtemissionen (Leuchtreklamen, Straßenbeleuchtung im Gewerbegebiet)

1.4 Schutzgut Boden

Geologisch betrachtet befindet sich das Planungsgebiet auf der ehemals nicht überfluteten Niederterrasse des Rheins. Diese ist geprägt von mehr oder weniger mächtigen diluvialen Flugsanden und lößreichen Hochflutlehmen auf Kies.

Das Planungsgebiet liegt in einer in der Bodenkartierung nicht aufgenommenen und in der Bodenkarte nicht dargestellten Fläche (Ortslagen und größere Flächen der technischen und sozialen Infrastruktur). Hier ist davon auszugehen, dass die Böden in weiten Teilen durch umfangreiche Bautätigkeiten (Bauwerke, Straßen etc.) soweit anthropogen überprägt, verändert, verdichtet und umgeschichtet worden sind, dass deren ursprüngliche Bodengestalt nicht mehr ablesbar ist.

Bedingt durch ihre meist anthropogene Überprägung ist den Böden des Planungsgebietes eine eher geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen zuzusprechen. Die versiegelten Flächen können diese Funktionen nicht ausführen, sind dementsprechend unempfindlich für weitere Beeinträchtigungen. Die unversiegelten Flächen sind zwar auch in ihrer natürlichen Funktionserfüllung eingeschränkt, besitzen aber noch so viel empfindliches Potential, dass sie vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden sollten.

Die gravierendsten Belastungen für das Schutzgut Boden im Planungsgebiet zeigen sich als:

- Versiegelungen (ca. 62,4% der Fläche)
- Umlagerungen, Verdichtungen etc. bei Bautätigkeiten, landwirtschaftlicher Nutzung u.ä.
- Allgemeine Schadstoffeinträge aus Luftbelastungen, Dünger- und Pestizideinsatz aus landwirtschaftlicher Nutzung

1.5 Schutzgut Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, Gegenstand der Betrachtung ist das Grundwasser.

Die Grundwasserflurabstände sind im Bereich der Niederterrasse i.d.R. hoch, wobei sie sich im Planungsgebiet bei ca. 4 bis 6 m bewegen.

Die diluvialen Kiese und Sande des Rheingrabens sind in weiten Teilen durch den stauenden sog. Oberen Zwischenhorizont (OZH) in den oberen Grundwasserleiter (OGWL) und den mittleren Grundwasserleiter (MGWL) hydraulisch getrennt. Im Bereich um Schwetzingen ist der OZH vorwiegend aus Tonen und Schluffen aufgebaut und ca. 5 bis 10 m mächtig. Der OGWL weist im Bereich des Planungsgebietes eine Mächtigkeit von ca. 30 m auf.

Die diluvialen Porengrundwasserleiter weisen aufgrund ihrer Mächtigkeit große Grundwasservorräte auf. Verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildung und entsprechend großem nutzbarem Grundwasserdargebot spielen sie eine wichtige Rolle für die wasserwirtschaftliche Nutzung in der Region (z.B. Trinkwasserversorgung, Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen, industrielle Nutzung etc.).

Alle unversiegelten Flächen sind in ihrer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser grundsätzlich höher zu bewerten als versiegelte Flächen, auf denen keine Niederschlagswasserversickerung stattfinden kann.

Die Sandböden der Hardt weisen eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf, so dass sich diffuse Stoffeinträge besonders deutlich im Grundwasser bemerkbar machen.

Die gravierendsten Belastungen für das Schutzgut Boden im Planungsgebiet zeigen sich als:

- Versiegelungen (ca. 62,4% der Fläche)
- Umlagerungen, Verdichtungen etc. bei Bautätigkeiten, landwirtschaftlicher Nutzung u.ä.
- Allgemeine Schadstoffeinträge aus Luftbelastungen, Dünger- und Pestizideinsatz aus landwirtschaftlicher Nutzung über den Pfad Boden-Grundwasser

Altlastenstandorte sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

1.6 Schutzgut Klima/Luft

Im Rahmen der Bauleitplanung spielen die bioklimatische Ausgleichsleistung sowie die Immissionsschutzfunktion der einzelnen Flächeneinheiten die entscheidenden Rollen.

Das Planungsgebiet ist v.a. geprägt durch lokal- und bioklimatisch belastende und wenig für den Luftaustausch beitragende Flächen. Aufgrund der Lage zwischen zwei stark befahrenen Straßen ist der Austausch von Kalt- und Frischluft mit den angrenzenden Freiflächen (Ackerflächen) zusätzlich erschwert. Insgesamt kann dem Planungsgebiet selbst eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zugesprochen werden.

Die gravierendsten Belastungen für das Schutzgut Klima/Luft im Planungsgebiet zeigen sich als:

- Versiegelungen (Zufahrtsstraßen, Stellplätze) und Überbauungen (Gebäudekomplexe): Wärmeinseln, verminderte nächtliche Abkühlung
- Straße mit hohem Verkehrsaufkommen (B 36) als Hindernis (Erwärmung, Schadstoffe) für eine klimatische Regulation (Luftaustausch)
- Allgemeine Luftbelastungen durch Kfz-Emissionen und Hausbrand

1.7 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Aufgrund der optischen und infrastrukturellen Verbindungen mit der Umgebung wird für dieses Schutzgut nicht nur das Planungsgebiet sondern auch das nähere Umfeld mit betrachtet.

Visuell ist der Betrachtungsraum geprägt durch das dichte Nebeneinander von Laubmischwäldern (mit hohem Altholzanteil), meist offenen Ackerflächen (z.T. mit Feldgehölzen versehen), den westlichen Rand des historischen Landschaftsparks des Schwetzingener Schlossgartens (hier v.a. Sichtbeziehung zum ‚Merkurtempel‘), den weitläufigen Infrastruktureinrichtungen (v.a. große Rasenflächen) des städtischen Stadions (incl. z.T. alter und markanter Feldgehölze und Baumreihen) und den Bebauungs- und Erschließungsstrukturen. Diese werden dominiert von den hallenartigen Gebäuden des Gewerbegebietes mit entsprechenden weithin sichtbaren Werbeeinrichtungen und den entsprechenden Zufahrtsstraßen und Stellplätzen. Entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen befinden sich Baumreihen mit mittelalten und alten, teils markanten Platanen und Linden.

Naturgebundene Naherholungsfunktionen (Spaziergehen, Natur erleben) erfüllen die siedlungsnahen Waldbereiche (Ketscher Wald, Sternallee) sowie die offenen Feldfluren, durch die auch Feld- und Radwegebeziehungen führen. Eine besondere Bedeutung für die einrichtungsgebundene Naherholung besitzt der Schwetzingener Schlossgarten mit seinem historischen Landschaftspark, seinen Wegesystemen und den Wasserflächen. Weitere einrichtungsgebundene Erholungsfunktionen in Siedlungsnähe erfüllen die Flächen des Stadions (Nutzung durch Sportvereine und Schulsport), die jedoch eingezäunt und somit

nicht öffentlich zugänglich sind sowie die öffentliche Grillhütte mit Freianlage im Bereich Sternallee. Der Schwetzinger Schlossgarten und seine Umgebung (incl. Waldbereich um die historische Sternallee) sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, dessen Schutzzweck u.a. in der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft und der besonderen Bedeutung für die Erholung begründet liegt.

Im Betrachtungsraum sind diejenigen Landschaftsbildeinheiten am empfindlichsten gegenüber bestehenden und zusätzlichen Störeinflüssen, die am höchsten bewertet wurden. So ist dem Erhalt bzw. der Verbesserung der historischen Blickachsen aus dem Schlossgarten heraus in Richtung des Planungsgebietes besondere Aufmerksamkeit zu widmen. In diesem Zusammenhang sind auch alle bestehenden und markanten Vegetationsstrukturen (Waldränder, Baumreihen, Feldgehölze) als für das Schutzgut besonders wertvoll zu sehen und zu erhalten.

1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Güter mit kultur- oder naturhistorischer Bedeutung vorhanden. Allerdings muss auch bei diesem Schutzgut aufgrund der visuellen Verknüpfung mit dem Umfeld der Betrachtungsraum analog Kap. 1.7 erweitert werden.

So ist die kurfürstliche Sommerresidenz mit Schlossanlage, Schlossgarten sowie barocker städtebaulicher Erweiterung samt Schlossplatz als international bedeutendes kulturhistorisches Gesamtwerk zu betrachten. Durch die Lage des Planungsgebietes am westlichen Rand des Landschaftsparks des Schlossgartens bestehen hier vielfältige Blickbeziehungen.

Als Sachgüter innerhalb des Planungsgebietes sind einerseits Gebäude, Straßen und Wege sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu nennen, andererseits auch die Ackerflächen am nördlichen Rand.

Besonders schützenswert sind die Blickbeziehungen von und zum Schlossgarten, wobei für das Planungsgebiet die Blickachsen vom Merkurtempel und der Feldherrenwiese entscheidend sind.

Beeinträchtigungen des Schlossgartenensembles sind rein visueller Natur: Innerhalb der Blickachsen befinden sich diverse Störfaktoren wie Gewerbebauten, Werbeanlagen, stark befahrene Verkehrsstraßen.

1.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Boden - Grundwasser: Je unversiegelter die Flächen sind, d.h. je mehr offene Bodenbereiche eine Versickerung von natürlichen Niederschlägen zulassen, desto höher ist die Grundwasserneubildungsrate.

Vegetation - Boden - Grundwasser - Klima/Luft: Vegetation kann Staub- und Schadstoffemissionen binden und somit eine Anreicherung in der Luft, im Boden und im Grundwasser reduzieren oder verhindern.

Vegetation - Tiere: Tiere sind auf vegetationsreiche Biotopstrukturen als Lebens-, Nahrungs-, Wohn- und/oder Fortpflanzungsraum angewiesen.

Vegetation - Landschaftsbild - Mensch: Je mehr unterschiedliche Biotopstrukturen in einem Landschaftsraum vorhanden sind desto eher wird dieser - subjektiv betrachtet - als schön, vielfältig und der Eigenart entsprechend empfunden und der Mensch fühlt sich wohl.

2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Anpassung der Ziele eines rechtskräftigen Bebauungsplanes an die Vorgaben des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes 2015. Dies ist v.a. mit Festsetzungsänderungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung des Bestandes (keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten) verbunden. Eine Zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch bauliche Erweiterungen ist nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion für das **Schutzgut ‚Mensch‘**, zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden keine Vegetationsstrukturen zerstört bzw. gefährdet. Vielmehr kommt es durch die Anlage einer linearen Sichtschutzpflanzung auf einem z.Zt. noch struktur- und vegetationsarmen, intensiv ackerbaulich genutzten Streifen zu einer Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt sowie einer Verbesserung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion. Das **Schutzgut ‚Vegetation / Biotop‘** erfährt somit zumindest im Umfeld des Gewerbegebietes 'Westlich der Hockenheimer Landstraße' eine Aufwertung.

Schutzgut ‚Tierwelt‘: Durch das Vorhaben sind weder gemäß Anhang II und IV der FFH-Richtlinie noch gemäß Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie streng geschützte Arten betroffen noch werden lokale Populationen im Umfeld erheblich beeinflusst. Es sind keine gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wirbellose betroffen. Lokale Populationen besonders geschützter Arten (§7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) werden nicht erheblich beeinflusst und ihr Erhaltungszustand wird sich nicht verschlechtern (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG). Es wird nicht zu erheblichen Störungen besonders geschützter Vogelarten oder ihrer lokalen Populationen kommen. Ebenso wenig hat das Vorhaben Auswirkungen auf potentielle lokale Zauneidechsen-Populationen im Planungsgebiet und seinem Umfeld. Da keine Leitstrukturen betroffen sind, ist das Vorhaben für die lokalen Fledermaus-Populationen im Umfeld als nicht beeinträchtigend einzustufen.

Durch das Vorhaben wird keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Neuversiegelungen stattfinden. Dementsprechend gibt es zu diesem Aspekt des **Schutzgutes ‚Boden‘** keine zusätzlichen negativen Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch die Errichtung einer Sichtschutzpflanzung entlang der Ketscher Landstraße wird es zu einer kleinflächigen Herausnahme von Boden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Hier wird zwar einerseits die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit nicht mehr für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion genutzt, andererseits wird der Standort auch nicht weiter durch direkten Dünger- und Pestizideinsatz beeinträchtigt. Auch können die Laubgehölze der Sichtschutzpflanzung dazu beitragen, Stäube, Abgase und andere Emissionen aus dem angrenzend vorbeifahrenden Kfz-Verkehr zu filtern und einen Eintrag in die dahinterliegenden Ackerflächen - und somit auch in das Grundwasser - zu verhindern bzw. zu reduzieren.

Durch das Vorhaben wird keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Neuversiegelungen stattfinden. Dementsprechend wird es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung kommen. Die im gesamten Planungsgebiet errichteten Versickerungsmulden tragen dazu bei, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser den Grundwasserleitern zukommen zu lassen. Somit kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut ‚Grundwasser‘**.

Durch das Vorhaben wird es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen oder Verkehrsflüssen kommen und somit zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der lokal- und bioklimatischen Situation (**Schutzgut Klima/Luft**).

Durch das Vorhaben wird es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut ‚Landschaftsbild‘** kommen. Vielmehr werden im Zusammenhang mit dem Erhalt bzw. der Verbesserung der historischen Blickachsen Vorkehrungen getroffen, visuelle Störfaktoren zu reduzieren bzw. zu kaschieren. Die Anlage einer entsprechenden Sichtschutzpflanzung wird darüber hinaus mittel- bis langfristig die landschaftsbildprägende Strukturvielfalt erhöhen. Auf den Schutzgutaspekt ‚Erholung‘ hat das Vorhaben weder positive noch negative Auswirkungen.

Durch das Vorhaben wird es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut ‚Kulturgüter‘** kommen. Vielmehr werden im Zusammenhang mit dem Erhalt bzw. der Verbesserung der historischen Blickachsen Vorkehrungen getroffen, visuelle Störfaktoren zu reduzieren bzw. zu kaschieren. **Sachgüter** wie Gebäude, Wege und Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der für die Anlage der Sichtschutzpflanzung in Anspruch zu nehmende Ackerstreifen wird als Standort landwirtschaftlicher Produktion wegfallen. Ein ökonomischer Verlust für die Grundstückseigentümer oder Pächter/Bewirtschafter kann durch den Kauf/die Pacht der Flächen durch die Stadt Schwetzingen kompensiert werden.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu einer Verschlechterung des gegenwärtigen Umweltzustandes führen werden. Durch die Erweiterung des Planungsgebietes um die Flächen für eine neu anzulegende Sichtschutzpflanzung (gem. Managementplan zum UNESCO-Welterbe-Antrag der Stadt Schwetzingen) bringt das Vorhaben vielmehrpositive Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Biotope/Arten, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kulturgüter mit sich.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung würde sich der Umweltzustand des Planungsgebietes ebenfalls nicht verschlechtern. Die umweltrelevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind alle umgesetzt bzw. erfüllen ihre Funktionen. Die Beibehaltung der den Zielen des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes 2015 widersprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hätte keine Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde die Stadt Schwetzingen anstreben, die Vorgaben des Managementplans zum UNESCO-Welterbe-Antrag umzusetzen und die Sichtschutzpflanzung anzulegen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung eines bestandsorientierten Bebauungsplans, der aus einem bereits rechtsgültigen Bebauungsplan entwickelt wurde. Er dient der Anpassung der ursprünglichen Ziele für dieses Gewerbegebiet an die Ziele des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes 2015. Hierbei werden lediglich Festsetzungen geändert, welche die Art der baulichen Nutzung gem. §9 (1)1 BauGB in Verbindung mit §§ 8 und 11 BauNVO betreffen. Alle ursprünglichen umweltrelevanten Festsetzungen sind umgesetzt worden und werden entsprechend in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Wie die Ausführungen in Kapitel 2 gezeigt haben, kommt es durch das Vorhaben weder zu zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange noch zu nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen derselben. Demzufolge sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen bzw. zum Ausgleich oder Ersatz von nachhaltigen und erheblichen Eingriffen in die Umweltbelange zu ergreifen.

Der einzige Aspekt des Vorhabens, der eine umweltrelevante Veränderung der bestehenden Situation mit sich bringt, ist die Anlage einer Sichtschutzpflanzung auf einer bisherigen Ackerfläche. Da hiermit ausnahmslos eine Verbesserung des Zustandes der Umweltbelange verbunden ist, sind ökologische Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Flächenbezogene Planungsalternativen im Hinblick auf Standortvarianten oder das Maß der baulichen Nutzung standen bei diesem bestandsorientierten Bebauungsplan nicht zur Diskussion.

C. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhabensbeschreibung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bestandsorientierten Bebauungsplan. Der für das Gebiet bereits bestehende rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2002 soll an die Ziele des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes 2015 angepasst werden. Das Gebiet ist voll erschlossen, alle Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2002 genutzt. Festsetzungsänderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2002 betreffen v.a. die Art der baulichen Nutzung gem. §9 (1)1 BauGB in Verbindung mit §§ 8 und 11 BauNVO. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen sind nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Sichtschutzpflanzung entlang der Ketscher Landstraße wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert. Dadurch wird diese Schutzmaßnahme des Managementplans zum UNESCO-Welterbe-Antrag planungsrechtlich gesichert. Die Sichtschutzpflanzung ist auf einem bisher vornehmlich ackerbaulich genutzten Geländestreifen geplant. In Abstimmung mit der Staatlichen Schlösser und Gärten-Verwaltung sowie dem Naturschutzbund (NABU) Schwetzingen wird auf diesem ca. 250 m langen Streifen eine mehrreihige Sichtschuthecke aus heimischen Sträuchern und Hochstammbäumen entstehen.

Schutzgebiete

Der entlang der Nordseite der Ketscher Landstraße verlaufende schmale Streifen des Planungsgebietes befindet sich im nördlichen Teilbereich des **Landschaftsschutzgebietes** ‚Schwetzingener Schlossgarten und Umgebung‘. Sonst werden vom Planungsgebiet keine Schutzgebiete berührt.

Bestandsanalyse der Umweltschutzgüter

Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet v.a. geprägt durch versiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrtsstraßen und -wege, Stellplatzanlagen). Unversiegelte, mit Vegetation versehene Flächen beschränken sich größtenteils auf randliche Eingrünungen (v.a. als Scherrasenflächen oder Ziergehölzpflanzungen). Lediglich zwei größere Privatgärten weisen durch ihre Ausstattung mit altem Baumbestand und Kleinstrukturen eine mittlere Biotopqualität auf. Das Gebiet ist zwar mit vielen Einzelbäumen und Baumreihen durchgrünt, diese sind meist jedoch noch zu jung um wichtige Biotopfunktionen zu erfüllen. Die Lebensraumfunktion für die heimische Fauna ist aufgrund der vorhandenen Biotoptypenausprägungen, der Insellage zwischen zwei stark befahrenen Straßen und der damit verbundenen Schadstoff- und Lärmemissionen insgesamt als gering zu bewerten. Nennenswerte Populationen sind hier nicht zu erwarten. Das Vorkommen einzelner Exemplare ist lediglich in den zwei größeren Privatgärten mit altem Baumbestand nicht gänzlich ausgeschlossen. Nach Europa- bzw. Bundesrecht streng oder besonders geschützte Tierarten konnten nicht explizit nachgewiesen werden. Insgesamt ist die Bedeutung des Planungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz als gering zu bewerten.

Die im Planungsgebiet anstehenden Sandböden sind durch vielfältige Bautätigkeiten (Umschichtungen, Verdichtungen, Versiegelungen, Bebauungen) soweit überprägt, dass sie ihre natürlichen Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt nur noch eingeschränkt erfüllen. Die unversiegelten Bereiche besitzen jedoch noch so viel empfindliches Potential, dass sie vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden sollten, dies gilt v.a. für die explizit ausgewiesenen Versickerungsmulden. Das Planungsgebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen von mittlerer bis geringer Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Das Planungsgebiet ist v.a. geprägt durch lokal- und bioklimatisch belastende und wenig für den Luftaustausch beitragende Flächen. Aufgrund der Lage zwischen zwei stark befahrenen Straßen ist der Austausch von Kalt- und Frischluft mit den angrenzenden Freiflächen (Ackerflächen) zusätzlich erschwert. Insgesamt kann dem Planungsgebiet selbst eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zugesprochen werden.

Für die Schutzgüter ‚Landschaftsbild‘ und ‚Kultur-/Sachgüter‘ ist dem Erhalt bzw. der Verbesserung der historischen Blickachsen aus dem Schlossgarten heraus in Richtung des Planungsgebietes besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Vor dem Hintergrund des z.Zt. laufenden Antrags der Stadt Schwetzingen auf Eintragung der ‚Kurfürstlichen Sommerresidenz Schwetzingen‘ in die UNESCO-Welterbeliste sind bestehende optische Beeinträchtigungen (z.B. Gewerbebauten, Werbeanlagen) zu kaschieren bzw. neue zu vermeiden.

Vorhabensbeurteilung

Durch das Vorhaben kommt es weder zu zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange noch zu nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen derselben.

Demzufolge sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen bzw. zum Ausgleich oder Ersatz von nachhaltigen und erheblichen Eingriffen in die Umweltbelange zu ergreifen.

Der einzige Aspekt des Vorhabens, der eine umweltrelevante Veränderung der bestehenden Situation mit sich bringt, ist die Anlage einer Sichtschutzpflanzung auf einer bisherigen Ackerfläche. Da hiermit ausnahmslos eine Verbesserung des Zustandes der Umweltbelange verbunden ist, sind ökologische Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig.

Die nachhaltige Funktionalität der festgesetzten umweltrelevanten Maßnahmen (Pflanzgebote und -bindungen, Versickerungsmulden, Lärmschutzmaßnahmen, Schutz des Landschafts- und Ortsbildes) sollte von Seiten der Stadt durch turnusmäßige Ortsbesichtigungen überprüft werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind nach Realisierung der Planung und Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Westlich der Hockenheimer Landstraße‘ zu erwarten.

Anhang 1: Baurechtlicher Bestand Hauptgebäude und Nutzung

Hockenheimer Landstraße 4/ 8, Flst-Nr. 9270:

Festsetzung als:

SO 4 Ladengebiet

kleinflächiger Einzelhandel
 VFZ = 0,226 → VKF = ca. 705 m²
 davon zulässig sind
 VFZ = 0,226 Drogeriewaren
 → VKF = ca. 705 m²
 VFZ = 0,015 Backwaren
 → VKF = ca. 49 m²

Neubau eines Drogeriemarktes, Backshop und Errichtung einer Wohnung und Büroräume

genehmigt am 18.01.2002

Genehmigungsgrundlage → § 33 BauGB

GF dm	= 727,00 m ²
VKF dm	= 623,00 m ²
GF Backshop	= 67,00 m ²
VKF Backshop	= 46,50 m ²
Sortiment	= Drogeriewaren

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren = 669,50 m² VKF

Hockenheimer Landstraße 4/1, Flst-Nr. 9272/5:

Festsetzung als:

GEE1 eingeschränktes Gewerbegebiet

VKF = 800 m²
 nicht zentrenrelevante Sortimente
 großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig,
 da atypische Fallgestaltung wegen betrieblicher Besonderheit → Betrieb ist wegen seines besonderen Warenangebotes auf größere Flächen angewiesen;
 Abweichung von der Regelvermutung

unzulässig:

nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment
 Erotikartikel

Umbau einer Lagerhalle – Raiffeisen-Markt

genehmigt am 25.01.2002

Genehmigungsgrundlage → § 33 BauGB

GF	= 1.425,00 m ²
VKF Raiffeisen = Warmhalle (Lager = Kalthalle)	= 669,45 m ²
VKF Außenverkauf (Kalthalle)	= 260,00 m ²
VKF Außenverkauf + Grünmarkt	= 207,00 m ²
Außenverkauf	= 270,00 m ²

Nahversorgungsrelevante Sortimente	= 151,09 m ²
Zentrenrelevante Sortimente	= 262,95 m ²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	= 733,87 m ²

Definitionen:

Nahversorgungsrelevant:
 Lebensmittel

Zentrenrelevant:
 Bekleidung/ Garten, Heimtier, Trendshop

Nicht-zentrenrelevant:
 Pflanzen, Gartenbedarf, Gartengeräte, Gartenmöbel

Hauptsortiment = Gartenmarkt, ca. 35 % Randsortimente. Im **Anhang 4** ist die aktuelle Liste der Randsortimente vom Raiffeisenmarkt beigelegt.

→ großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment Gartenmarkt = 1.147,91 m²

**Hockenheimer Landstraße 4/7,
Flst-Nr. 9272/3:**

Festsetzung als:

SO1 Großflächiger Einzelhandel

VFZ = 0,134 Lebensmittel

→ VKF = ca. 840 m²

**Neubau Lebensmittelmarkt – Errichtung
Werbeanlage**

genehmigt am 06.08.2002

Genehmigungsgrundlage → § 33 BauGB

GF	= 1.199,90 m ²
VKF Lidl	= 800,00 m ²
Sortiment	= Lebensmittel

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel = 800,00 m² VKF

**Hockenheimer Landstraße 4/4,
Flst-Nrn 9272 und 9271:**

Festsetzung als:

SO2 Großflächiger Einzelhandel

VFZ = 0,122 Lebensmittel

→ VKF = ca. 840 m²

**Neubau einer ALDI-Verkaufsstelle mit
Parkplätzen**

genehmigt am 25.04.2001

Genehmigungsgrundlage → § 33 BauGB

GF	= 1.390,80 m ²
VKF ALDI	= 799,00 m ²
Sortiment	= Lebensmittel

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel = 799,00 m² VKF

**Hockenheimer Landstraße 4/ 2,
Flst-Nr. 9272/1:**

Festsetzung als:

GEE2 Gewerbegebiet

kleinflächiger Einzelhandel
nicht zentrenrelevante Hauptsortimente sind zulässig

unzulässig:
nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment
Erotikartikel

ausnahmsweise zentren- und damit auch nahversorgungsrelevante Sortimente in Verbindung mit Handwerk und Dienstleistung auf 180 m² VKF

Errichtung einer Tankstelle

Genehmigt am 15.05.2001

Genehmigungsgrundlage → § 33 BauGB

VKF Tankstellenshop	= 172,00 m ²
Sortiment	= Zeitschriften, Bücher, Lebensmittel, Getränke und Backshop

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten = 172,00 m² VKF

**Hockenheimer Landstraße 4/3,
Flst-Nr. 9272/4:**

Festsetzung als:

SO3 Ladengebiet

kleinflächiger Einzelhandel
VFZ = 0,230 Lebensmittel
→ VKF = ca. 420 m²
nicht zentrenrelevante Hauptsortimente

unzulässig:

nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment
Erotikartikel

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

**Ausbau und Umnutzung einer Lagerhalle
zu einer Lebensmitteleinzelhandelshalle**

genehmigt am 27.12.2004

Genehmigungsgrundlage → § 30 BauGB

GF	=
589,00 m ²	
VKF Da Tenace	= 399,00 m ²
Sortiment	= Lebensmittel

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel = 399,00 m² VKF

HH Hildenbrand

GF	= 199,00 m ²
VKF	= 142,00 m ²
Sortiment	= Schwimmbadbau, Saunabau, Whirlpools, Wasseraufbereitung

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten = 142,00 m² VKF

**Hockenheimer Landstraße 4/ 6,
Flst-Nr. 9270:**

Festsetzung als:

SO5 Ladengebiet

kleinflächiger Einzelhandel
VFZ = 0,187 Getränke
→ VKF = ca. 420 m²

**Umnutzung einer bestehenden Lagerhalle
in einen Getränkemarkt**

genehmigt am 29.10.2001

Genehmigungsgrundlage → § 33 BauGB

GF	= 792,00 m ²
VKF	= 397,00 m ²
Sortiment	= Getränke

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Getränke = 397,00 m² VKF

**Hockenheimer Landstraße 6,
Flst-Nr. 9273/1 und 9273:**

GEE1 Gewerbegebiet

kleinflächiger Einzelhandel
nicht zentrenrelevante Hauptsortimente sind zulässig

unzulässig:

nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment
Erotikartikel

Ursprüngliche Genehmigung nicht bekannt
→ Bauakten nicht vorhanden

Erweiterung der KFZ-Werkstatt

genehmigt am 03.10.1963

Genehmigungsgrundlage → § 35 BauGB

Aufstellung einer Fertighalle

genehmigt am 01.07.1966

Genehmigungsgrundlage → § 35 BauGB

GF	= 322,50 m ²
VKF Matrasen Concord	= 285,00 m ²
Sortiment	= Matrasen

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten = 285,50 m² VKF

Aufstockung eines Wohnhauses

genehmigt am 08.08.1988

Genehmigungsgrundlage → § 35 BauGB

Summe aller Einkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten 2011

ca. 3.700 m² VKF formell- und materiell rechtlich zulässig

**Hockenheimer Landstraße 1,
Flst-Nr. 9269**

Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Zulässige Nutzungsart ergibt sich aus der Umgebungsnutzung

Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

genehmigt am 24.03.1992 und 02.06.1992 (veränderter Standort)

Genehmigungsgrundlage → § 35 BauGB

Errichtung eines Nebengebäudes für Geräte – veränderte Ausführung –

genehmigt am 09.04.2001

Genehmigungsgrundlage → § 35 BauGB

Anhang 2: Gebäudehöhen im Bestand

Hockenheimer Landstraße 4/ 8, Flst-Nr. 9270:	Neubau eines Drogeriemarktes, Backshop und Errichtung einer Wohnung und Büroräume		
	WH Büro (Pulldach)	=	6,15 m
	FH Büro (Pulldach)	=	6,74 m
	WH dm (Pulldach)	=	6,95 m
	FH dm (Pulldach)	=	8,12 m
Hockenheimer Landstraße 4/1, Flst-Nr. 9272/5:	WH Raiffeisen	=	4,09 m
	FH Raiffeisen	=	8,06 m
Hockenheimer Landstraße 4/7, Flst-Nr. 9272/3:	WH Lidl	=	ca. 3,50 m
	FH Lidl	=	ca. 8,00 m
Hockenheimer Landstraße 4/4, Flst-Nrn 9272 und 9271:	WH ALDI	=	3,55 m
	FH ALDI	=	8,06 m
Hockenheimer Landstraße 4/ 2, Flst-Nr. 9272/1:	WH	=	5,27 m
Hockenheimer Landstraße 4/3, Flst-Nr. 9272/4:	WH Tenace	=	5,60 m
	FH Tenace	=	6,85 m
	WH Hildenbrand	=	ca. 6,00 m
	FH Hildenbrand	=	ca. 6,80 m
Hockenheimer Landstraße 4/ 6, Flst-Nr. 9270:	WH Getränke	=	6,30 m
	FH Getränke	=	7,40 m
Hockenheimer Landstraße 6, Flst-Nr. 9273/1 und 9273:	WH Wohnhaus	=	6,70 m
	FH Wohnhaus	=	8,10 m
Hockenheimer Landstraße 1, Flst-Nr. 9269	WH Wohnhaus	=	7,00 m
	FH Wohnhaus	=	9,80 m

Anhang 3: Baurechtlicher Bestand Werbeanlagen

**Hockenheimer Landstraße 4/ 8,
 Flst-Nr. 9270:**

dm-Verkaufsstelle

genehmigt: 26.05.2003/ 04.10.2006

Genehmigung der Werbefahnen abgelaufen – nicht realisiert	ist	Werbefläche insgesamt	=	44 m ²
		Höhe 3 Werbefahnen	=	8,00 m
Ungenehmigte Werbefahnen Einfahrtbereich Ketscher Landstraße	im	Höhe Werbepylon	=	7,30 m
		Höhe freistehende		
Ungenehmigte Werbeanlagen Bankschalter und Einfahrtstor	an	Werbeträger	=	1,50 m/ 1,60 m

Bäckerei Utz

genehmigt: 10.07.2002

SO4

Zulässige Werbefläche absolut = 50 m²

Werbefläche insgesamt	=	5,30 m ²

Summe	=	49,30 m ²

**Hockenheimer Landstraße 4/1,
 Flst-Nr. 9272/5:**

Raiffeisen-Markt

genehmigt: 11.12.2002

Ungenehmigte Werbeanlagen an Zaun und Fassade – letztere materiell baurechtlich zulässig	Werbefläche insgesamt	=	35,50 m ²
	Höhe 3 Werbefahnen	=	7,70 m

GEE1

Zulässige Werbefläche relativ = je
 angefangene 45 m² ein m² → 56 m²

**Hockenheimer Landstraße 4/7,
 Flst-Nr. 9272/3:**

LIDL-Verkaufsstelle

genehmigt: 17.11.2006/ 26.08.2011

Werbeflächen teilweise noch nicht realisiert	Werbefläche insgesamt	=	46 m ²
	Höhe Werbepylon	=	8,00 m

SO1

Zulässige Werbefläche absolut = 50 m²

**Hockenheimer Landstraße 4/4,
 Flst-Nrn 9272 und 9271:**

ALDI-Verkaufsstelle

genehmigt:

SO2

Zulässige Werbefläche absolut = 35 m²

Werbefläche insgesamt	=	30,85 m ²
Höhe freistehende Werbeträger	=	4,60 m/ 5,41 m

**Hockenheimer Landstraße 4/ 2,
 Flst-Nr. 9272/1:**

Tankstelle

genehmigt: 15.05.2001

Werbefläche ungenehmigt

GEE2

Zulässige Werbefläche relativ = je angefangene 40 m² → 65 m²

Werbefläche insgesamt	=	64,50 m ²
Höhe 3 Werbefahnen	=	10,80 m
Höhe Werbepylon	=	9,00 m
Höhe freistehende Werbeträger	=	1,80 m

**Hockenheimer Landstraße 4/3,
 Flst-Nr. 9272/4:**

Da Tenace

genehmigt: 18.08.2005

Ungenehmigte Werbeanlagen an der Südseite – materiell baurechtlich zulässig

Werbefläche insgesamt	=	7,10 m ²
Höhe freistehender Werbeträger	=	3,50 m

Ungenehmigte Werbeanlagen

HH Hildenbrand

SO3

Zulässige Werbefläche absolut = 20 m²

**Hockenheimer Landstraße 4/ 6,
 Flst-Nr. 9270:**

Getränkeland

genehmigt: 07.11.2001

Ungenehmigte Werbeanlage – materiell baurechtlich zulässig

Werbefläche insgesamt	=	19,20 m ²
Höhe 3 Werbefahnen	=	8,00 m
Höhe Werbepylon	=	7,30 m
Höhe freistehende Werbeträger	=	1,50 m

SO5

Zulässige Werbefläche relativ = 30 m²

**Hockenheimer Landstraße 6,
Flst-Nr. 9273/1 und 9273:**

Matratzen Concord

genehmigt: 22.01.2004

Mobile Werbung am Straßenrand B 291

Werbefläche
insgesamt = 36,70 m²

GEE1

Zulässige Werbefläche relativ = je
angefangene 45 m² ein m² → 45 m²

ragt über Wandhöhe
unbeleuchtet

**Hockenheimer Landstraße 1,
Flst-Nr. 9269**

**Einfamilienwohnhaus mit
Einliegerwohnung**

Plakatierung ohne Sondernutzungserlaubnis
für Plakate! Die vorhandene Plakatierung
wurde bisher geduldet.

Örtliche Bauvorschrift

Werbeanlagen, Plakate und Banner im
Sinne der Sondernutzungssatzung der Stadt
Schwetzingen sind an Zäunen, Gabbionen
und Toren unzulässig.

SO-Gebiete: absolute Festsetzung der zulässigen Werbefläche

GEE-Gebiete: relative Festsetzung der zulässigen Werbefläche in Bezug auf die
Größe des Baugrundstücks im grundbuchrechtlichen Sinne

**Anhang 4: Sortimentbeschreibung des Raiffeisenmarktes
Zusammenstellung der ZG Raiffeisen eG, Karlsruhe – eingegangen am
15.03.2013**

**Sortimentsbeschreibung (und Verkaufsflächenaufteilung) des geplanten Raiffeisen
Markts in Schwetzingen**

Der Raiffeisen Markt ist ein Fachmarkt für den ländlichen Raum. Zum einen spricht die ZG Raiffeisen mit ihrem Großhandelsgeschäft Landwirte, Gärtner und Handwerker an, zum anderen versorgt die ZG Raiffeisen diese Zielgruppe und andere Bewohner des ländlichen Raumes mit Artikeln rund um Haus und Garten.

Traditionell beschäftigt sich die ZG Raiffeisen auch mit der Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Im Raiffeisen Markt Schwetzingen werden die nachfolgend aufgeführten Sortimentsbereiche geführt:

1. Gartenbedarf (50 %)

Hierzu zählen Spezialdüngemittel, Sämereien, Pflanzenschutzmittel, Pflanzen, lebendes Grün, Erden, Pflanzgefäße, Gartenausstattung, Gartenwerkzeuge, technische Gartengeräte und Zubehör sowie Dekorationsartikel für den Garten.

2. Produkte für Heim-, Klein- und Freizeittierhaltung (20 %)

Zu diesem Sortimentsbereich zählen neben den Futtermitteln für Kaninchen, Hühner, Enten, Fische, Tauben und Pferde und dem entsprechenden Zubehör auch Heimtierernährung und –zubehör.

3. Landwirtschaftliche Bedarfsartikel (20 %)

Neben landwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die in erster Linie aus dem Lager heraus verkauft werden, führt die ZG Raiffeisen in diesem Sortimentsbereich Zubehörartikel für die Landwirtschaft, Artikel für die Vorratshaltung und Konservierung. Darüber hinaus werden Berufs- und Arbeitskleidung inkl. Schuhen und Socken sowie Regen- und Wetterschutzkleidung für Garten, Landwirtschaft und Forst, 10 m² hiervon sind Freizeitkleidung führt. Weitere 10 m² sind mit landwirtschaftlichem Spielzeug (z. B. Spielzeugtraktoren und Plastik-tiere) belegt.

4. Regionale Lebensmittel, Saft und Wein (10 %)

In diesem Sortimentsbereich werden überwiegend Lebensmittel aus regionaler Produktion verkauft. Viele Produkte fallen hierbei unter die Kategorie Vermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen z. B. Mehle, Mühlenprodukte, Vollwertprodukte, Kartoffeln, Äpfel, und Nudeln. Diese Produkte sind bei uns auch in Großgebinden erhältlich. Darüber hinaus bieten wir den Service der Mostobsterfassung (im Hof) mit Saftaustauschgeschäft und vermarkten den Wein aus heimischer Produktion.

Literatur:

1. Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“ vom 07.12.2012
2. Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/2020 vom 13.07.2006
3. Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vom August 1999
4. Verband Region Rhein-Neckar: Regionalplan Unterer Neckar vom 16.03.1994
5. ImakommAKADEMIE GmbH: Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vom Oktober 2010
6. ImakommAKADEMIE GmbH: Einzelhandelskonzept 2015 - Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen
Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept vom Oktober 2010
7. ImakommAKADEMIE GmbH: Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen – Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen, 13.09.2012
8. BS Ingenieure: Verkehrsuntersuchung Bebauungspläne „Städtisches Stadion und Hallenspielfeld“ und „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, Oktober 2011
9. GWK-Ingenieure: Entwässerungsentwurf – Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung Gewerbegebiet „Hockenheimer Landstraße“, 09.02.2001
10. Regierungspräsidium Karlsruhe: Informationen zur Berücksichtigung der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in der Bauleitplanung (Stand 14.02.2002)
11. Richtlinien der Stadt Schwetzingen über temporäre Werbung für Veranstaltungen (Plakatierungsrichtlinien) vom 05.05.2011
12. Satzung über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Schwetzingen (Sondernutzungssatzung) vom 01.03.2002, geändert durch Änderungssatzung vom 21.11.2002
13. Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Ing. Ute und H.-J. Scheckeler: Arten- und Naturschutzfachliche Übersichts- und Reptilienbegehung, avifaunistische Strukturanalyse vom 24.09.2011
14. natur und raum: Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ – Umweltbericht - Vorentwurf vom 06.02.2012
15. Pöyry – Deutschland: Überprüfung der Versickerungsanlage im Bereich „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 20.04.2012

Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 87
„Westlich der Hockenheimer Landstraße“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ am 06.03.2013 als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 21.02.2013 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2013

Zur Erläuterung ist die Begründung vom 21.02.2013 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

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

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

Schwetzingen, den 11. MRZ. 2013



Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.03.2013 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 11. MRZ. 2013



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

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am 14.03.2013 in Kraft getreten.

Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften Nr. 87
für den Bereich „Westlich der Hockenheimer Landstraße“

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ am 06.03.2013 die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 21.02.2013 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den 1 1. MRZ. 2013



Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.03.2013 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 11. MRZ. 2013



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

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am 14.03.2013 in Kraft getreten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 87 **„Westlich der Hockenheimer Landstraße“**

Auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Geltungsbereich wurde die zusammenfassende Erklärung gefertigt.

1. Rechtsgrundlage

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

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und wird überwiegend durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf insgesamt ca. 3.700 m² Verkaufsfläche geprägt. Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Schwetzingen Innenstadt soll die Einzelhandelsentwicklung in dieser nicht integrierten Lage städtebaulich verträglich gesteuert werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich an. Der Bebauungsplan soll ein verträgliches Nebeneinander von Laden- und Gewerbegebiet mit Schloss und Schlossgarten sichern.

3. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsregelung, vom 04.10.2012
- Arten- und naturschutzfachliche Übersichts- und Reptilienbegehung, avifaunistische Strukturanalyse zum B-Plan 'Städtisches Stadion und 1. Änderung Hockenheimer Landstraße', vom 24.09.2011
- Pöyry-Deutschland: Überprüfung der Versickerungsanlage im Bereich „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 20.04.2012
- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

4. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 'Westlich der Hockenheimer Landstraße' wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich er-

heblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch den in den Umweltbericht integrierten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt bzw. in Stellungnahmen eingebracht.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Schutzgut ‚Mensch‘:

Betrachtet werden die Aspekte Wohnfunktion, Wohnumfeld-/ Erholungsfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden.

Die Gewerbeflächen haben keine Bedeutung für Wohnen und Erholen und sind entsprechend unempfindlich gegenüber Beeinträchtigungen.

Den beiden Wohnhäusern kommt eine wichtige Rolle für die Wohnumfeldfunktion und die wohnungsnaher Erholung zu. Sie sind gegenüber Störungen (v.a. Lärm- und Schadstoffemissionen) sehr empfindlich.

Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen werden durch Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr beeinträchtigt.

Als lärmindernde Maßnahmen wurde ein bepflanzter Lärmschutzwall im Bereich des Wohngrundstücks im Norden des Planungsgebietes errichtet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion für das Schutzgut ‚Mensch‘, zu erwarten.

Schutzgut ‚Vegetation/Biotop‘:

Die über das gesamte Planungsgebiet verteilten Einzelbäume bzw. Baumreihen sind i.d.R. noch zu jung und besitzen deshalb auch noch nicht ausgeprägte Lebens- und Nahrungsraum- sowie Leit- und Vernetzungsfunktionen.

Den beiden Privatgärten kommt trotz ihrer Nutzungsintensität eine mittlere bis hohe Wertigkeit zu, da sie mit dichten Beständen v.a. alter Laubbäume versehen sind.

Eine mittlere Bedeutung kommt den Biotoptypen zu, die mit meist artenreicher, extensiv gepflegter, krautiger Vegetation, wie z.B. Wiesen- und Ruderalflächen versehen sind. Auch diese besitzen Lebens- und Nahrungsraumfunktion (z.B. für Insekten) und können bei linearer Ausprägung als Leit- und Vernetzungsstrukturen dienen.

Die mit hohem Anteil an nicht heimischen Arten versehenen Strauchpflanzungen, die intensiv gepflegten Rasenflächen und v.a. die vegetationsarmen bis -losen Biotoptypen spielen eine geringe bis keine Rolle für das Schutzgut.

Durch das Vorhaben werden **keine** Vegetationsstrukturen zerstört bzw. gefährdet. Vielmehr kommt es durch die Anlage einer linearen Sichtschutzpflanzung auf einem z.Zt. noch struktur- und vegetationsarmen, intensiv ackerbaulich genutzten Streifen zu einer Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt sowie einer Verbesserung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion. Das Schutzgut ‚Vegetation / Biotop‘ erfährt somit zumindest im Umfeld des Gewerbegebietes ‚Westlich der Hockenheimer Landstraße‘ eine Aufwertung.

Schutzgut ‚Tierwelt‘:

Es kommen nach den Ergebnissen der arten- und naturschutzfachlichen Begehungen keine gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG **streng geschützten Arten** (außer vermutlich einige Zauneidechsenexemplare im Gartengrundstück Familie Moll) dauerhaft im Planungsgebiet vor. Mit gelegentlich jagenden häufigen Fledermaus-, Greifvogel- und Eulenarten ist nur im weiteren Umfeld zu rechnen. Auch Grünspechte können das Umfeld zur Nahrungssuche zeitweise nutzen. Für keine dieser Artengruppen führt das Vorhaben zu relevanten Eingriffen in den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen. Dies gilt auch für die im Planungsgebiet und seinem weiteren Umfeld (vermutlich) vorkommenden Zauneidechsen.

Alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der EU-Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG Artikel 4 Abs. 2). Demgemäß kommen im Untersuchungsgebiet einige gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG **besonders geschützte Vogelarten** vor. Es handelt sich dabei ausschließlich um allgemein häufige Arten, die bei Beachtung bestimmter Minimierungs- und landschaftspflegerischer Begleitmaßnahmen keine Beeinträchtigungen ihrer lokalen Populationen erfahren.

Durch das Vorhaben sind weder gemäß Anhang II und IV der FFH-Richtlinie noch gemäß Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie streng geschützte Arten betroffen noch werden lokale Populationen im Umfeld erheblich beeinflusst. Es sind keine gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wirbellose betroffen. Lokale Populationen besonders geschützter Arten (§7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) werden nicht erheblich beeinflusst und ihr Erhaltungszustand wird sich nicht verschlechtern (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG). Es wird nicht zu erheblichen Störungen besonders geschützter Vogelarten oder ihrer lokalen Populationen kommen. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf potentielle lokale Zauneidechsen-Populationen im Planungsgebiet und seinem Umfeld. Da keine Leitstrukturen betroffen sind, ist das Vorhaben für die lokalen Fledermaus-Populationen im Umfeld als nicht beeinträchtigend einzustufen.

Schutzgut ‚Boden‘

Bedingt durch ihre meist anthropogene Überprägung ist den Böden des Planungsgebietes eine eher geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen zuzusprechen. Die versiegelten Flächen können diese Funktionen nicht ausführen, sind dementsprechend unempfindlich für weitere Beeinträchtigungen. Die unversiegelten Flächen sind zwar auch in ihrer natürlichen Funktionserfüllung eingeschränkt, besitzen aber noch so viel empfindliches Potential, dass sie vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden sollten.

Durch das Vorhaben wird keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Neuversiegelungen stattfinden. Dementsprechend gibt es zu diesem Aspekt des Schutzgutes ‚Boden‘ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch die Errichtung einer Sichtschutzpflanzung entlang der Ketscher Landstraße wird es zu einer kleinflächigen Herausnahme von Boden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Hier wird zwar einerseits die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit nicht mehr für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion genutzt, andererseits wird der Standort auch nicht weiter durch direkten Dünger- und Pestizideinsatz beeinträchtigt. Auch können die Laubgehölze der Sichtschutzpflanzung dazu beitragen, Stäube, Abgase und andere Emissionen aus dem angrenzend vorbeifahrenden Kfz-Verkehr zu filtern und einen Eintrag in die dahinterliegenden Ackerflächen - und somit auch in das Grundwasser - zu verhindern bzw. zu reduzieren.

Schutzgut ‚Grundwasser‘

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, Gegenstand der Betrachtung ist das Grundwasser.

Alle unversiegelten Flächen sind in ihrer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser grundsätzlich höher zu bewerten als versiegelte Flächen, auf denen keine Niederschlagswasser-versickerung stattfinden kann.

Durch das Vorhaben wird keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Neuversiegelungen stattfinden. Dementsprechend wird es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung kommen. Die im gesamten Planungsgebiet errichteten Versickerungsmulden tragen dazu bei, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser den Grundwasserleitern zukommen zu lassen. Somit kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Grundwasser‘.

Schutzgut ‚Klima/Luft‘

Im Rahmen der Bauleitplanung spielen die bioklimatische Ausgleichsleistung sowie die Immissionsschutzfunktion der einzelnen Flächeneinheiten die entscheidenden Rollen.

Das Planungsgebiet ist v.a. geprägt durch lokal- und bioklimatisch belastende und wenig für den Luftaustausch beitragende Flächen. Aufgrund der Lage zwischen zwei stark befahrenen Straßen ist der Austausch von Kalt- und Frischluft mit den angrenzenden Freiflächen (Ackerflächen) zusätzlich erschwert.

Durch das Vorhaben wird es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen oder Verkehrsflüssen kommen und somit zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der lokal- und bioklimatischen Situation.

Schutzgut ‚Landschaftsbild/Erholung‘

Aufgrund der optischen und infrastrukturellen Verbindungen mit der Umgebung wird für dieses Schutzgut nicht nur das Planungsgebiet sondern auch das nähere Umfeld mit betrachtet.

Visuell ist der Betrachtungsraum geprägt durch das dichte Nebeneinander von Laubmischwäldern (mit hohem Altholzanteil), meist offenen Ackerflächen (z.T. mit Feldgehölzen versehen), den westlichen Rand des historischen Landschaftsparks des Schwetzingen Schlossgartens (hier v.a. Sichtbeziehung zum ‚Merkurtempel‘), den weitläufigen Infrastruktureinrichtungen (v.a. große Rasenflächen) des städtischen Stadions (incl. z.T. alter und markanter Feldgehölze und Baumreihen) und den Bebauungs- und Erschließungsstrukturen. Entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen befinden sich Baumreihen mit mittelalten und alten, teils markanten Platanen und Linden.

Naturgebundene Naherholungsfunktionen (Spaziergehen, Natur erleben) erfüllen die siedlungsnahen Waldbereiche (Ketscher Wald, Sternallee) sowie die offenen Feldfluren, durch die auch Feld- und Radwegebeziehungen führen. Eine besondere Bedeutung für die einrichtungsgebundene Naherholung besitzt der Schwetzingen Schlossgarten mit seinem historischen Landschaftspark, seinen Wegesystemen und den Wasserflächen. Weitere einrichtungsgebundene Erholungsfunktionen in Siedlungsnähe erfüllen die Flächen des Stadions (Nutzung durch Sportvereine und Schulsport), die jedoch eingezäunt und somit nicht öffentlich zugänglich sind sowie die öffentliche Grillhütte mit Freianlage im Bereich Sternallee.

Durch das Vorhaben wird es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut ‚Landschaftsbild‘ kommen. Vielmehr werden im Zusammenhang mit dem Erhalt bzw. der Verbesserung der historischen Blickachsen Vorkehrungen getroffen, visuelle Störfaktoren zu reduzieren bzw. zu kaschieren. Die Anlage einer entsprechenden Sichtschutzpflanzung wird darüber hinaus mittel- bis langfristig die landschaftsbildprägende Strukturvielfalt erhöhen. Auf den Schutzgutaspekt ‚Erholung‘ hat das Vorhaben weder positive noch negative Auswirkungen.

Schutzgut ‚Kultur- und Sachgüter‘

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Güter mit kultur- oder naturhistorischer Bedeutung vorhanden. Allerdings muss auch bei diesem Schutzgut aufgrund der visuellen Verknüpfung mit dem Umfeld der Betrachtungsraum erweitert werden.

So ist die kurfürstliche Sommerresidenz mit Schlossanlage, Schlossgarten sowie barocker städtebaulicher Erweiterung samt Schlossplatz als international bedeutendes kulturhistori-

ches Gesamtwerk zu betrachten. Durch die Lage des Planungsgebietes am westlichen Rand des Landschaftsparks des Schlossgartens bestehen hier vielfältige Blickbeziehungen.

Als Sachgüter innerhalb des Planungsgebietes sind einerseits Gebäude, Straßen und Wege sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu nennen, andererseits auch die Ackerflächen am nördlichen Rand.

Durch das Vorhaben wird es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut ‚Kulturgüter‘** kommen. Vielmehr werden im Zusammenhang mit dem Erhalt bzw. der Verbesserung der historischen Blickachsen Vorkehrungen getroffen, visuelle Störfaktoren zu reduzieren bzw. zu kaschieren. **Sachgüter** wie Gebäude, Wege und Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der für die Anlage der Sichtschutzpflanzung in Anspruch zu nehmende Ackerstreifen wird als Standort landwirtschaftlicher Produktion wegefallen. Ein ökonomischer Verlust für die Grundstückseigentümer oder Pächter/Bewirtschafter kann durch den Kauf/die Pacht der Flächen durch die Stadt Schwetzingen kompensiert werden.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Pläne erfolgte im Rahmen einer Offenlage in der Zeit vom 27.06.2012 bis 26.07.2012. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte am 20.06.2012. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden keine umweltrelevanten Anregungen oder Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 27.06.2012 unter Fristsetzung eines Monats zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den erforderlichen Unterlagen, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, durchgeführt.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurden Grundlage des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Ebenso werden beigefügt die Auswertungen der Stellungnahmen gemäß Beschluss zum Entwurf/ öffentliche Auslegung.

Folgende Stellungnahmen hatten Umweltbelange zum Inhalt:

Stellungnahme Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis(v. 06.08.2012):

- 'Die Bereiche Verkehrslärm und Anlagenlärm sind zu beachten. Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine detaillierte Beurteilung vorliegt, sind im Zuge des Verfahrens die entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen zu konkretisieren'
- Berücksichtigung durch Verwaltung: Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind vorwiegend bestandsorientiert, zusätzliche Immissionen sind in Folge der Planungen nicht zu erwarten. Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis (v. 07.07.2012) und Nachtrag zur Stellungnahme (v. 06.08.2012):

- 'Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen aus der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Schwetzingen insgesamt zwei Verdachtsflächen. Bei Erdarbeiten ist auf diesen Flächen grundsätzlich eine gutachterliche Begleitung erforderlich.'
- Berücksichtigung durch Verwaltung: Die Ausführungen zu den Altstandorten werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Rhein-Neckar-Kreis (11.09.2012):

- 'Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche liegt im LSG „Schwetzinger Schlossgarten“. Die vorgesehene Sichtschutzpflanzung ist zwar mit dem Schutzzweck des LSG grundsätzlich vereinbar und kann somit aus Sicht des Naturschutzes auch entsprechend ausgeführt werden. Allerdings machen Plangebietsausweisungen im LSG in der Regel ein Verfahren zur Herausnahme der betroffenen Bebauungsplanfläche aus dem Schutzgebiet erforderlich. Daher sollte die Sichtschutzpflanzung bzw. öffentliche Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Plangebietes herausgelassen werden.'
- Berücksichtigung durch Verwaltung: Grundsätzlich kann ein Bebauungsplan in ein Landschaftsschutzgebiet hinein planen. Da laut Stellungnahme die geplante Sichtschutzpflanzung grundsätzlich mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar ist, widerspricht der Bebauungsplan nicht der Schutzgebietsverordnung. Eine Herausnahme der betroffenen Teilfläche des Bebauungsplans aus dem LSG ist somit nicht erforderlich. Das LSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- 'Die Aussagen zum Artenschutz sind zum Teil nicht nachvollziehbar bzw. widersprüchlich und unzutreffend. Die artenschutzrechtlichen Aussagen zu diesem Bebauungsplanteilwurf sind daher entsprechend nachzubessern und zu überarbeiten.'
- Berücksichtigung durch Verwaltung: Bereits bei der Planaufstellung muss vorausschauend geprüft werden, ob einer Planumsetzung nicht unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Einzelhandelssteuerung und übernimmt weitgehend die Baufenster des bisher rechtswirksamen Bebauungsplans. Bereiche, in denen die Baufenster gegenüber den bisherigen Festsetzungen geringfügig erweitert werden, sind bereits bebaut. Innerhalb des Gebietes ist die bisher festgesetzte Bebauung weitgehend realisiert, so dass die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans durch artenschutzrechtliche Verbote bei Einzelfallprüfungen nicht gefährdet ist. Artenschutzrechtliche Prüfungen im Rahmen der Bebauungsplanung sind nicht erforderlich.
- 'Die beiden dichten – artenschutzrelevanten – Gehölzbestände im Südwesten und Nordosten des Plangebietes sind jeweils als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Dies ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht ausreichend.'
- Berücksichtigung durch Verwaltung: Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisher festgesetzte Bebauung weitgehend realisiert ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen durch artenschutzrechtliche Verbote bei Einzelfallprüfungen nicht gefährdet ist. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich. Die Festsetzung von Pflanzbindungen mit Hinweis auf artenschutzrechtliche Prüfung im eventuell konkreten Einzelfall ist im vorliegenden Bebauungsplan das planungsrechtlich sinnvoll einzusetzende Mittel zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Die Anregungen zu den artenschutzrechtlichen Verboten werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 'Die im faunistischen Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen, wobei davon abweichend die Beseitigung von Gehölzen grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode zu erfolgen hat.'

- Berücksichtigung durch Verwaltung: Diese Ausführungen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 23.10.2012 unter Fristsetzung eines Monats zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den erforderlichen Unterlagen, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, durchgeführt.

Folgende Stellungnahme hatte umweltrelevante Belange zum Inhalt:

Stellungnahme Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis (v. 12.11.2012):

- 'Für die zentrale Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt – zu beantragen. Die Versickerung über Zisternen wird untersagt. Für die Dimensionierung von Versickerungsmulden ist das DWA-Arbeitsblatt 138 zugrunde zu legen. Von einer Versickerung des Niederschlagswassers von Hof-, Umschlags- und Lagerflächen sollte abgesehen werden.'
- Berücksichtigung durch Verwaltung: Die Erforderlichkeit der wasserrechtlichen Genehmigung wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Dabei erfolgt die Niederschlagsentwässerung auf der Grundlage des Entwässerungsentwurfs. Der Bebauungsplan basiert auf dieser Konzeption. Der Wegfall einer bisher festgesetzten Versickerungsanlage wurde in einem ergänzenden Gutachten untersucht mit dem Ergebnis, dass die Niederschlagsentwässerung auch künftig gesichert ist.
- 'Um einen langfristigen Schadstoffeintrag in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen, nicht nur auf unbeschichtetes Metall bei der Dacheindeckung sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren zu verzichten.'
- Berücksichtigung durch Verwaltung: Der Ausschluss unbeschichteter Materialien erfolgt auch bei Regenrinnen und Regenfallrohren.

5.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 30.10.2012 bis zum 03.12.2012 in der Stadt Schwetzingen während der bekannt gemachten Dienstzeiten stattgefunden. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung für den am 18.10.2012 gebilligten Plan erfolgte am 23.10.2012. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine umweltrelevanten Anregungen oder Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

5.5 Gemeindenachbarliche Abstimmungen (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die gemeindenachbarliche Abstimmung fand im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2012 und im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Es wurden keine umweltrelevanten Anregungen oder Stellungnahmen vorgetragen.

5.6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.03.2013 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Belange sind behandelt worden. Es konnte davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend berücksichtigt worden sind.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Planungsalternativen betrafen lediglich die Art der baulichen Nutzung. Zur Debatte stand die Festsetzung eines Sondergebietes für den bestehenden Raiffeisenmarkt. Da dieser wegen seines speziellen Warenangebotes eine ‚atypische Fallgestaltung‘ darstellt, ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur planungsrechtlichen Sicherung des baurechtlichen Bestands ausreichend.

Schwetzingen, den 11. MRZ. 2013



Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister