

# Bebauungsplan Nr. 22



## „Mühlenstraße, 2. Änderung und Neufassung“

### Begründung

**Satzungsbeschluss/Ausfertigung**

#### VERFAHRENSABLAUF

**Stand August 2007**

---

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

---

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



• Stadt Schwetzingen • Begründung B-Plan "Mühlstraße, 2. Änderung und Neufassung" • August 2007 •

Bearbeitung durch:

**BauLand!** Entwicklung GmbH • info@bauland-entwicklung.de  
fon 06202-127794 • fax 06202-127795 • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen

# Inhaltsverzeichnis Begründung

---

<b>1. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>1</b>
1.1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung.....	1
1.2. Ziele und Zwecke der Planung.....	1
1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
<b>2. Inhalt der Änderung</b> .....	<b>2</b>
2.1. Umstellung auf BauNVO 1990 .....	2
2.2. Anpassung an die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen .....	3
2.3. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	3
2.4. Änderungen der örtlichen Bauvorschriften .....	5
<b>3. Umweltprüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
4.1. Einleitung .....	8
4.2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen .....	8
4.3. Zusätzliche Angaben.....	11
<b>5. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</b> .....	<b>12</b>
<b>6. Umsetzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>12</b>

Bearbeitung  
durch:

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

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen  
Internet : [www.bauland-entwicklung.de](http://www.bauland-entwicklung.de)  
Email : [Info@bauland-entwicklung.de](mailto:Info@bauland-entwicklung.de)  
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55  
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch  
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

• Stadt Schwetzingen • Begründung B-Plan "Mühlenstraße, 2. Änderung und Neufassung" • August 2007 •

Bearbeitung durch:  
**BauLand! Entwicklung GmbH** • [info@bauland-entwicklung.de](mailto:info@bauland-entwicklung.de)  
fon 06202-127794 • fax 06202-127795 • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen

## **1. Rahmenbedingungen**

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

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

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

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

Die rechtswirksamen Festsetzungen der Gestaltungssatzung widersprechen teilweise den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Mühlenstraße“. Dies kann zu einer Verunsicherung und Unklarheiten bei den Grundstückseigentümern und deren Planern und Architekten führen.

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

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

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

Die getroffenen Festsetzungen außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung bleiben weitgehend unverändert bestehen.

Darüber hinaus sollen die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in planungsrechtliche Festsetzungen und in eine Satzung über örtliche Bauvorschriften untergliedert werden.

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

Das Plangebiet deckt sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Mühlenstraße“ und betrifft die Mühlenstraße sowie deren nordöstliche Bebauung

zwischen Antoniusstraße und Heidelberger Straße mit den Flurstücksnummern 9,10,11,12/1,12/2,12/3,12/5,14,16,17,18, 24, 25, 27, 27/1 und 27/2.

In der Gestaltungssatzung Innenstadt sind diese Grundstücke dem Bereich E (Stadterweiterung 1920-1960) zugeordnet.

## **2. Inhalt der Änderung**

Der Bebauungsplan wurde am 02.03.1967 als Satzung beschlossen und am 09.05.1967 (durch ergänzende Festsetzungen) erweitert. Am 24.11.1983 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Es war bislang die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757) sowie das Baugesetzbuch i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert am 06.07.1979 anzuwenden.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung soll der Bebauungsplan im Zuge der anstehenden Bebauungsplanänderung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), umgestellt werden und in planungsrechtliche Festsetzungen und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften unterteilt werden.

Bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden.

### **2.1. Umstellung auf BauNVO 1990**

Als wesentliche Änderung ist mit der Umstellung auf die derzeit gültige BauNVO verbunden, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche nunmehr mitgerechnet werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Eine weitergehende Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht, ist gemäß § 21 a BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig. Eine weitere Überschreitung kann auch hier ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Hauptgebäuden wird durch die oben erläuterten Sachverhalte nicht verändert. Trotz Beibehaltung der bislang festgesetzten GRZ ist aufgrund des geänderten § 19 Abs. 4 BauNVO eine der bisherigen Rechtsgrundlage vergleichbare bauliche Ausnutzung des Grundstückes mit Nebenanlagen jedoch nur noch über Ausnahmen i.R. der Baugenehmigung erreichbar. Diese strengere GRZ-Berechnung trägt dem in Bundes- und Landesrecht geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Baugebiet.

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

Hauptaugenmerk der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenstraße“ liegt auf der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen widersprüchliche Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung (u.a. Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachgestaltung) beseitigt werden. Die bisherigen, teilweise widersprüchlichen Festsetzungen müssen angepasst werden. Es gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung.

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

### Sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

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

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

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

Die Festsetzungen zur Gestaltung der straßenabgewandten Gebäude- und Grundstücksteile außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan weitestgehend unverändert übernommen.

## **2.3. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Im folgenden werden die wesentlichen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen erläutert, die durch die Anpassung an die Gestaltungssatzung Innenstadt bzw. die neue BauNVO hervorgerufen werden.

### **2.3.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert mit „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 2 i.V. m § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Mischgebiet wie auch bisher Tankstellen ausgeschlossen.

### **2.3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl und durch die überbaubaren Grundstücksflächen anhand von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, die Gebäudekubatur ist durch die maximal zulässige Traufhöhe und die zulässige Dachneigung ausreichend bestimmt (siehe hierzu Ziffer 2.3.4)

### **2.3.3. Bauweise**

Bislang war auf den Flurstücken Nr. 10, 11 im Planfeld F (Heidelberger Str. Nr. 19 und 21) eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen sind von den Flurstücksgrenzen ohne Einhaltung der Grenzabstände nach LBO abgesetzt. Der Gebäudebestand ist jedoch als geschlossene Bebauung auf dem Flurstück Nr. 10 bzw. mit einseitiger Grenzbebauung auf dem Flurstück Nr. 11 ausgeführt.

Auf den sehr schmalen Grundstücken ist auch zukünftig eine Bebauung in offener Bauweise nicht sinnvoll umsetzbar. Der sich an diese Gebäude anschließende Gebäudebestand in der Heidelberger Straße ist in geschlossener Bauweise realisiert.

In Anpassung an den Gebäudebestand wird im Planfeld F eine geschlossene Bauweise festgesetzt und das Baufenster entsprechend angepasst. Durch die Ausweisung einer Baulinie wird die vorhandene Raumkante entlang der Heidelberger Straße entsprechend der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes Innenstadt gesichert.

Die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise auf dem Flurstück Nr. 12/2 und 12/3 ist nicht mehr realisierbar, da auf dem Flurstück Nr. 12/3 eine einseitige Grenzbebauung besteht. Die überbaubare Fläche (Baugrenzen und Baulinien) wird an die Darstellung der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes Innenstadt angepasst und ein separates Baufenster für eine Bebauung im Planfeld E in offener Bauweise festgesetzt.

Im Planfeld B wird die abweichende Bebauung neu festgesetzt, da die einseitige Grenzbebauung auf Flurstück Nr. 24 einer geschlossenen Bauweise widerspricht. Das Baufenster wird an den neuen Gebäudebestand angepasst und auf eine Bautiefe von 12,0 m erweitert, während im Westen gleichzeitig ein Bauwuch von 3,0 m neu festgesetzt wird.

### **2.3.4. Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse**

Durch die Anpassung an die Gestaltungssatzung wird die Höhenfestlegung der Gebäude geändert. Es wird eine max. Traufhöhe von 8,20 m in den Planfeldern D und E bzw. 11,20 m in den Planfeldern A, B, C und D bezogen auf die Gehweghinterkante in Grundstücksmitte entsprechend der Anlage 3 zur Gestaltungssatzung festgesetzt.

Dies führt zu einer Reduzierung der realisierbaren Gebäudehöhen im Planfeld F um 3,60 m bzw. im Planfeld A um 0,60 m. Demgegenüber wird die zulässige Traufhöhe auf den übrigen, bisher zwingend III-geschossig zu bebauenden Grundstücken in den Planfeldern B, C, D und E um 1,35 m erhöht.

Die Firsthöhe bei den im Planfeld A gemäß Gestaltungssatzung Teilbereich E zulässigen Pult, Tonnen- und Segmentbogendächern darf die maximal zulässige Traufhöhe um 4,0 m überschreiten.

Eine Standardgeschosshöhe von 2,75 m wie bislang festgelegt, kann in der heutigen Zeit nicht mehr zwingend angenommen werden, Büro- und Verwaltungsgebäude und teilweise auch Wohngebäude haben teilweise eine größere Geschosshöhe. Um einen größeren Spielraum bei der Aufteilung der Geschosse zu erhalten, wird auf die bislang festgesetzte Geschosshöhe verzichtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für Planfeld E und F bei einer festgesetzten Traufhöhe von 8,20 m auf mindestens II Vollgeschosse reduziert, wobei ein drittes Vollgeschoss im Dachraum zulässig ist. Die bisherige Festsetzung von zwingend IV Vollgeschossen ist hier nicht mehr realisierbar.

Auf den übrigen Grundstücken in den Planfeldern A, B, C und D wird die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens III Vollgeschossen festgesetzt. Mit der Festsetzung der Trauf- und Sockelhöhe kann die Zahl der sichtbaren Vollgeschosse in den Planfelder A, B, C, und D auf drei Vollgeschosse (Planfelder B, C und D) bzw. vier Vollgeschosse (Planfeld A) beschränkt werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses kann weiterer Wohnraum geschaffen werden. als Nichtvollgeschoss kann auch weiterhin die bislang festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ausgenutzt werden.

Die maximale Sockelhöhe wird unverändert mit 0,80 m festgesetzt. Es besteht dadurch auch weiterhin ausreichend Spielraum für vielfältige bauliche Lösungen.

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

Gemäß den Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für den Teilbereich E sind nun neben den bislang bereits ausgeschlossenen Balkonen auch Loggien und Terrassen an den Gebäudefassaden entlang der Mühlenstraße, der Heidelberger Straße und der Antonisstraße nicht mehr zulässig.

Die zulässige Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch Vordächer und Markisen an o.g. Straßenfronten wird durch die je nach Bauteil differenzierten Gestaltungsvorgaben der Gestaltungssatzung für den Teilbereich E geregelt.

## **2.4. Änderungen der örtlichen Bauvorschriften**

### **2.4.1. Dachform und Dachneigung**

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Mühlenstraße wurden an die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung angepasst bzw. teilweise erweitert.

Als Dachformen sind künftig neben den schon bislang zulässigen Sattel- und Pultdächern (letztere nur im Planfeld A) in allen Planfeldern nun auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Im Planfeld A kommen für freistehende Gebäude zusätzlich auch Tonnen- oder Segmentbogendächer neu hinzu. Die bisher festgesetzten Dachneigungen werden aufgehoben und an die Festsetzungen der Gestaltungssatzung angepasst. Die Dachneigung wird für Sattel- und Walmdächer von bislang 40 ° (Satteldach) auf mindestens 35°, bei Pultdächern von mind. 12° / max. 20 ° auf mind. 15° / max. 28° geändert und der Spielraum für ansprechende bauliche Lösungen damit erweitert.

• Stadt Schwetzingen • Begründung B-Plan "Mühlenstraße, 2. Änderung und Neufassung" • August 2007 •

Bearbeitung durch:

**BauLand! Entwicklung GmbH** • info@bauland-entwicklung.de  
fon 06202-127794 • fax 06202-127795 • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen

Bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind gemäß den Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E auch Pultdächer, begrünte Flachdächer und Dachterrassen bis 40 m<sup>2</sup> zulässig. Die bisherige Festsetzung von Flachdächern für Garagen bleibt außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unverändert bestehen.

#### **2.4.2. Dachmaterialien, Dachaufbauten und Dachöffnungen**

Dachaufbauten und -öffnungen waren bislang nicht geregelt. Es wird festgesetzt, das bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachöffnungen, der Farb- und Materialauswahl der Dacheindeckung, der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern, Firstverglasungen und Solaranlagen die Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich E anzuwenden ist.

Im gesamten Geltungsbereich ist zwingend ein Dachüberstand an der Traufe auszubilden, eine Verkleidung der Dachrinne ist unzulässig.

Dacheinschnitte sind nunmehr unzulässig. Für die bauliche Ausführung von Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser, Dachflächenfenster, Firstverglasungen, Solaranlagen trifft die Gestaltungssatzung Teilbereich E detaillierte Regelungen.

#### **2.4.3. Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben**

Die ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der Fassadengliederung, der Fassadengestaltung und der zulässigen Fassadenfarben werden durch die Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt, Teilbereich E vollständig ersetzt.

Damit sind die detaillierten Regelungen der Gestaltungssatzung zur baulichen Ausführung von Fenstern, Schaufenstern, Vordächern, Markisen, Türen, Toren und bezgl. zulässiger Fassadenfarben anzuwenden.

#### **2.4.4. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen**

Die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Mühlenstraße 1. Änderung zur Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen werden aufgehoben, es gelten die Gestaltungsvorschriften der Innenstadt für Teilbereich E.

#### **2.4.5. Außenantennen**

Bezüglich der Zulässigkeit von Außenantennen ist die Gestaltungssatzung anzuwenden. Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) sind innerhalb des sachlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung nur zuzulassen, wenn über das Kabelnetz oder einen Anbringungsort außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs nach § 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung nicht alle Programme, die bei einer Anbringung von Außenantennen im sachlichen Geltungsbereich empfangen werden könnten, empfangen werden können.

#### **2.4.6. Einfriedungen**

Die bisher rechtskräftigen Festsetzungen zu Gestaltung von Einfriedungen zwischen Gebäuden und Straßen werden aufgehoben. Bezüglich der Einfriedungen in den Vorgärten

und in der Flucht straßenbegleitender Fassaden ist die Gestaltungssatzung Teilbereich E anzuwenden.

In den Planfeldern A, B, , C, D, E und F werden die baulichen Möglichkeiten in den Vorgartenbereichen erweitert: bislang waren nur Saumsteine zulässig, nun sind auch Staketenzäune, Metallgitterzäune und geschnittene Hecken möglich. Durch die Zulässigkeit von Zäunen und Hecken (Gestaltungssatzung Ziffer E.7) wird dem allgemeinen Wunsch nach Abgrenzung des eigenen Grundstückes von Grundstückseigentümer entsprochen.

Im bislang nicht geregelten Bereich in den Verlängerungen der Gebäudefluchten straßenbegleitender Fassaden (Planfeld A mit Baulinie entlang Mühlenstraße) sind darüber hinaus auch verputzte Mauern, Staketenzäune und Metallgitterzäune mit einer Gesamthöhe von 1,2 bis 1,8 m Höhe zulässig. Dadurch sollen entsprechende Raumkanten innerhalb des Straßenraumes entstehen und gesichert werden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Einfriedungen wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin nur als offene Einfriedigung bis max. 2 m Höhe zulässig.

### **3. Umweltprüfung**

Mit der am 21.07.2004 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) besteht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB-E eine generelle Umweltprüfungspflicht für Bebauungspläne. Da die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Umstellung auf die BauNVO 1990 Auswirkungen auf das Maß und ggf. auch Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich hat, sind beim vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht nicht vorhanden.

Es besteht eine Pflicht der Umweltprüfung für diejenigen, durch die Planung über den bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Zustand hinaus ermöglichten Umweltauswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Gegenstand der Umweltprüfung sind die bodenrechtlichen Auswirkungen einer Bauleitplanung also die Auswirkungen, die die Nutzung von Grund und Boden im Baugebiet und in der Umgebung betreffen. Wirtschaftliche, politische, soziale, ethische oder sonstige außerökologische Aspekte sind daher nicht zu erörtern.

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

### **4. Umweltbericht**

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB.

## **4.1. Einleitung**

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

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

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll dieser mit Umstellung auf die aktuelle BauNVO von 1990 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße und konfliktarme Nutzungsstruktur und -intensität im Plangebiet schaffen.

### **4.1.2. Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet aus Fachgesetzen und –plänen**

Im Regionalplan Unterer Neckar 1994 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Ziele der Raumordnung werden nicht beeinträchtigt. Grundsätze der Raumordnung werden mit der Planänderung eingehalten. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nicht zu berücksichtigen.

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

Die Landesplanerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet sind im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim von 1999 formuliert: Dort ist das Plangebiet als Fläche für Bauflächen und technische Infrastruktur dargestellt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind nicht vorhanden, besonders hervorzuhebende Funktionen für den Biotopverbund nimmt das Plangebiet nicht wahr. Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ohne Auswirkungen auf die landesplanerischen Zielaussagen im Plangebiet.

## **4.2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen**

### **4.2.1. Darstellung der umweltrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind mit den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan identisch.

Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind folgende wesentliche Änderungen verbunden:

• Stadt Schwetzingen • Begründung B-Plan "Mühlenstraße, 2. Änderung und Neufassung" • August 2007 •

Bearbeitung durch:

**BauLand! Entwicklung GmbH** • info@bauland-entwicklung.de  
fon 06202-127794 • fax 06202-127795 • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen

Die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen erfolgt nicht mehr nur allein nach städtebaulichen Gesichtspunkten sondern auch unter Berücksichtigung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (BlmschG). Damit wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert und das Entstehen von Gemengelagen verhindert.

Die Anrechnung der Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche führt trotz nun zulässiger Überschreitungsmöglichkeiten zu einer stärkeren Beschränkung der zulässigen Versiegelung und Überbauung auf den Grundstücken. Dies ist zwar für das einzelne Baugrundstück u.U. von Belang, im bereits bebauten Plangebiet insgesamt ist jedoch keine nennenswerte Änderung der Flächeninanspruchnahme durch die zulässigen Nutzungen zu erwarten, da diese Festsetzung nur bei Neu- und Umbauten wirksam wird. Die zukünftige Verschärfung der GRZ-Berechnung trägt dem in Bundes- und Landesrecht geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Baugebiet.

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

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

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

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

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

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder besonders schützenswerten Biotope, keine Bodendenkmale und auch keine Wasserschutzgebiete. Besondere Flächenfunktionen für den Naturhaushalt nimmt das Plangebiet nicht wahr.

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

Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades nimmt das Plangebiet nur sehr eingeschränkt am natürlichen Wasserkreislauf teil. Oberflächlich abfließendes Regenwasser wird überwiegend der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind

durch Aufschüttung, Überdeckung und Verdichtung stark eingeschränkt. Das Plangebiet ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für Bodenschutz und Wasserhaushalt.

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

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

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

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

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

Mit der Planänderung wird die langfristige Sicherung des historischen Stadtzentrums angestrebt. Mit der Anpassung an die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen und die Umstellung auf die BauNVO 1990 kann städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen gegengesteuert werden: Über entsprechende Festsetzungen wird bei Um- und Neubauten der Charakter der Innenstadt gesichert, die Wohn- und Arbeitsbedingungen der Menschen werden durch die zukünftige Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Aspekte bei der baurechtlichen Genehmigung verbessert und es wird dem gesetzlich verankerten Bodenschutz Rechnung getragen.

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

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

Durch die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits überlagert. Die Anpassung des Bebauungsplanes dient der Klärstellung der bestehenden rechtlichen Situation für Grundstückseigentümer, Bauherren und Architekten. Ein Verzicht auf die Planänderung hätte keine hervorzuhebenden umweltrele-

vanten Auswirkungen. Es sind auch keine weiteren Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis i) BauGB zu erwarten.

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

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

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

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

### **4.3. Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1. Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse**

Die Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt verbal-argumentativ für die einzelnen Schutzgüter. Grundlage waren Ortsbegehungen in 2005.

#### **4.3.2. Monitoring**

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

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

Das Plangebiet hat aufgrund seiner hohen Bebauungsdichte, seiner Nutzungsstruktur und seiner Lage im Ortskern von Schwetzingen insgesamt eine überwiegend sehr geringe bzw. keine Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt im Stadtgebiet. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope sowie Vorkommen von besonders geschützten und/oder seltenen Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Nutzungsart und -intensität auch nicht zu erwarten.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerische Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nur für solche Festsetzungen, die die zuläs-

• Stadt Schwetzingen • Begründung B-Plan "Mühlenstraße, 2. Änderung und Neufassung" • August 2007 •

Bearbeitung durch:

**BauLand! Entwicklung GmbH** • info@bauland-entwicklung.de  
fon 06202-127794 • fax 06202-127795 • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen

sige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan erweitern. Dies ist mit der Planänderung zur Anpassung an die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen und zur Umstellung auf die aktuelle BauNVO im bereits bebauten Plangebiet nicht der Fall. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes werden weitgehend unverändert übernommen. Die geänderten bzw. zusätzlichen Festsetzungen zur Anpassung an die Gestaltungssatzung und zur Umstellung auf die aktuelle BauNVO führen zu keiner über die bisher zulässige bauliche Nutzung hinausgehenden Bodeninanspruchnahme oder höheren Nutzungsintensität. Die Schutzgüter im Natur- und Landschaftshaushalt erfahren von der Planänderung keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen.

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

Es wurden keine Anregungen oder Hinweise von Bürgern geäußert.

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

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

## **6. Umsetzung des Bebauungsplanes**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut, die katasterrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse hat bereits in der Vergangenheit stattgefunden. Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Planungsziele können i.R. der Erteilung von Baugenehmigungen bzw. durch die Bauaufsicht bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Zuge von Neubauten als auch bei Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen umgesetzt werden.

## **7. Zusammenfassende Erklärung**

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

Von Bürgern wurden während des Bauleitplanverfahrens keine Anregungen vorgebracht.

Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange hat das Bauamt Hinweise und Anregungen vorgetragen, die nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen wurden:

1. Der Anregung, sämtliche ergänzenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung auch in den Bebauungsplan zu übernehmen, wird im Hinblick auf die Lesbarkeit des Bebauungsplanes teilweise gefolgt: Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung z.B. zu Gebäudehöhen werden in den B-Plan übernommen. Auf die sehr komplexen baurechtlichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung z.B. zu Dächern, Fassaden und Werbeanlagen wird verwiesen. Alle B-Pläne werden jedoch durchgängig dahingehend geändert, dass der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung über entsprechend geänderte bzw. neue Planfelder klargestellt wird. Zur besseren Lesbarkeit werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung, auf die im jeweiligen B-Plan verwiesen wird, als Anlage zum B-Plan ergänzt.
2. Der angeregten Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes als „Änderung und Neufassung“ wird gefolgt. Nach Rechtskraft wird der alte Bebauungsplan aufgehoben.
3. Die angeregten Klarstellungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen wurden vorgenommen.