



# Stadt Schwetzingen

## **Bebauungsplan Nr. 98/1 „Schwetzingener Höfe“, 1. Änderung**

### **SATZUNGSFASSUNG**

Planzeichnung  
Textliche Festsetzungen  
Hinweise zum Bebauungsplan  
Begründung

**SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten**  
**Weinbrennerstraße 13**  
**76136 Karlsruhe**  
**Tel. 0721 – 831030, Fax. – 8310399**  
**mail@planer-ka.de**  
**www.schoeffler-stadtplaner-architekten.de**



**Stadt Schwetzingen**

**Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung**



**Bearbeiter:in: ED**



**Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

|   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB   | am         | 19.11.2025               |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | am         | 28.11.2025               |
| Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | am         | 19.11.2025               |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet   | am         | 28.11.2025               |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB   | vom<br>bis | 01.12.2025<br>16.01.2026 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  | vom<br>bis | 01.12.2025<br>16.01.2026 |
| Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen   | am         | 25.03.2026               |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB  | am         | 15.04.2026               |

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Schwetzingen, den 20.04.2026

.....  
Matthias Steffan, Oberbürgermeister

.....  
Wolfgang Leberecht, Amtsleitung  
des Amtes für Stadtentwicklung

|  |    |            |
|--|----|------------|
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB | am | 22.04.2026 |
|--|----|------------|





Füllschema Nutzungsschablone

| Teilbereich               |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse        |
| GRZ                       | Bauweise                      |
| Mindestwandhöhe           | maximal zulässige Gebäudehöhe |

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB   | am 19.11.2025                 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | am 28.11.2025                 |
| Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | am 19.11.2025                 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet   | am 28.11.2025                 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB   | vom 01.12.2025 bis 16.01.2026 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  | vom 01.12.2025 bis 16.01.2026 |
| Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen   | am 25.03.2026                 |
| Satzungsbeschluss gemäß §10 (1) BauGB   | am 15.04.2026                 |

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 20.04.2026

Matthias Steffan,  
Oberbürgermeister



Wolfgang Lebercht,  
Amtsleitung des Amtes für  
Stadtentwicklung

Ortsübliche Bekanntmachung und  
Inkrafttreten gem. §10(3) BauGB

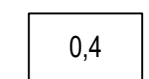

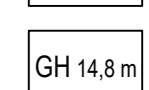
am 22.04.2026

### Planzeichenlegende

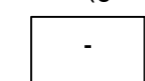
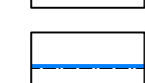
1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

-  Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
-  Bereiche mit Einschränkung der Wohnnutzung gem. § 9(3) BauGB i.V.m. § 6a (4) BauNVO (s. textl. Festsetzungen)

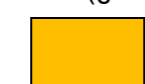

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Gebäudehöhe, als Höchstmaß



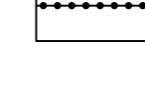
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

-  keine Bauweise festgesetzt
-  Baugrenze


6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Schwetzinger Höfe"

M 1:500 DIN A2

25.03.2026  
Bearbeiter: ED

# Stadt Schwetzingen

## Bebauungsplan "Schwetzinger Höfe", 1. Änderung

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



## **Satzungen**

### **über die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung**

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 15.04.2026 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 25.03.2026 maßgebend.

#### **§ 2 Änderungsinhalte**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ betrifft den in den Teilen A bis B dieser Satzung dargestellten Umfang. Alle weiteren Regelungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“, die von der 1. Änderung unberührt bleiben, gelten unverändert fort.

#### **§ 3 Bestandteile und Anlagen der Satzung**

##### **Bestandteile der Satzung**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil                 | in der Fassung vom 25.03.2026 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 25.03.2026 |

##### **Anlagen**

- |                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| C – Hinweise   | in der Fassung vom 25.03.2026 |
| D – Begründung | in der Fassung vom 25.03.2026 |

##### **Weitere, gesonderte Anlagen**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| - Stellungnahme zu den schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung | in der Fassung vom 15.10.2025 |
|---|-------------------------------|

- VERKEHRLICHE Stellungnahme zu dem in der Fassung vom 10.10.2025 Bauvorhaben mit angepasster Flächennutzung
- Prüfung der grünordnerischen Belange in der Fassung vom 10.10.2025 hinsichtlich der geplanten Bebauungsplanänderung „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den 20.04.2026

.....  
Matthias Steffan, Oberbürgermeister

**Inhalt**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans .....</b>                  | <b>6</b>  |
| <b>Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                     | <b>6</b>  |
| 2. Maß der baulichen Nutzung .....  | 6         |
| 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....                           | 6         |
| 10. Schutz vor Lärmeinwirkungen.....  | 7         |
| <b>Teil C – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....</b> | <b>23</b> |
| 1. Normen und Richtlinien.....  | 23        |
| <b>Teil D – Begründung.....</b>   | <b>24</b> |
| 1. Planerfordernis.....   | 24        |
| 2. Bestehendes Baurecht.....  | 24        |
| 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....                         | 25        |
| 4. Regionalplan .....   | 26        |
| 5. Örtliche Gegebenheiten .....   | 26        |
| 6. Verfahrenswahl.....  | 26        |
| 7. Umwelt- und Artenschutz.....   | 27        |
| 8. Verkehrliche Konfliktvermeidung und Leistungsfähigkeit der Straßen .....   | 27        |
| 9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....                                  | 28        |
| 10. Örtliche Bauvorschriften.....   | 31        |



## Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

## Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### ***Bisherige Fassung:***

*Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bei Pultdächern bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,00 m überschritten werden.*

#### **Geänderte Fassung:**

**Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bei Pultdächern bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,0 m überschritten werden.**

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

#### 3.1. Bauweise

#### ***Bisherige Fassung:***

*Es wird entsprechend dem Eintrag in den zeichnerischen Teil eine offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.*

*Abweichende Bauweise a1 (Teilbereiche 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7)*

*In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit einer zusammenhängenden Mindestfassadenlänge zu errichten. Diese Mindestlänge bezieht sich auf die Gebäudefassade, die an eine öffentliche Verkehrsfläche (hierzu zählen auch Bahnflächen) angrenzt. Die Mindestfassadenlänge wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.*

#### **Geänderte Fassung:**

**Es wird entsprechend dem zeichnerischen Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt.**

**In der abweichenden Bauweise a können Gebäude mit landesbauordnungsrechtlichem Grenzabstand innerhalb der überbaubaren**

Fläche und der Baugrenzen im zeichnerischen Teil errichtet werden. Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig.

**10. Schutz vor Lärmeinwirkungen  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

***Bisherige Fassung:***

**Verkehrslärm:**

***Riegelbebauung:***

*Innerhalb den in der Anlage 1 mit „A“ gekennzeichneten Bereichen sind geschlossene Riegelbebauungen, bestehend aus Gebäuden oder ggf. Wänden als Lückenschluss, zu errichten. Die erforderliche Mindesthöhe der Riegelbebauung wird durch die Höhenfestsetzung zu den baulichen Anlagen bzw. Zahl der Vollgeschosse bestimmt.*

***Grundrissorientierung Gebäuderiegel:***

*An den in der Anlage 1 mit „B“ gekennzeichneten Fassaden sind keine öffenbare Fenster von Schlafräumen zulässig. Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen ohne nächtlichen Schutzanspruch sind nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 70 dB(A) tags vorliegen.*

*Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.*

***Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen:***

*An den in der Anlage 1 mit „C“ gekennzeichneten Bereichen sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder der Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.*

*Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.*

### **Außenwohnbereiche:**

*In dem in der Anlage 2 mit „D“ gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegel von  $L_r > 65$  dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.*

*Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von  $L_r = 65$  dB(A) eingehalten ist.*

### **Belüftung von Schlafräumen:**

*Im gesamten Bebauungsplangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.*

*Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.*

### **Anlagenlärm**

#### **Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen**

*An den in der Anlage 3 mit „E“ gekennzeichnetem Bereich sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster der Aufenthaltsräume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind.*

*Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern im Zuge der Genehmigung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums eingehalten sind (z. B. durch Eigenabschirmung der Gebäude, vorgelagerte Gebäude oder veränderter Genehmigungsgrundlagen für umliegenden Betriebe).*

#### **Verkehrslärm und Anlagenlärm**

*Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB [23] wurde in Baden-Württemberg die DIN 4109-1 [18] und die DIN 4109-2 [19], jeweils Ausgabe Januar 2018 baurechtlich eingeführt. Diese sollen nachfolgend für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden.*

**Passive Schallschutzmaßnahmen:**

*Im gesamten Bebauungsplangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 4 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 nachzuweisen.*

*Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.*

*Von den in der Anlage 4 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am konkret geplanten Gebäude ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, in der nachfolgenden Anlage 4 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.*

*Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Januar 2024 (Gutachten 11598-09).*

**Geänderte Fassung:**

**Verkehrslärm:**

**Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen:**

**Auf den in der Anlage 1 mit „B“ gekennzeichneten blauen Flächen sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen ohne nächtlichen Schutzanspruch nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 70 dB(A) tags vorliegen.**

**Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Schlafraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.**

**Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des**

**Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.**

**Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.**

**An den in der Anlage 1 mit „C“ gekennzeichneten Bereichen sind Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder der Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.**

**Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.**

**Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.**

**Außenwohnbereiche:**

**In dem in der Anlage 2 mit „D“ gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegel von  $L_r > 65$  dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.**

**Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von  $L_r = 65$  dB(A) eingehalten ist.**

#### **Belüftung von Schlafräumen:**

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

#### **Anlagenlärm**

##### **Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen**

Im gesamten in der Anlage 3 mit „E“ gekennzeichnetem blau eingefärbten Bereich sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster der Aufenthaltsräume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten sind.

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern im Zuge der Genehmigung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums eingehalten sind (z. B. durch Eigenabschirmung der Gebäude, vorgelagerte Gebäude oder veränderter Genehmigungsgrundlagen für umliegenden Betriebe).

#### **Verkehrslärm und Anlagenlärm**

Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB wurde in Baden-Württemberg die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 [19], jeweils Ausgabe Januar 2018 baurechtlich eingeführt.

Diese sollen nachfolgend für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden.

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen:**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 4 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 nachzuweisen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im

**Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.**

**Von den in der Anlage 4 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am konkret geplanten Gebäude ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, in der nachfolgenden Anlage 4 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.**

**Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom März 2024 (Gutachten 11598-09) i. V. m. der Stellungnahme vom 15. Oktober 2025.**



**ANLAGEN ZU DEN BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98/1**  
**„SCHWETZINGER HÖFE“, 1. ÄNDERUNG**

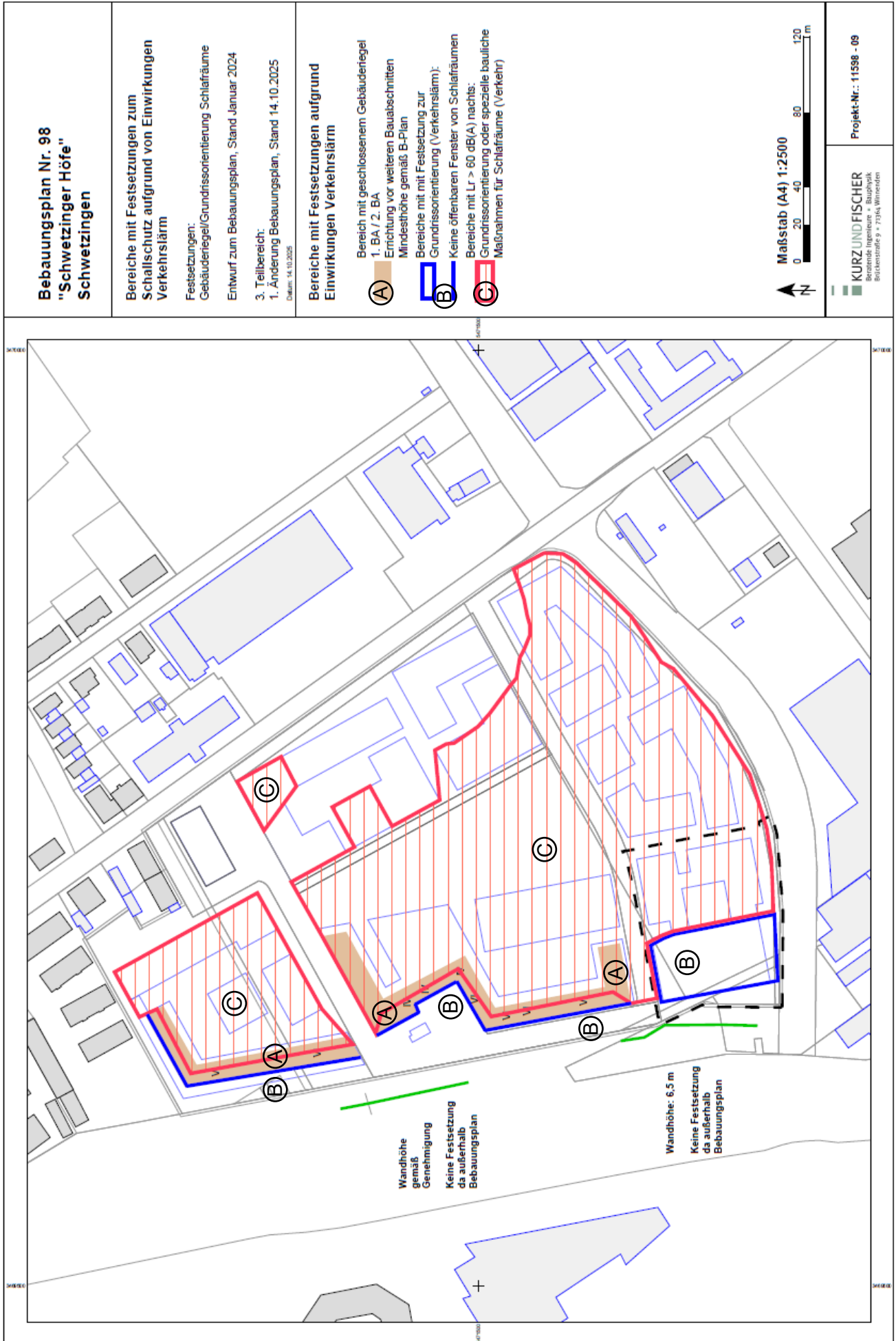


**Anlage 1:**

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen  
Verkehrslärm | Bereiche mit geschlossenem Gebäuderiegel /  
Grundrissorientierung**

(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025, Karte vom  
16.10.2025)





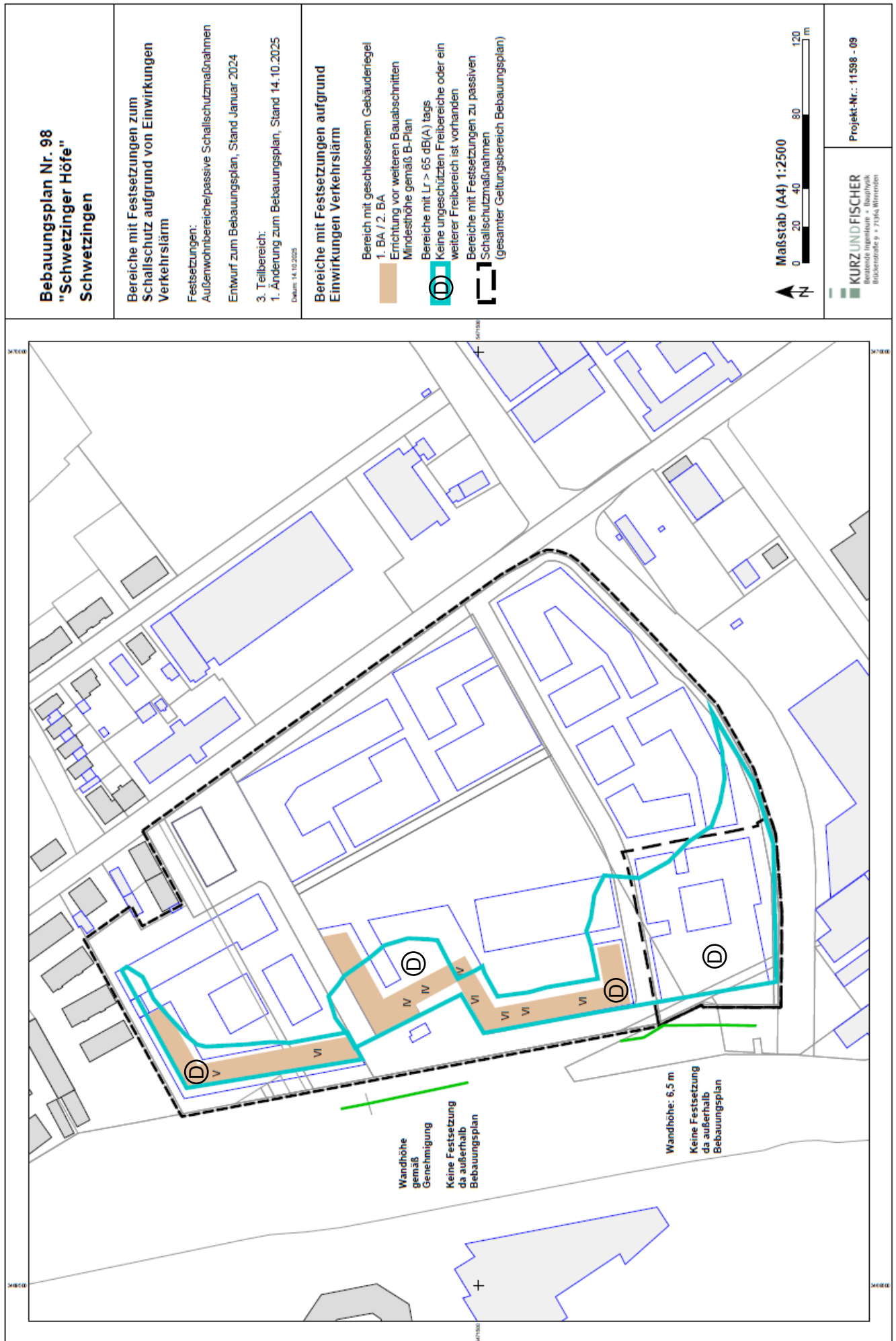


**Anlage 2:**

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen  
Verkehrslärm | keine ungeschützten Freibereiche**

(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025)





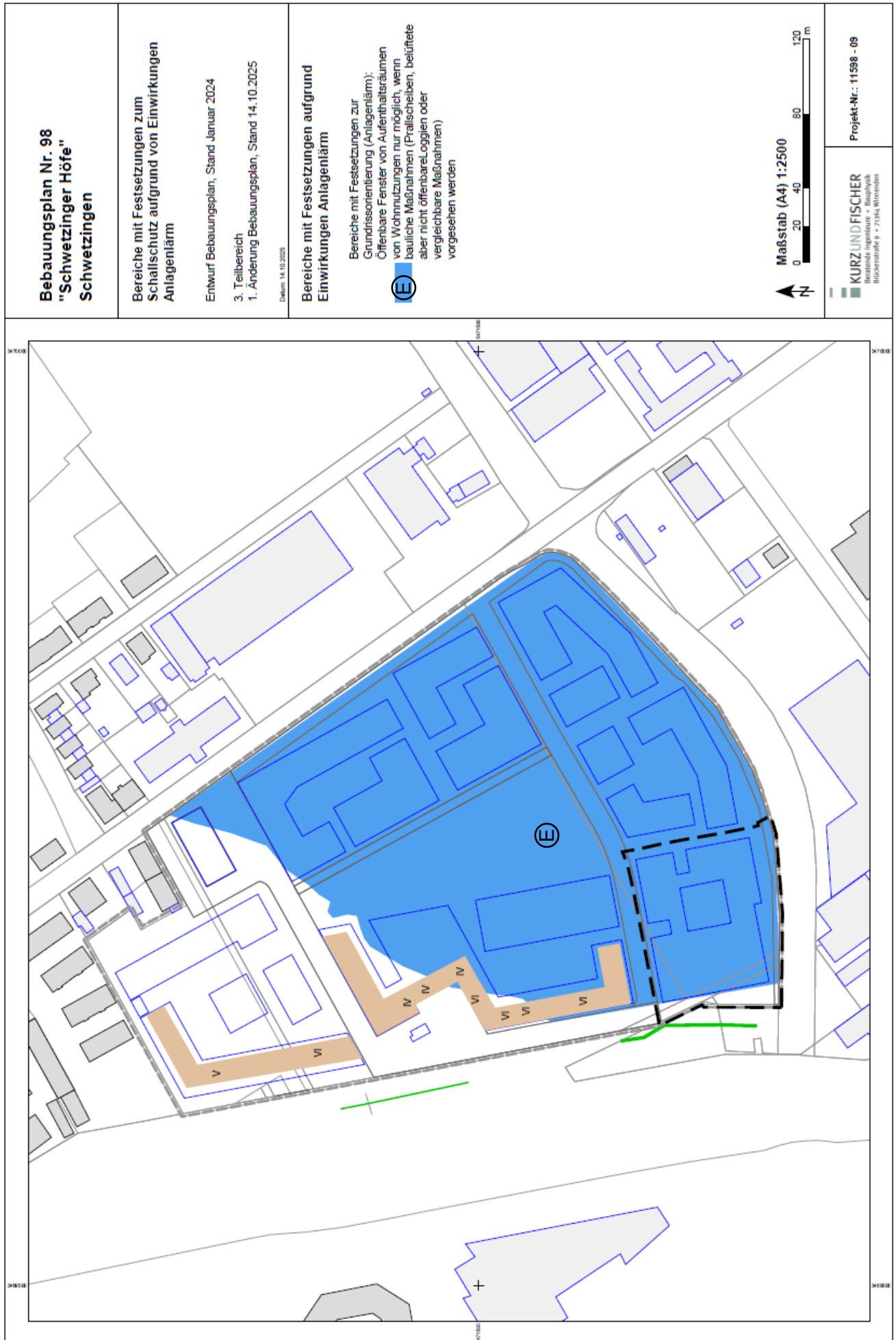


**Anlage 3:**

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen |  
Anlagenlärm**

(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025)





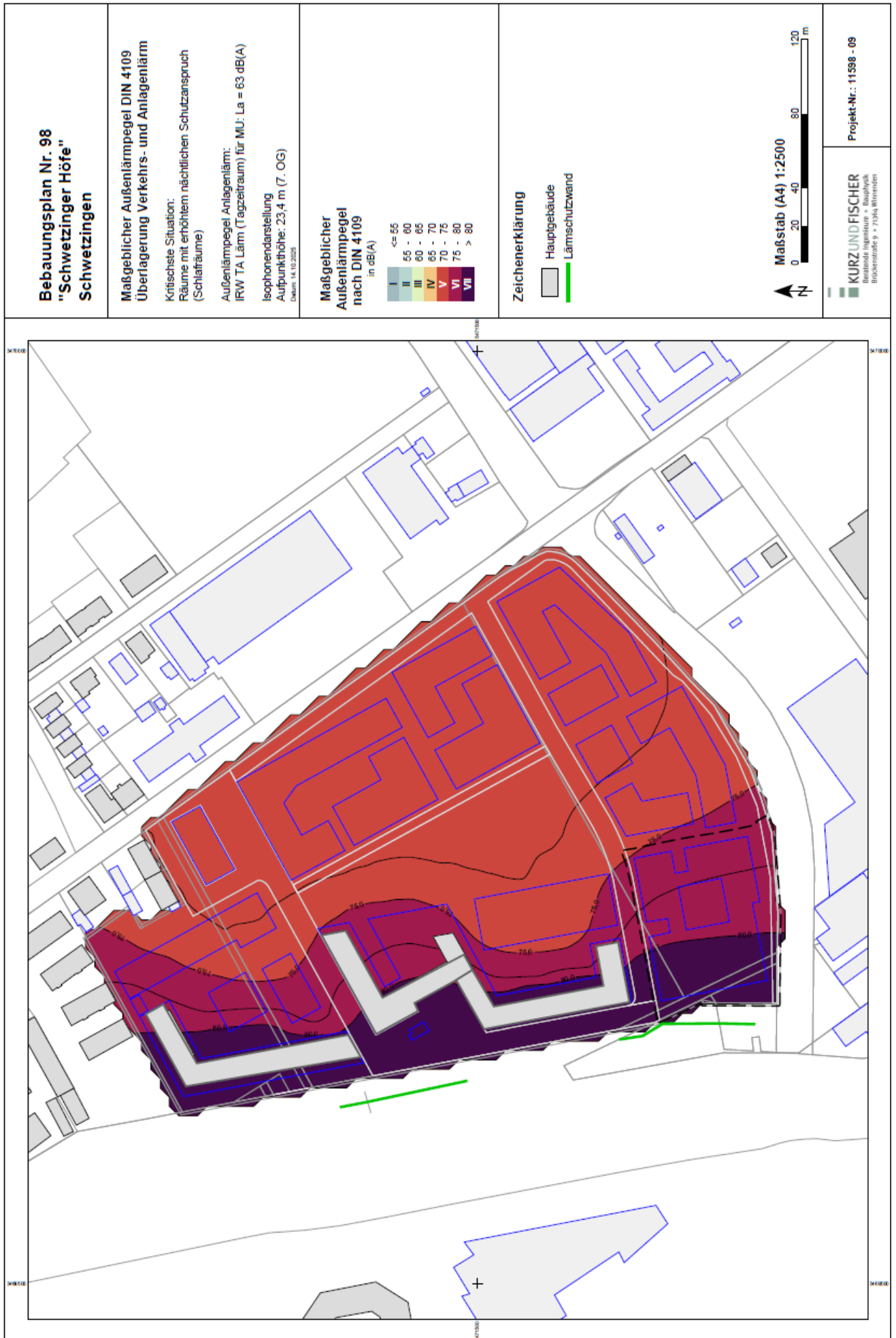


**Anlage 4:**

**Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109**

(Quelle: Stellungnahme KURZ UND FISCHER, Winnenden, 15.10.2025)







## **Teil C – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

### **1. Normen und Richtlinien**

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten im Amt für Stadtentwicklung, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen, eingesehen werden.



## **Teil D – Begründung**

### **1. Planerfordernis**

Der am 09.04.2025 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ soll in seinem Teilbereich 3 geändert werden, weil die konkrete Gebäudeplanung mittlerweile weiter fortgeschritten ist und für die Genehmigung gewisse, vorher nicht bekannte Änderungen am Bebauungsplan benötigt.

Das ca. 0,65 ha umfassende Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Rand des Bebauungsplan-Gebiets. Im westlichen Teil des Gebietes ist eine Quartiersgarage geplant, im östlichen Bereich ein Ärztehaus. Um die geplanten Bauvorhaben umsetzen zu können, müssen im Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen werden:

Die überbaubaren Flächen müssen anhand der geplanten städtebaulichen Figur aus Quartiersgarage und Ärztehaus, die über Arkaden miteinander verbunden sind, angepasst werden.

Für den Bau der Quartiersgarage ist zudem eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf VII erforderlich.

Ebenso ist sowohl für die Quartiersgarage als auch das Ärztehaus eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf 20 m notwendig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ festgesetzte Mindestfassadenlängen in Richtung Westen und Süden entsprechen nicht der geplanten Bebauung mit Quartiersgarage und Ärztehaus und sind auch aus schallschutztechnischen Gründen nicht mehr erforderlich.

### **2. Bestehendes Baurecht**

Bei dem Plangebiet im Innenbereich handelt es sich um eine bereits geplante Fläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“.

**3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Entwicklungsfläche für eine Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

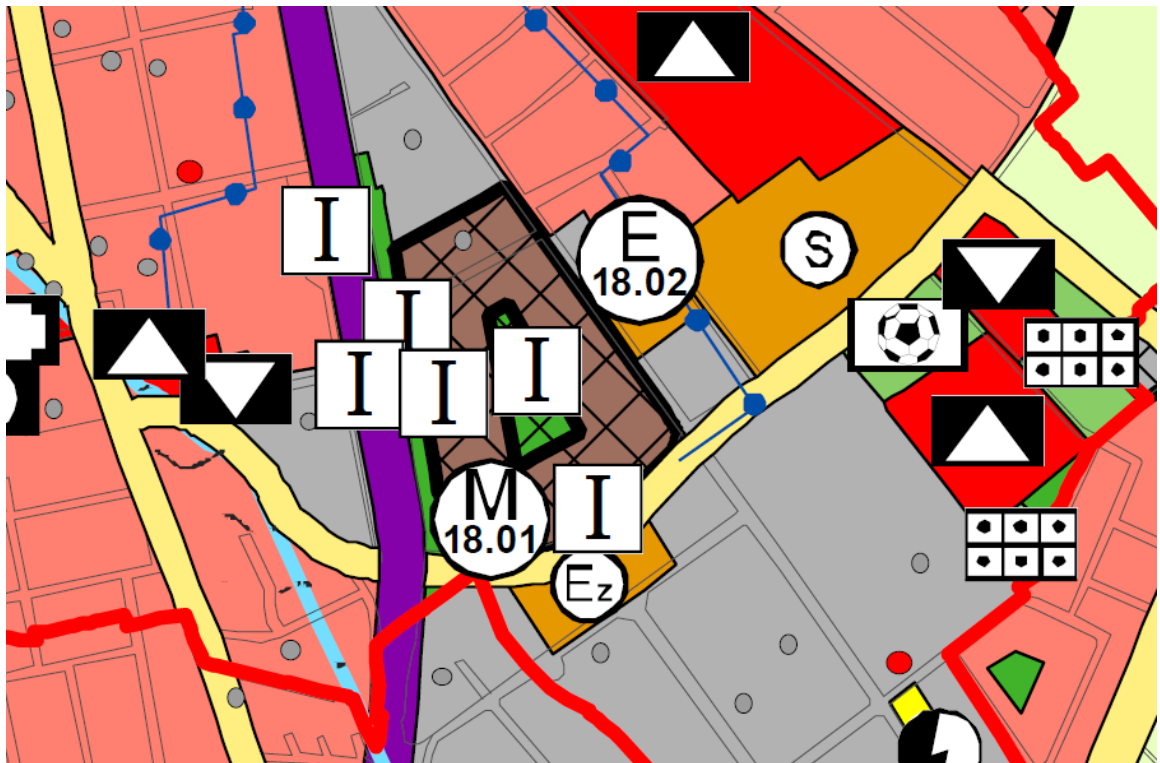


Abb. 01: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stand 16.05.2025)

#### 4. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan des Verband Metropolregion Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Das Urbane Gebiet als gemischtes Quartier aus Wohnen und Gewerbe ist somit aus dem Regionalplan entwickelt.

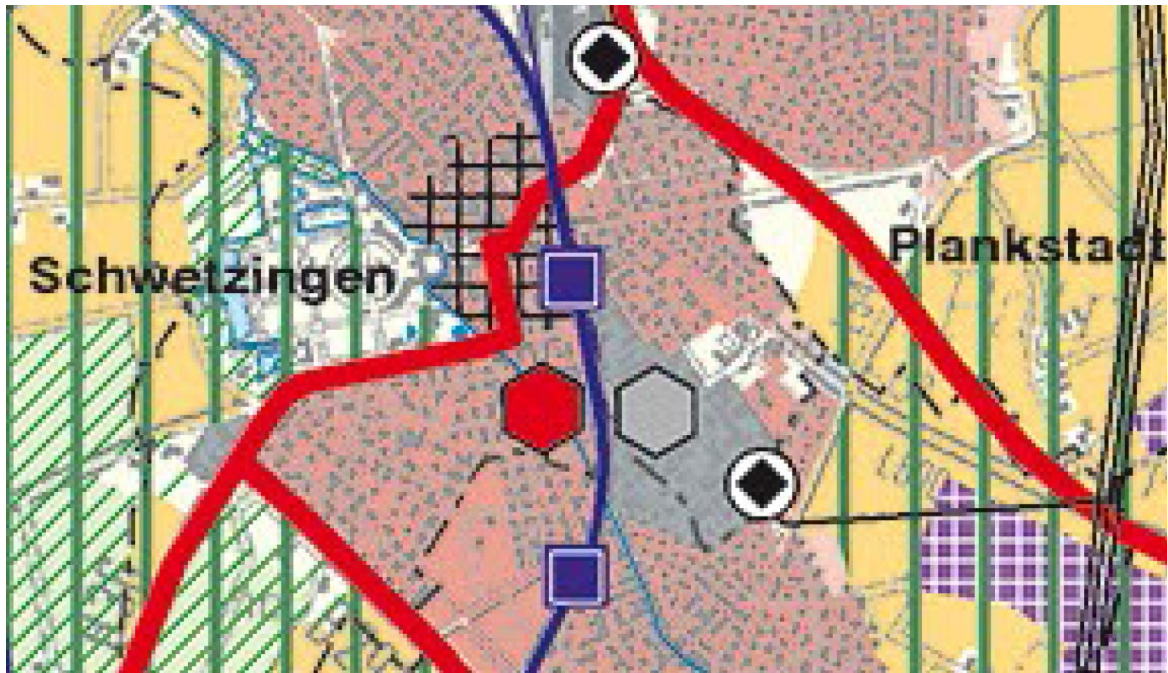


Abb. 02: Ausschnitt Regionalplan Verband Metropolregion Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, Stand 15.12.2014)

#### 5. Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwetzingener Höfe“ befindet sich am südwestlichen Rand des Gesamtgebietes und umfasst 3 Grundstücke, Flst-Nr. 750/22, 750/23 und 750/24 sowie die öffentliche Verkehrsfläche auf Flst-Nr. 750/14. Maßgeblich ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs im zeichnerischen Teil. Westlich verläuft die Bahntrasse in nordöstlicher Richtung und im Süden grenzt die Straße „Südtangente an“.

#### 6. Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann gemäß §13a (4) BauGB für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans angewendet werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt werden. Für die Verfahrensart ist keine förmliche Umweltprüfung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB liegen vor:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, die bereits baulich genutzt wurde (Pfaudler-Areal).
- Bei einer Größe des Geltungsbereichs von 0,65 ha liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup>.

- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **7. Umwelt- und Artenschutz**

Um zu erheben, welche Auswirkungen die 1. Änderung auf das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ erarbeitete Umwelt- und Artenschutzkonzept hat, wurde eine Prüfung der grünordnerischen Belange hinsichtlich der geplanten Bebauungsplanänderung „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung“ durchgeführt. Diese Prüfung liegt der 1. Änderung als gesonderte Anlage bei, worauf hier verwiesen wird (BIOPLAN, Heidelberg, 10.10.2025). Die Prüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass von der 1. Änderung Festsetzungen zum

- Pflanzgebot A4,
- der Dachbegrünung
- der Tiefgaragenbegrünung
- der wasserdurchlässige Oberflächengestaltung und
- der Begrünung von Nebenanlagen

durch den räumlichen Geltungsbereich zwar betroffen sind, aber dass sämtliche grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ auch bei der 1. Änderung Anwendung finden können. Deshalb sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung zu erwarten.

Durch die Bebauungsplanänderung sind außerdem keine Änderungen/Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes zu erwarten. Die Festsetzungen hinsichtlich der bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ sind von der Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin.

## **8. Verkehrliche Konfliktvermeidung und Leistungsfähigkeit der Straßen**

Im Zuge der Bebauungsplanänderung und der vorangeschrittenen Planung für den Geltungsbereich wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (BS Ingenieure, 10.10.2025) erstellt, die dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt ist.

Die vorliegende Stellungnahme untersucht, ob das geplante Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ in der Stadt Schwetzingen mit einem im Vergleich zur Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 2023 [1] angepassten Flächennutzungskonzept aus verkehrlicher Sicht weiterhin realisiert werden kann.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Verträglichkeit wurde das sich aus der angepassten Flächennutzung ergebende projektbezogene Verkehrsaufkommen neu berechnet. Anschließend wurde das projektbezogene Verkehrsaufkommen

analog zu der Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 2023 [1] für die Spitzenstunden morgens und nachmittags im bestehenden Straßennetz verteilt. Zum Abschluss wurde der Verkehrsablauf an den relevanten Knotenpunkten mithilfe von Leistungsfähigkeitsberechnungen überprüft.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen kommen für die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls 2035 mit angepasster Flächennutzung zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte:

- KP 01: Südtangente/Scheffelstraße/Odenwaldring
- KP 04: Heidelberger Straße/Bruchhäuser Straße (L 630)
- KP 05: Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)
- KP 06: Bruchhäuser Straße (L 630)/Lessingstraße
- KP 07: Scheffelstraße/Lessingstraße
- KP 08: Karlsruher Straße/Zähringer Straße/Friedrichstraße

auch zukünftig mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ leistungsfähig betrieben werden können. An diesen Knotenpunkten wird mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D nach HBS 2015 [2] erreicht.

Auch für die Erschließungsknotenpunkte 11 bis 14 des Plangebiets konnte die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Alle vier Knotenpunkte erreichen mindestens eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.

Der Knotenpunkt 03 (Heidelberger Straße/Scheffelstraße) kann künftig in seinem heutigen Ausbauzustand (vorfahrts geregelter Knotenpunkt) nicht mehr leistungsfähig betrieben werden. Der Knotenpunkt ist daher künftig mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die aktuell vorliegenden Ergebnisse der Untersuchung für das angepasste Nutzungskonzept (Ärztelhaus) des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ trotz des höheren Tagesverkehrsaufkommens weitestgehend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2023 [1] entsprechen.

## **9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im dieser 1. Änderung unterzogene Teilbereich 3 eine GRZ von 0,6 im MU festgesetzt. § 17(1) BauNVO sieht als Orientierungswert im MU 0,8 vor. Die mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Schwetzingen ausgearbeitete Gebäudekonzeption mit verbindender Arkade weist eine geringfügig höhere Grundfläche aus, weshalb die GRZ im Geltungsbereich der 1. Änderung auf 0,65 erhöht wird. Diese geringfügige Erhöhung unterschreitet immer noch deutlich den für ein MU vorgesehenen Orientierungswert. Und wird deshalb als städtebaulich verträglich erachtet.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen GH gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil sowie Überschreitung der Gebäudehöhe GH mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung wird von 1,00 m auf 2,00 m erhöht. Diese Änderungen sind unter Wahrung der städtebaulich-gestalterisch wichtigen Höhenstaffelung im Bereich der geplanten Quartiersgarage notwendig, um die Gebäudekonzeption mit den erforderlichen technischen Dachaufbauten inklusive einer entsprechenden Schallschutzeinhausung realisieren zu können.

Im zeichnerischen Teil wird in Teilbereich C die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf VII erhöht, sodass der geplante Bau der Quartiersgarage mit 7 Ebenen ermöglicht wird. Im nord-östlichen Bereich der überbaubaren Flächen (Baufenster) wird aber auch die ehemals VI-geschossig zulässige Bebauung auf V Vollgeschosse der Bebauungskonzeption entsprechend reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt so angepasst, sodass die geplante und mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Bebauung mit Quartiersgarage, Ärztehaus und den verbindenden Pergolen realisiert werden kann.

### **9.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen werden im zeichnerischen Teil entsprechend der geplanten Bebauung mit Quartiersgarage und Ärztehaus angepasst. Die Verbindung der zuvor einzelnen Baufenster ermöglicht eine direkte Verbindung zwischen Quartiersgarage und Ärztehaus in Form von eingeschossigen Pergolen / Arkaden.

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird für alle Teilbereiche des Geltungsbereichs die abweichende Bauweise a festgesetzt, wo bisher die abweichende Bauweise a1 oder die offene Bauweise festgesetzt war. Diese ermöglicht den Bau der geplanten städtebaulichen Figur aus Quartiersgarage und Ärztehaus unter Ausschöpfung der der Planung angepassten Baugrenzen ohne Reduktion auf Hausformen und maximale Gebäudelängen. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten Baugrenzen beschränkt. Die im MU nachzuweisende Tiefe der Abstandsfläche von  $0,2 \times H$  bleibt davon unberührt und ist bei den teilweise über Grundstücksgrenzen hinweggehenden zu berücksichtigen.

### **9.4. Immissionsschutz**

Entfallen der Festsetzungen zur Mindestfassadenlänge

Im Teilbereich 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ der Stadt Schwetzingen vom 9. April 2025 war bisher an der westlichen und südlichen Baugrenze eine Mindestfassadenlänge festgesetzt.

Die Bereiche mit Festsetzungen zum Schutz vor den Einwirkungen durch Verkehrslärm (Anlage 1 und 2 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) bzw. die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 (Anlage 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) wurden im Teilbereich 3 unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung durchgeführt, d. h. ohne Berücksichtigung der Bebauung an der West- und Südseite der Baufenster des Teilbereichs 3. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes kann daher die Mindestfassadenlänge entfallen.

Allerdings muss aufgrund des Wegfalls der Mindestfassadenlänge die in der Anlage 1 der Festsetzungen zum Schallschutz verlaufende blaue Kennzeichnung der Fassaden mit besonders hohen Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 70 dB(A) tags und nachts im Teilbereich 3 auf einen flächenhaften Bereich ausgedehnt werden, da die Lage und Länge der künftigen Gebäudefassade aufgrund des Wegfalls der Mindestfassadenlänge nicht mehr feststeht. In der Anlage 1 zu dieser Festsetzung ist hierzu ein blau umrandeter Bereich aufgenommen. Dieser orientiert sich am Schallschutzkonzept, Abschnitt 12.1.3 i. V. m. 70 dB(A)-Isophone am Tag der Anlage 2.3 der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplangebiet Nr. 98 vom 1. März 2024.

**Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des L-förmigen Baufensters**

Die Festsetzungen zum Schutz vor den Einwirkungen durch Verkehrslärm (Anlage 1 und 2 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) bzw. die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 (Anlage 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) decken eine Gebäudehöhe von 20 m im gesamten Teilbereich 3 ab, da die hierfür erforderlichen Berechnungen in einer entsprechenden Höhe durchgeführt wurden. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist daher eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

**Auswirkungen der geänderten Verkehrsprognose auf den geänderten Teilbereich 3 des Bebauungsplans**

Die aufgrund der Bebauungsplanänderung im Teilbereich 3 aktualisierte Verkehrsprognose durch BS Ingenieure, Stand 13. Oktober 2025, führt zu folgenden Veränderungen der Schallemissionen der in unserer Schallimmissionsprognose vom 1. März 2024 [1] berücksichtigten Verkehrswege:

**Erschließungsstraße Süd:**

Pegelerhöhung um rd. 2,5 dB tags / Pegelabnahmen um rd. 2 dB nachts

**Erschließungsstraße Nord:**

Pegelabnahmen um rd. 1 dB tags / rd. 2 dB nachts

**Scheffelstraße Nord (zw. Kreisverkehr und nördlicher Erschließungsstraße)/  
Kreisfahrbahn:**

Geringfügige Pegelerhöhung bis 0,4 dB tags / Pegelabnahmen bis 0,6 dB nachts

**Scheffelstraße Süd/Odenwaldring/Scheffelstraße nördl. Erschließungsstraße  
Nord/ Südtangente:**

Nicht relevante Pegelerhöhungen < 0,1 dB tags / Pegelabnahmen < 0,2 dB nachts

Im gesamten Bebauungsplangebiet „Schwetzinger Höfe“ sind gemäß der Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer, Winnenden, **März 2024**) die Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrslärms maßgeblich für die Festsetzungen zum Schallschutz (Anlage 1, 2 und 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98).

Die sich aus den veränderten Verkehrsmengen der aktualisierten Verkehrsprognose ergebenden höheren Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Tagzeitraum insbesondere im Bereich der Scheffelstraße und der Erschließungsstraße Süd wirken sich nicht auf die Festsetzungen zum Schallschutz des Bebauungsplangebiets Nr. 98 aus.

**10. Örtliche Bauvorschriften**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“, 1. Änderung werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ unverändert beibehalten.



Bebauungsplangebiet Nr. 98 vom 1. März 2024 [1]. In dem blau gekennzeichneten Bereich sind aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts Einschränkungen für Aufenthaltsräume für Wohnnutzungen und somit Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Die Formulierungsvorschläge zu den textlichen Festsetzungen können dem Abschnitt 4 entnommen werden.

## **2. Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des L-förmigen Baufensters**

Die Festsetzungen zum Schutz vor den Einwirkungen durch Verkehrslärm (Anlage 1 und 2 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) bzw. die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 (Anlage 4 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 98) decken eine Gebäudehöhe von 20 m im gesamten Teilbereich 3 ab, da die hierfür erforderlichen Berechnungen in einer entsprechenden Höhe durchgeführt wurden. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist daher eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

## **3. Auswirkungen der geänderten Verkehrsprognose auf den geänderten Teilbereich 3 des Bebauungsplans**

Die aufgrund der Bebauungsplanänderung im Teilbereich 3 aktualisierte Verkehrsprognose durch BS Ingenieure, Stand 13. Oktober 2025, führt zu folgenden Veränderungen der Schallemissionen der in unserer Schallimmissionsprognose vom 1. März 2024 [1] berücksichtigten Verkehrswege:

- Erschließungsstraße Süd  
Pegelerhöhung um rd. 2,5 dB tags / Pegelabnahmen um rd. 2 dB nachts
- Erschließungsstraße Nord:  
Pegelabnahmen um rd. 1 dB tags / rd. 2 dB nachts
- Scheffelstraße Nord (zw. Kreisverkehr und nördlicher Erschließungsstraße)/  
Kreisfahrbahn:  
Geringfügige Pegelerhöhung bis 0,4 dB tags / Pegelabnahmen bis 0,6 dB nachts
- Scheffelstraße Süd/Odenwaldring/Scheffelstraße nördl. Erschließungsstraße Nord/  
Südtangente:  
Nicht relevante Pegelerhöhungen < 0,1 dB tags / Pegelabnahmen < 0,2 dB nachts

---

[1] Kurz und Fischer GmbH, Gutachten 11598-09 „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Bebauungsplangebiet „Schwetzinger Höfe“ in Schwetzingen.“, Bericht zum Bebauungsplan-Entwurf (Stand Januar 2024), Winnenden vom 1. März 2024



werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Auf die o.g. Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

In den in der Anlage 1 dieser Stellungnahme rot schraffiert gekennzeichneten Bereichen sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen nur zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der Eigenabschirmung oder der Abschirmung vorgelagerter Gebäude vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen sind auch dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

### ***Festsetzungsvorschläge für Außenwohnbereiche:***

In dem in der Anlage 2 der vorliegenden Stellungnahme türkis gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegel von  $L_r > 65$  dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.

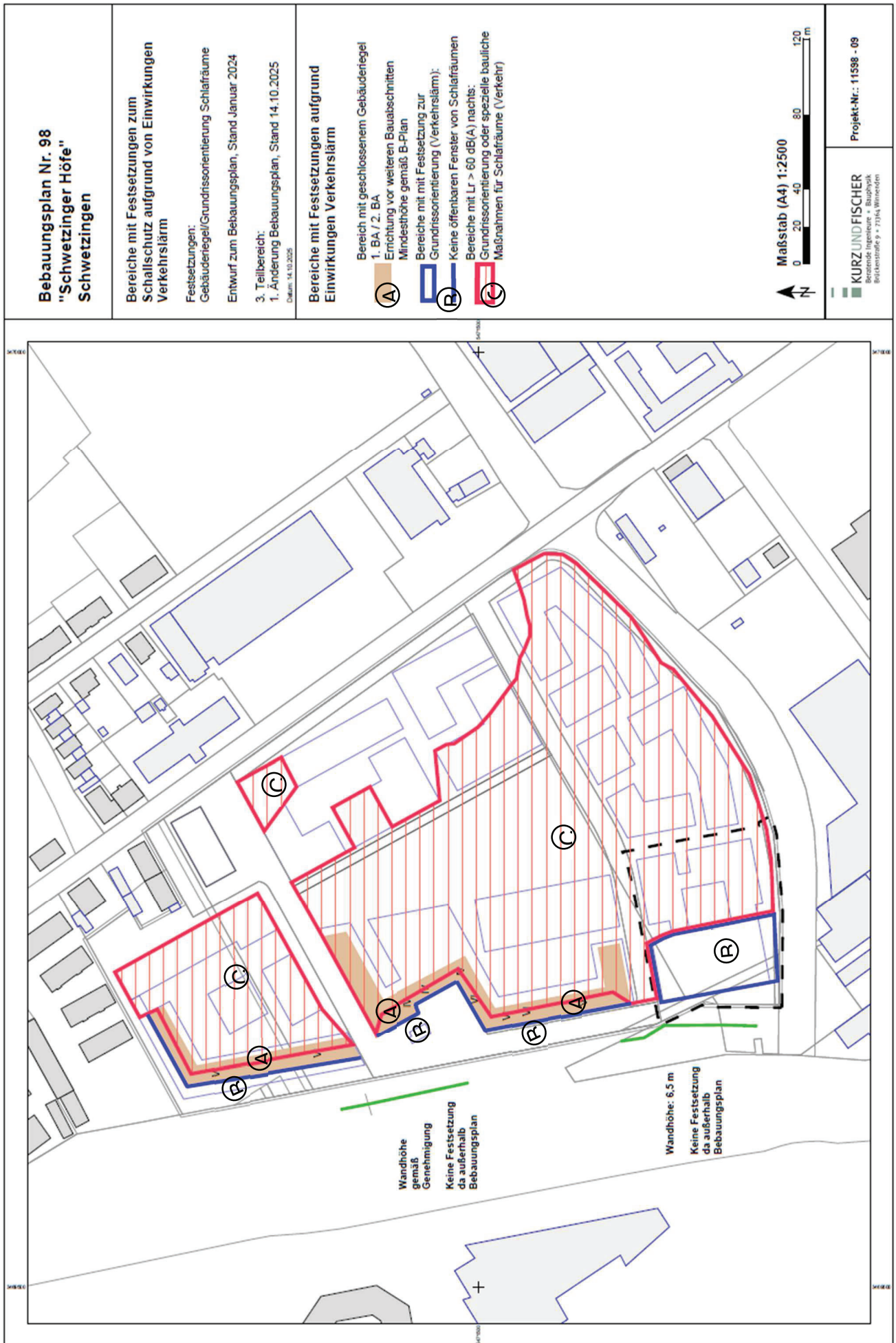
Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von  $L_r = 65$  dB(A) eingehalten ist.

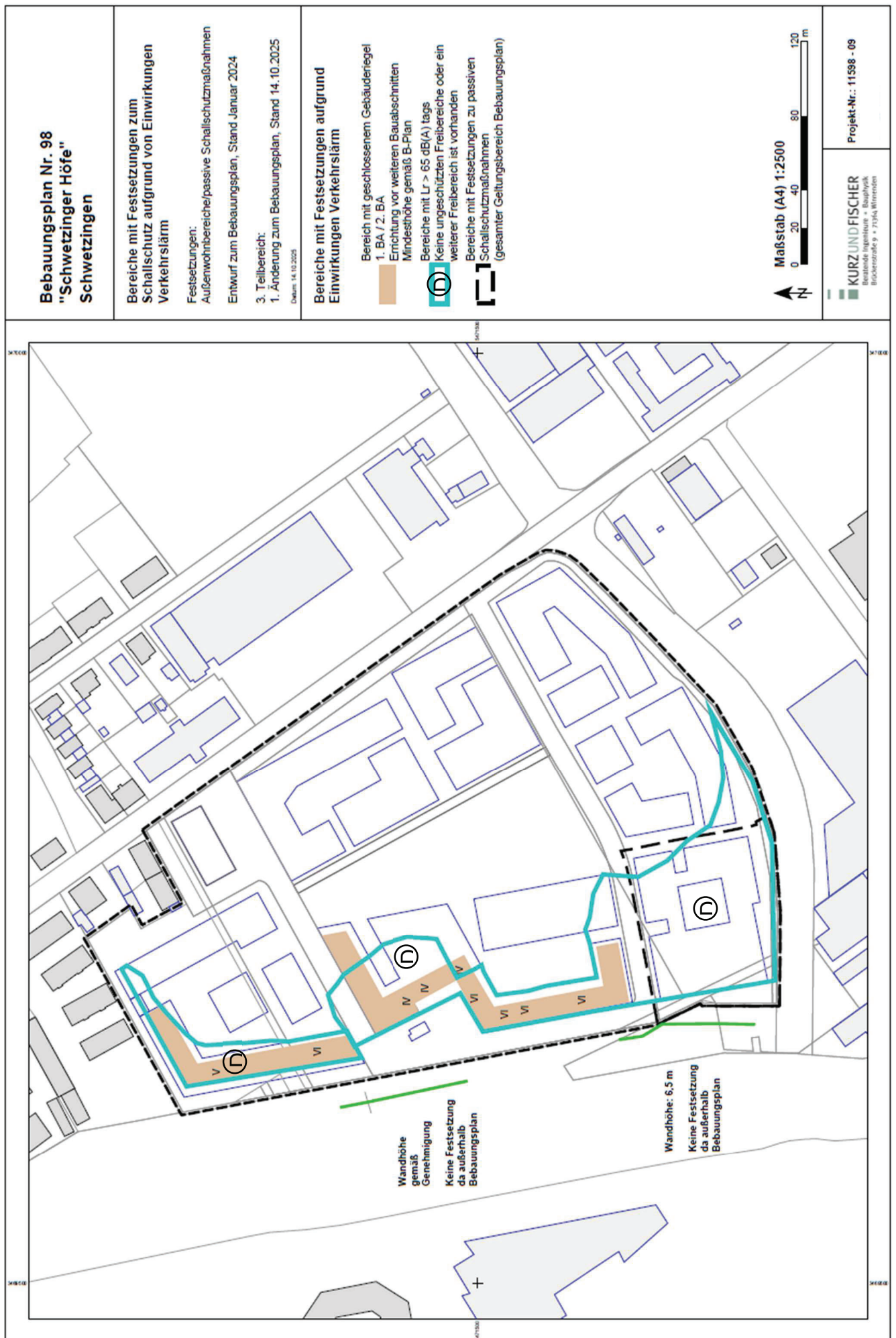
### ***Festsetzungsvorschläge zur Belüftung von Schlafräumen:***

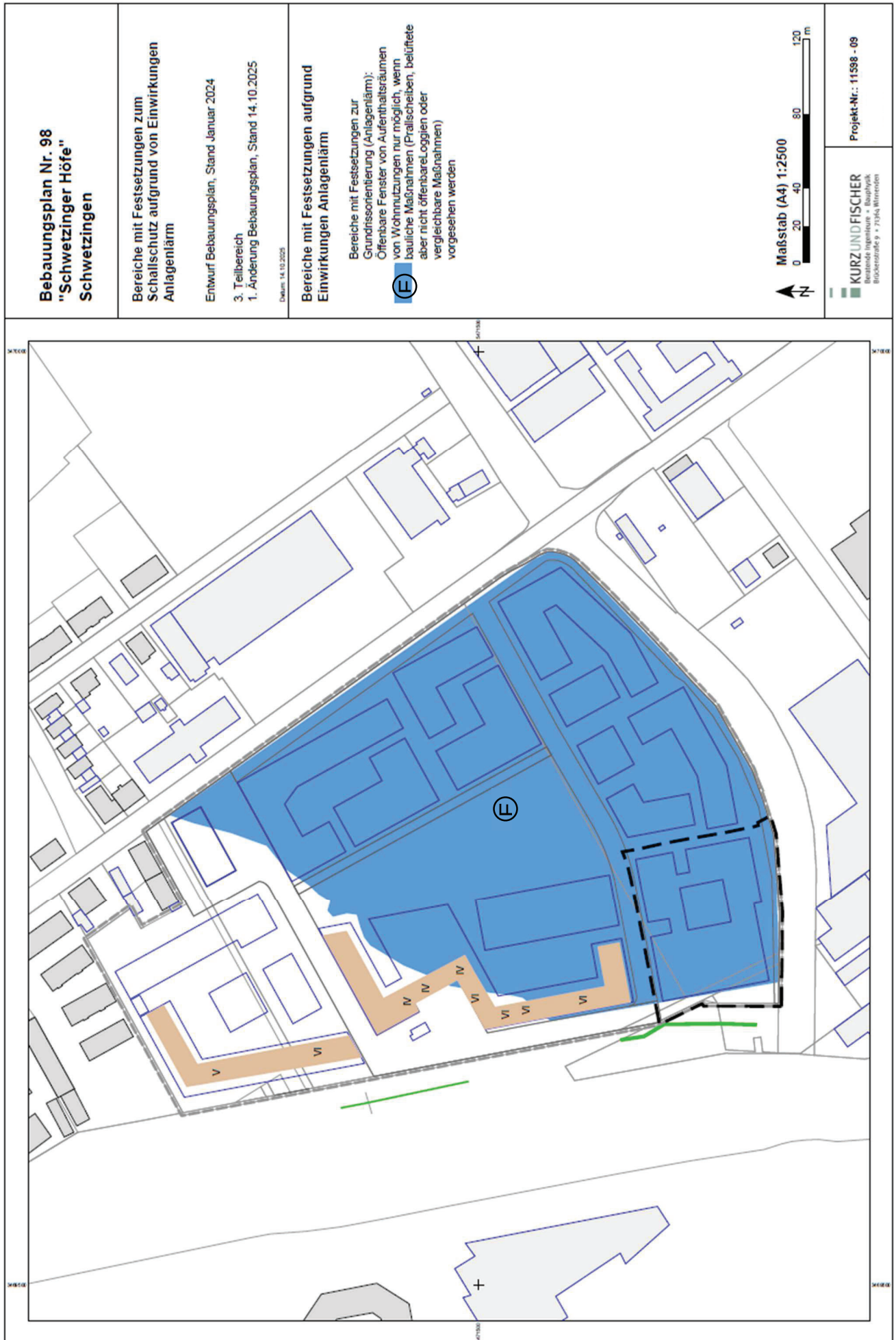
Im gesamten Baugebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender













# Bebauungsplan Nr. 98 "Schwetzingen Höfe" Schwetzingen

## Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund von Einwirkungen Verkehrslärm

Festsetzungen:

Gebäuderegel/Grundrissorientierung Schlafräume

Entwurf zum Bebauungsplan, Stand Januar 2024

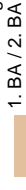
3. Teilbereich:

1. Änderung Bebauungsplan, Stand 14.10.2025

Datum: 14.10.2025

## Bereiche mit Festsetzungen aufgrund Einwirkungen Verkehrslärm

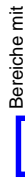
Bereich mit geschlossenem Gebäuderiegel



1. BA / 2. BA

Errichtung vor weiteren Bauabschnitten

Mindesthöhe gemäß B-Plan



Bereiche mit mit Festsetzung zur  
Grundrissorientierung (Verkehrslärm):



Keine öffentbaren Fenster von Schlafräumen

Bereiche mit  $L_r > 60$  dB(A) nachts:

Grundrissorientierung oder spezielle bauliche

Maßnahmen für Schlafräume (Verkehr)



Maßstab (A4) 1:2500



**KURZUNDFISCHER**  
Beratende Ingenieure + Bauphysik  
Büro: 73344 Winnenden

Projekt-Nr.: 11598 - 09



Wandhöhe  
gemäß  
Genehmigung

Keine Festsetzung  
da außerhalb  
Bebauungsplan

Wandhöhe: 6,5 m  
Keine Festsetzung  
da außerhalb  
Bebauungsplan



Per E-Mail: [thomas.grimann@conceptaplan.de](mailto:thomas.grimann@conceptaplan.de)  
[matthias.ohlheiser@eppleimmobilien.de](mailto:matthias.ohlheiser@eppleimmobilien.de)  
[lukas.wienke@eppleimmobilien.de](mailto:lukas.wienke@eppleimmobilien.de)  
[schoeffler@planer-ka.de](mailto:schoeffler@planer-ka.de)



BS INGENIEURE • Wettemarkt 5 • 71640 Ludwigsburg

EPPLE GmbH  
Vangerowstraße 2  
69115 Heidelberg



**BS INGENIEURE**

Straßen- und Verkehrsplanung  
Objektplanung  
Schallimmissionsschutz

Wettemarkt 5  
71640 Ludwigsburg  
Fon 07141.8696.27  
Fax 07141.8696.33  
[www.bsingenieure.de](http://www.bsingenieure.de)  
Herr Schäfer ☎ .27  
[schaefer@bsingenieure.de](mailto:schaefer@bsingenieure.de)

A 6559 jm/tg

10. Oktober 2025

## **Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ in der Stadt Schwetzingen**

Ihre E-Mail vom 13 August 2025

Unsere Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 2023 [1]

### **VERKEHRLICHE Stellungnahme zu dem Bauvorhaben mit angepasster Flächennutzung**

Sehr geehrte Herren,

in der oben genannten E-Mail haben Sie uns mitgeteilt, dass sich das Nutzungskonzept beim Projekt „Schwetzinger Höfe“ insbesondere im dritten Bauabschnitt geändert hat, in dem jetzt ein Ärztehaus entstehen soll. Nach Abstimmung mit der Stadt Schwetzingen ist deshalb der aktuelle Bebauungsplan im Bereich des dritten Bauabschnitts zu ändern.

Durch die Änderung des Nutzungskonzepts ergeben sich auch Änderungen im künftigen Fahrtenaufkommen (Prognose 2035) des Plangebiets und den daraus resultierenden verkehrlichen Wirkungen im umliegenden Straßennetz, weshalb die von uns erstellte Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 20023 [1] zu überarbeiten bzw. zu ergänzen ist.

In der Videokonferenz am 06 Oktober 2025 haben Sie uns eine neue Flächennutzung über alle Bauabschnitte vorgelegt, welche neben den grundsätzlichen Ansätzen zur Verkehrserzeugung aus der Verkehrsuntersuchung [1] die Grundlage für die verkehrliche Beurteilung in der vorliegenden Stellungnahme bildet.

Auf dieser Basis ist das künftige Fahrtenaufkommen des Plangebiets „Schwetzinger Höfe“ zu bestimmen und im umliegenden Straßennetz zu verteilen (Prognose-Planfall 2035) Die Verkehrsbelastungen für die morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden eines Normalwerktages sind zu ermitteln, anschließend sind die Leistungsfähigkeiten der Erschließungsknotenpunkte und relevanter Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiets zu berechnen. Zudem sind die Verkehrskennwerte für die schalltechnischen Berechnungen zu ermitteln.

In der vorliegenden Stellungnahme erläutern wir Ihnen die Ergebnisse der verkehrlichen Auswirkungen durch die geänderte Flächennutzung des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“. Die Stellungnahme ist als Ergänzung der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2023 [1] zu verstehen.



### Angepasste Flächennutzung

Aufgrund des angepassten Flächennutzungskonzepts des Projektgebiets „Schwetzinger Höfe“ ändert sich das aus der geplanten Bebauung resultierende Fahrtenaufkommen. In der folgenden Tabelle 01 ist die ursprüngliche Flächennutzung der neuen, angepassten Flächennutzung gegenübergestellt

Tabelle 01: Gegenüberstellung der Flächennutzungskonzepte „Schwetzinger Höfe“

|                                     | <b>Ursprüngliche Flächennutzung</b>  | <b>Angepasste Flächennutzung</b>   |
|-------------------------------------|--|--|
| Wohnen                              | <b>rd. 825 Wohneinheiten</b><br>davon ca. 160 Seniorenwohnungen<br>1,75 Bewohner je Wohneinheit<br>1,4 Bewohner je Seniorenwohnung | <b>rd. 825 Wohneinheiten</b><br>davon ca. 160 Seniorenwohnungen<br>1,75 Bewohner je Wohneinheit<br>1,4 Bewohner je Seniorenwohnung |
| Gewerbe                             | Insgesamt 6.000 m <sup>2</sup> BGF   | Insgesamt 9.200 m <sup>2</sup> BGF   |
| - davon Ärzte/<br>Physiotherapie    | 900 m <sup>2</sup> BGF   | 6.300 m <sup>2</sup> BGF   |
| - davon Büronutzung                 | 2.100 m <sup>2</sup> BGF   | 1.700 m <sup>2</sup> BGF   |
| - davon Gastronomie                 | 500 m <sup>2</sup> BGF   | 300 m <sup>2</sup> BGF   |
| - davon Einzelhandel                | 900 m <sup>2</sup> BGF<br>600 m <sup>2</sup> VK  | 400 m <sup>2</sup> BGF<br>266 m <sup>2</sup> VK  |
| - davon nicht<br>störendes Gewerbe  | 600 m <sup>2</sup> BGF<br>400 m <sup>2</sup> VK  | 300 m <sup>2</sup> BGF<br>200 m <sup>2</sup> VK  |
| - davon Kunst-/<br>Kreativwerkstatt | 600 m <sup>2</sup> BGF   | 200 m <sup>2</sup> BGF   |
| Kindertagesstätte                   | ca. 120 Kinder<br>davon ca. 20 Kinder U 3<br>davon ca. 100 Kinder Ü 3  | ca. 120 Kinder<br>davon ca. 20 Kinder U 3<br>davon ca. 50 Kinder Ü 3   |

Aus der Tabelle geht hervor, dass mit dem angepassten Nutzungskonzept die Flächen für Büronutzung, Gastronomie, Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe, Kunst-/Kreativwerkstatt und die Kindertagesstätte abnehmen. Die Flächen für Ärzte und Physiotherapie werden signifikant vergrößert. Die Fläche für die geplante Wohnbebauung ist konstant.



### Projektbezogenes Gesamtverkehrsaufkommen

Für die angepasst Flächennutzung wurde das projektbezogene Gesamtverkehrsaufkommen neu berechnet. Die nachfolgende Tabelle 02 zeigt das sich aus der Neuberechnung ergebende projektbezogene Verkehrsaufkommen der einzelnen Nutzungen.

Tabelle 02: Projektbezogenes Gesamtverkehrsaufkommen Spitzenstunde morgens bzw. nachmittags, DTV<sub>W5</sub> (Mo. - Fr.)

|                           | MGS morgens<br>[Pkw-E/h] |            | MGS nachmittags<br>[Pkw-E/h] |            | DTV <sub>W5</sub><br>[Kfz/24 h] |
|---------------------------|--------------------------|------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|                           | Q                        | Z          | Q                            | Z          | Summe<br>Q + Z                  |
| Wohnen                    | 121                      | 23         | 71                           | 124        | 1.888                           |
| Seniorenwohnungen         | 13                       | 3          | 7                            | 13         | 201                             |
| Arztpraxis/Physiotherapie | 49                       | 70         | 103                          | 83         | 1.522                           |
| Büronutzungen             | 2                        | 18         | 16                           | 10         | 268                             |
| Gastronomie               | 2                        | 3          | 4                            | 5          | 97                              |
| Einzelhandel              | 1                        | 4          | 8                            | 8          | 146                             |
| Nicht störendes Gewerbe   | 1                        | 4          | 9                            | 9          | 164                             |
| Museum/Kreativwerkstatt   | 0                        | 1          | 1                            | 1          | 17                              |
| Kindertagesstätte         | 3                        | 10         | 4                            | 1          | 62                              |
| <b>Gesamt</b>             | <b>193</b>               | <b>136</b> | <b>223</b>                   | <b>254</b> | <b>4.365</b>                    |

Das Tagesverkehrsaufkommen (Normalwerktag) für das geplante Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ ergibt sich insgesamt zu rd. 4.350 Kfz/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr = Kfz-Fahrten/d).

Im Vergleich zum Tagesverkehrsaufkommen von rd. 3.600 Kfz/24 h des ursprünglichen Nutzungskonzepts aus [1] ergibt sich mit der angepassten Flächennutzung (Ärztelhaus) ein um ca. 750 Kfz/24 h höheres Tagesverkehrsaufkommen.

Das ermittelte Verkehrsaufkommen wurde analog der in der Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ [1] zugrunde gelegten Verkehrsverteilung auf das Straßennetz des Untersuchungsgebiets umgelegt.



### **Querschnitt- und Strombelastungspläne**

Durch die Veränderung im projektbezogenen Gesamtverkehrsaufkommen müssen die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls 2035 neu ermittelt werden. Dieser setzt sich aus der Verkehrsnachfrage des Prognose-Nullfalls 2035 und dem projektbezogenen Neuverkehr des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ zusammen. Den Bezugszeitraum bilden die maßgebenden Spitzenstunden an einem Normalwerktag [Pkw-E/h].

Die Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls 2035 mit angepasster Flächennutzung können für die morgendliche Spitzenstunde des Normalwerktages dem Plan 08 entnommen werden. Für die Spitzenstunde am Nachmittag sind die Verkehrsbelastungen auf Plan 09 dargestellt.

### **Leistungsfähigkeitsberechnungen**

Die Qualität des Verkehrsablaufs und damit die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten und Strecken wird nach den Verfahren des „Handbuches zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - HBS 2015“ [2] berechnet.

Das HBS 2015 [2] bewertet den Verkehrsablauf von Straßenverkehrsanlagen. Maßgebend für diese Bewertung ist die Kapazität der jeweiligen Straßenverkehrsanlage. Zu diesem Zweck werden dem Verkehrsablauf der verschiedenen Arten von Verkehrsanlagen (z. B. Kreisverkehrsplätze oder durch Lichtsignalanlagen gesteuerte Knotenpunkte) Qualitätskriterien zugeordnet.

Die Indikatoren für diese Kriterien werden in sechs Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) von A bis F eingeteilt, denen bestimmte Gütemaße zugeordnet sind. Dabei kennzeichnet die Qualitätsstufe A einen sehr guten Verkehrsablauf und die Qualitätsstufe F eine Überlastung der Verkehrsanlage.

Die Grenze zwischen der QSV E und der QSV F entspricht der maßgebenden Kapazität. Diese sollte bei bestehenden Verkehrsanlagen nicht überschritten werden. Neu geplante Verkehrsanlagen sollten mindestens die Qualitätsstufe D aufweisen.

Die Leistungsfähigkeit von signalisierten Knotenpunkten wird nach den Verfahren des „Handbuches zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ [2] sowie den „Richtlinien für Lichtsignalanlagen“ [3] ermittelt. Es wird ein Signalprogramm berechnet, das die über die erforderlichen Freigabezeiten hinaus zur Verfügung stehende Zeit in Abhängigkeit von den jeweiligen Verkehrsbelastungen auf die einzelnen Phasen verteilt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für einen Kreisverkehrsplatz werden mit dem Programm KREISEL [4] und für nicht signalisierte, vorfahrtgeregelte Knotenpunkte mit dem Programm KNOBEL [5] durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der gegenseitige Einfluss benachbarter Knotenpunkte bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen nicht berücksichtigt wurde. Bei den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen handelt es sich um rechnerische Extremwerte, da die Berechnungen auf der Grundlage der Verkehrsbelastungen während der Spitzenstunde beruhen.

Die Ergebnisse zur berechneten Leistungsfähigkeit für die untersuchten Knotenpunkte 01 bis 08 und 11 bis 14 in den Spitzenstunden morgens und nachmittags für einen Normalwerktag können den folgenden Tabellen 03 und 04 entnommen werden.



Tabelle 03: Ergebnisse Leistungsfähigkeitsberechnungen Prognose 2035  
**Spitzenstunde morgens**

| Knotenpunkt |  | Ergebnisse Leistungsberechnungen<br>Spitzenstunde morgens |                              |
|-------------|--|---|------------------------------|
|             |  | Prognose-<br>Nullfall 2035                                | Prognose-<br>Planfall 2035   |
| KP 01       | Südtangente/Odenwaldring/<br>Scheffelstraße            | $t_w = 13 \text{ s}$<br>(B)                               | $t_w = 20 \text{ s}$<br>(B)  |
| KP 03       | Heidelberger Straße/Scheffelstraße                     | $t_w = 29 \text{ s}$<br>(C)                               | $t_w = 35 \text{ s}$<br>(D)  |
| KP 04       | Heidelberger Straße/<br>Bruchhäuser Straße (L 630)     | $t_w = 40 \text{ s}$<br>(C)                               | $t_w = 48 \text{ s}$<br>(C)  |
| KP 05       | Odenwaldring/<br>Bruchhäuser Straße (L 630)            | $t_w = 34 \text{ s}$<br>(B)                               | $t_w = 34 \text{ s}$<br>(B)  |
| KP 06       | Bruchhäuser Straße (L 630)/<br>Lessingstraße           | $t_w = 9 \text{ s}$<br>(A)                                | $t_w = 10 \text{ s}$<br>(A)  |
| KP 07       | Scheffelstraße/Lessingstraße                           | $t_w = 7 \text{ s}$<br>(A-B)                              | $t_w = 7 \text{ s}$<br>(A-B) |
| KP 08       | Karlsruher Straße/Zähringer Straße/<br>Friedrichstraße | $t_w = 46 \text{ s}$<br>(C)                               | $t_w = 47 \text{ s}$<br>(C)  |
| KP 11       | Scheffelstraße/<br>Anschluss Plangebiet Süd            | -1)   | $t_w = 9 \text{ s}$<br>(A)   |
| KP 12       | Scheffelstraße/<br>Anschluss Plangebiet Nord           | -1)   | $t_w = 7 \text{ s}$<br>(A)   |
| KP 13       | Scheffelstraße/<br>Anschluss Tiefgarage Baufeld 6      | -1)   | $t_w = 7 \text{ s}$<br>(A)   |
| KP 14       | Scheffelstraße/<br>Anschluss Tiefgarage Baufeld 7      | -1)   | $t_w = 7 \text{ s}$<br>(A)   |

QSV Qualitätsstufe **A - F**  
 $t_w$  mittlere maximale Wartezeit, Grenzwert bei  $t_w = 45 \text{ s}$  (unsignalisiert) bzw.  $70 \text{ s}$  (signalisiert)

1) Keine Ausbildung als Knotenpunkt im Bestand.



Tabelle 04: Ergebnisse Leistungsfähigkeitsberechnungen Prognose 2035  
**Spitzenstunde nachmittags**

| Knotenpunkt |  | Ergebnisse Leistungsberechnungen<br>Spitzenstunde nachmittags |                              |
|-------------|--|---|------------------------------|
|             |  | Prognose-<br>Nullfall 2035                                    | Prognose-<br>Planfall 2035   |
| KP 01       | Südtangente/Odenwaldring/<br>Scheffelstraße            | $t_w = 13 \text{ s}$<br>(B)                                   | $t_w = 44 \text{ s}$<br>(D)  |
| KP 03       | Heidelberger Straße/Scheffelstraße                     | $t_w = 36 \text{ s}$<br>(D)                                   | $t_w = 56 \text{ s}$<br>(E)  |
| KP 04       | Heidelberger Straße/<br>Bruchhäuser Straße (L 630)     | $t_w = 43 \text{ s}$<br>(C)                                   | $t_w = 45 \text{ s}$<br>(C)  |
| KP 05       | Odenwaldring/<br>Bruchhäuser Straße (L 630)            | $t_w = 43 \text{ s}$<br>(C)                                   | $t_w = 44 \text{ s}$<br>(C)  |
| KP 06       | Bruchhäuser Straße (L 630)/<br>Lessingstraße           | $t_w = 9 \text{ s}$<br>(A)                                    | $t_w = 10 \text{ s}$<br>(A)  |
| KP 07       | Scheffelstraße/Lessingstraße                           | $t_w = 7 \text{ s}$<br>(A-B)                                  | $t_w = 8 \text{ s}$<br>(A-B) |
| KP 08       | Karlsruher Straße/Zähringer Straße/<br>Friedrichstraße | $t_w = 45 \text{ s}$<br>(C)                                   | $t_w = 44 \text{ s}$<br>(C)  |
| KP 11       | Scheffelstraße/<br>Anschluss Plangebiet Süd            | - <sup>1)</sup>   | $t_w = 14 \text{ s}$<br>(B)  |
| KP 12       | Scheffelstraße/<br>Anschluss Plangebiet Nord           | - <sup>1)</sup>   | $t_w = 9 \text{ s}$<br>(A)   |
| KP 13       | Scheffelstraße/<br>Anschluss Tiefgarage Baufeld 6      | - <sup>1)</sup>   | $t_w = 10 \text{ s}$<br>(A)  |
| KP 14       | Scheffelstraße/<br>Anschluss Tiefgarage Baufeld 7      | - <sup>1)</sup>   | $t_w = 10 \text{ s}$<br>(A)  |

QSV Qualitätsstufe **A - F**

$t_w$  mittlere maximale Wartezeit, Grenzwert bei  $t_w = 45 \text{ s}$  (unsignalisiert) bzw.  $70 \text{ s}$  (signalisiert)

<sup>1)</sup> Keine Ausbildung als Knotenpunkt im Bestand.

#### Knotenpunkt 01: Südtangente/Odenwaldring/Scheffelstraße

Die Leistungsfähigkeit in der morgendlichen Spitzen Stunde ist auch mit dem hinzukommenden projektbezogenen Verkehr weiterhin gegeben.

Auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde ist der Kreisverkehr weiterhin leistungsfähig. Der Verkehrsablauf am Kreisverkehr verschlechtert sich aber im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2035 von der Qualitätsstufe B zur Qualitätsstufe D. Dies war jedoch bereits in der Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzingener Höfe“ vom Juni 2023 [1] der Fall. Durch das neue Nutzungskonzept ergibt sich somit bei der Bewertung des Verkehrsablaufs des Kreisverkehrs keine Verschlechterung.

Maßgebend für diese Bewertung ist die Zufahrt der Südtangente zum Kreisverkehr. In den weiteren Kreisverkehrszufahrten ist der Verkehrsablauf mit der Qualitätsstufe C befriedigend.



Die rechnerisch ermittelten Rückstaulängen (= erforderliche Stauraumlängen) für die vier Knotenpunktzufahrten werden in der nachfolgenden Tabelle 05 dargestellt. Es handelt sich hierbei um den maximalen 95 %-Rückstau (d. h. in 95 % aller Fälle wird dieser Rückstau unterschritten).

Tabelle 05: Ergebnisse rechnerisch ermittelter Stauraumbedarf (95-% Wahrscheinlichkeit),  
**Spitzenstunde morgens und nachmittags Prognose-Planfall 2035**

| Knotenpunktzufahrt  | Rechnerisch ermittelter Stauraumbedarf |                           |
|---------------------|--|---------------------------|
|                     | Spitzenstunde morgens                  | Spitzenstunde nachmittags |
| Südtangente         | 10 Pkw-E<br>(rd. 60 m)                 | 22 Pkw-E<br>(rd. 132 m)   |
| Scheffelstraße Süd  | 4 Pkw-E<br>(rd. 24 m)                  | 11 Pkw-E<br>(rd. 66 m)    |
| Odenwaldring        | 4 Pkw-E<br>(rd. 24 m)                  | 10 Pkw-E<br>(rd. 60 m)    |
| Scheffelstraße Nord | 4 Pkw-E<br>(rd. 24 m)                  | 10 Pkw-E<br>(rd. 60 m)    |

In der nachmittäglichen Spitzenstunde kann es in der Knotenpunktzufahrt Scheffelstraße Süd zu einer Überstauung der bestehenden Grundstückszu- und -ausfahrten kommen. Der rechnerisch ermittelte Rückstau kann in verkehrlichen Ausnahmesituationen den Knotenpunkt Scheffelstraße/Rudolf-Diesel-Straße erreichen. Da es sich dabei jedoch nur um eine Fahrzeuglänge und eine Ausnahmesituation handelt, ist der Knotenpunkt weiter leistungsfähig.

In der nachmittäglichen Spitzenstunde kann der Anschluss der Tankstelle an den Odenwaldring überstaut werden. Der rechnerisch ermittelte Rückstau reicht jedoch nicht bis zum benachbarten Knotenpunkt Odenwaldring/Hölderlinstraße zurück (Stauraumangebot zwischen FGÜ und Hölderlinstraße: rd. 60 m).

In der Knotenpunktzufahrt Scheffelstraße Nord ist darauf zu achten, dass der geplante südliche Anschluss des Bauvorhabens an die Scheffelstraße (KP 11) nicht im Rückstaubereich des Kreisverkehrs liegt.

Der Kreisverkehr Südtangente/Odenwaldring/Scheffelstraße kann somit auch mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ künftig ausreichend leistungsfähig betrieben werden.

#### Knotenpunkt 03: Heidelberger Straße/Scheffelstraße

Der dreiarmige Knotenpunkt 03 ist im Bestand vorfahrtgeregelt und unsignalisiert. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Prognose-Planfall 2035 mit angepasster Flächennutzung zeigen, dass der Knotenpunkt in der heutigen Betriebsform als vorfahrtgeregelt Einmündung künftig nicht mehr leistungsfähig betrieben werden kann. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ergibt sich eine mangelhafte Verkehrsqualität der Stufe E.

Es wird daher vorgeschlagen den Knotenpunkt zu signalisieren.



Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen wird zunächst die bestehende Fahrstreifenaufteilung am Knotenpunkt in Ansatz gebracht. Damit ergeben sich keine tiefgehenden Eingriffe in die Knotenpunktgeometrie. In der Knotenpunktzufahrt Heidelberger Straße Süd steht ein separater Linksabbiegefahrstreifen und ein Geradeausfahrstreifen zur Verfügung. In der Knotenpunktzufahrt Heidelberger Straße Nord besteht ein Mischfahrstreifen für geradeaus und rechts. Die Knotenpunktzufahrt Scheffelstraße verfügt über ein Mischfahrstreifen für Links- und Rechtseinbieger.

Für die überschlägigen Berechnungen wurde eine Umlaufzeit von  $t_U = 90$  Sekunden und Zwischenzeiten von pauschal  $t_Z = 5$  Sekunden angesetzt.

In der nachfolgenden Tabelle 06 sind die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Ausbau des Knotenpunktes 03 mit Lichtsignalanlage und bestehender Fahrstreifenaufteilung dargestellt.

Tabelle 06: Ergebnisse Leistungsfähigkeitsberechnungen Ausbauvariante LSA KP 03 Prognose-Planfall 2035, **Spitzenstunde morgens und nachmittags**

| Knotenpunkt |  | Ergebnisse<br>Leistungsberechnungen Ausbauvariante LSA<br>Prognose-Planfall 2035 |                                |
|-------------|--|--|--------------------------------|
|             |  | Spitzenstunde<br>morgens   | Spitzenstunde nach-<br>mittags |
| KP 03       | Heidelberger Straße/<br>Scheffelstraße | $t_w = 38$ s<br>(C)  | $t_w = 46$ s<br>(C)            |

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Ausbauvariante mit Lichtsignalanlage ergeben für beide Spitzenstundenzeitbereiche eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C.

Für den Linksabbieger in Richtung Scheffelstraße ergibt sich in beiden Spitzenstunden ein rechnerisch ermittelter Stauraumbedarf, der das bestehende Stauraumangebot von ca. 30 m überschreitet. Zudem liegt in beiden Zeitbereichen der erforderlichen Stauraumbedarf für den Geradeausstrom in Richtung B 535 über dem vorhandenen Stauraumangebot. In der Folge kommt es zu einer Überstauung des benachbarten signalisierten Knotenpunktes Heidelberger Straße/Hardtwaldring.

Der signalisierte Knotenpunkt Heidelberger Straße/Scheffelstraße ist daher mit dem benachbarten Knotenpunkt Heidelberger Straße/Hardtwaldring zu koordinieren.

#### Knotenpunkt 04, 05, 06, 07 und 08

Für die übrigen Bestandsknotenpunkte 04 bis 08 ergibt sich sowohl für die nachmittägliche als auch für die morgendliche Spitzenstunde im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2035 keine Verschlechterung in der Verkehrsqualitätsstufe. Die Knotenpunkte sind damit weiterhin leistungsfähig und können mit dem zusätzlichen projektbezogenen Neuverkehr ohne weitere Maßnahmen betrieben werden.

#### Knotenpunkt 11, 12, 13 und 14, Zu- und Ausfahrten zum Plangebiet

Die geplanten Erschließungsknotenpunkte 11, 12, 13 und 14 entlang der Scheffelstraße weisen sowohl für die morgendliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde mit den Qualitätsstufen A und B eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf.



## Ergebnis und Fazit

Die vorliegende Stellungnahme untersucht, ob das geplante Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ in der Stadt Schwetzingen mit einem im Vergleich zur Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 2023 [1] angepassten Flächennutzungskonzept aus verkehrlicher Sicht weiterhin realisiert werden kann.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Verträglichkeit wurde das sich aus der angepassten Flächennutzung ergebende projektbezogene Verkehrsaufkommen neu berechnet. Anschließend wurde das projektbezogene Verkehrsaufkommen analog zu der Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ vom Juni 2023 [1] für die Spitzenstunden morgens und nachmittags im bestehenden Straßennetz verteilt. Zum Abschluss wurde der Verkehrsablauf an den relevanten Knotenpunkten mithilfe von Leistungsfähigkeitsberechnungen überprüft.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen kommen für die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls 2035 mit angepasster Flächennutzung zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte:

- KP 01: Südtangente/Scheffelstraße/Odenwaldring
- KP 04: Heidelberger Straße/Bruchhäuser Straße (L 630)
- KP 05: Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)
- KP 06: Bruchhäuser Straße (L 630)/Lessingstraße
- KP 07: Scheffelstraße/Lessingstraße
- KP 08: Karlsruher Straße/Zähringer Straße/Friedrichstraße

auch zukünftig mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“ leistungsfähig betrieben werden können. An diesen Knotenpunkten wird mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D nach HBS 2015 [2] erreicht.

Auch für die Erschließungsknotenpunkte 11 bis 14 des Plangebiets konnte die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Alle vier Knotenpunkte erreichen mindestens eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.

Der Knotenpunkt 03 (Heidelberger Straße/Scheffelstraße) kann künftig in seinem heutigen Ausbauzustand (vorfahrtgeregelter Knotenpunkt) nicht mehr leistungsfähig betrieben werden. Der Knotenpunkt ist daher künftig mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die aktuell vorliegenden Ergebnisse der Untersuchung für das angepasste Nutzungskonzept (Ärztelhaus) des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ trotz des höheren Tagesverkehrsaufkommens weitestgehend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2023 [1] entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Johannes Müller, M. Sc.  
Projektingenieur  
**BS INGENIEURE**

Thomas Glock, Dipl.-Ing. (FH)  
Projektingenieur  
**BS INGENIEURE**

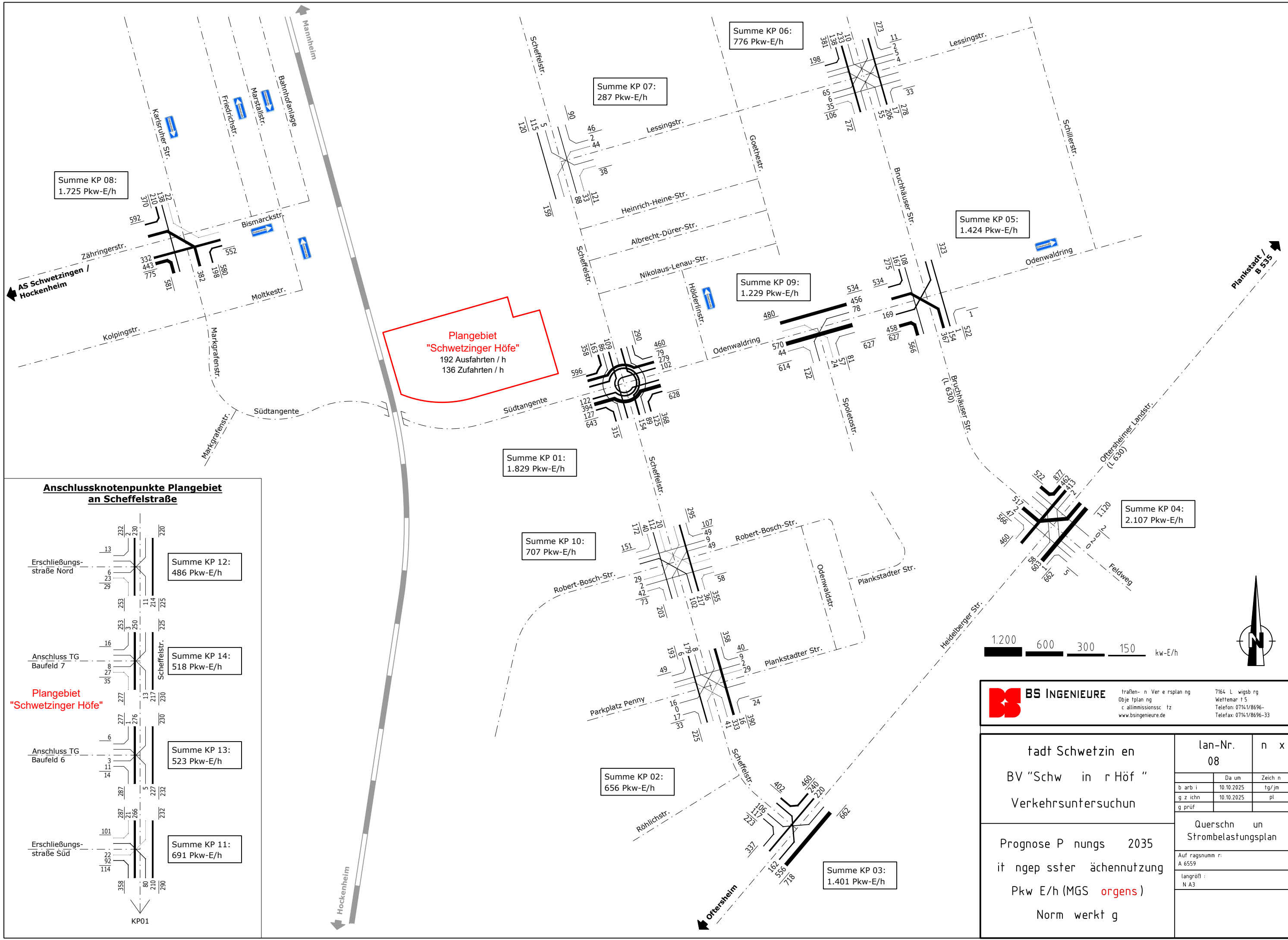


## Literatur

- [1] BS Ingenieure  
Stadt Schwetzingen / Gemeinde Oftersheim  
Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“  
Ludwigsburg, Juni 2023
- [2] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen  
Kommission Bemessung von Straßenverkehrsanlagen  
Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS  
Ausgabe 2015  
Köln 2015
- [3] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen  
Arbeitsgruppe Verkehrsmanagement  
Richtlinien für Lichtsignalanlagen – RiLSA  
Lichtzeichenanlagen für den Straßenverkehr  
Ausgabe 2015  
Köln, August 2015
- [4] BPS GmbH  
Berechnung der Leistungsfähigkeit  
und Verkehrsqualität an Kreisverkehrsplätzen  
KREISEL Version 8.2.15  
Karlsruhe 2025
- [5] BPS GmbH  
Berechnung der Leistungsfähigkeit  
und Verkehrsqualität an  
vorfahrtsgeregelten Knotenpunkten  
KNOBEL Version 7.2.2  
Karlsruhe 2025

Anlagen: Plan 08 – Prognose-Planfall 2035 mit angepasster Flächennutzung  
Pkw-E/h (MGS morgens) Normalwerktag

Plan 09 – Prognose-Planfall 2035 mit angepasster Flächennutzung  
Pkw-E/h ( MGS nachmittags) Normalwerktag



Summe KP 08:  
1.725 Pkw-E/h

Summe KP 07:  
287 Pkw-E/h

Summe KP 06:  
776 Pkw-E/h

Summe KP 05:  
1.424 Pkw-E/h

Summe KP 09:  
1.229 Pkw-E/h

**Plangebiet  
"Schwetzinger Höfe"**  
192 Ausfahrten / h  
136 Zufahrten / h

Summe KP 01:  
1.829 Pkw-E/h

Summe KP 10:  
707 Pkw-E/h

Summe KP 04:  
2.107 Pkw-E/h

Summe KP 02:  
656 Pkw-E/h

Summe KP 03:  
1.401 Pkw-E/h

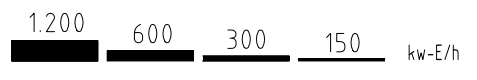
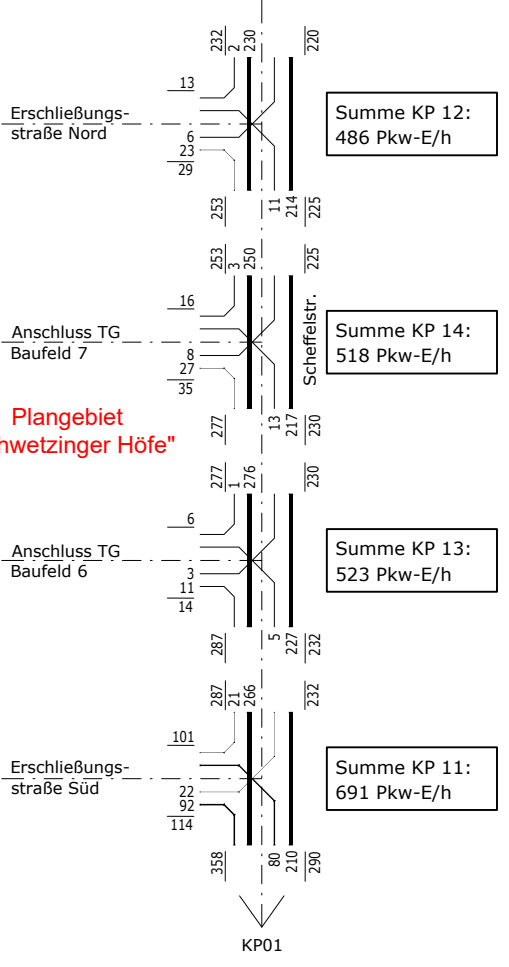
Summe KP 12:  
486 Pkw-E/h

Summe KP 14:  
518 Pkw-E/h

Summe KP 13:  
523 Pkw-E/h

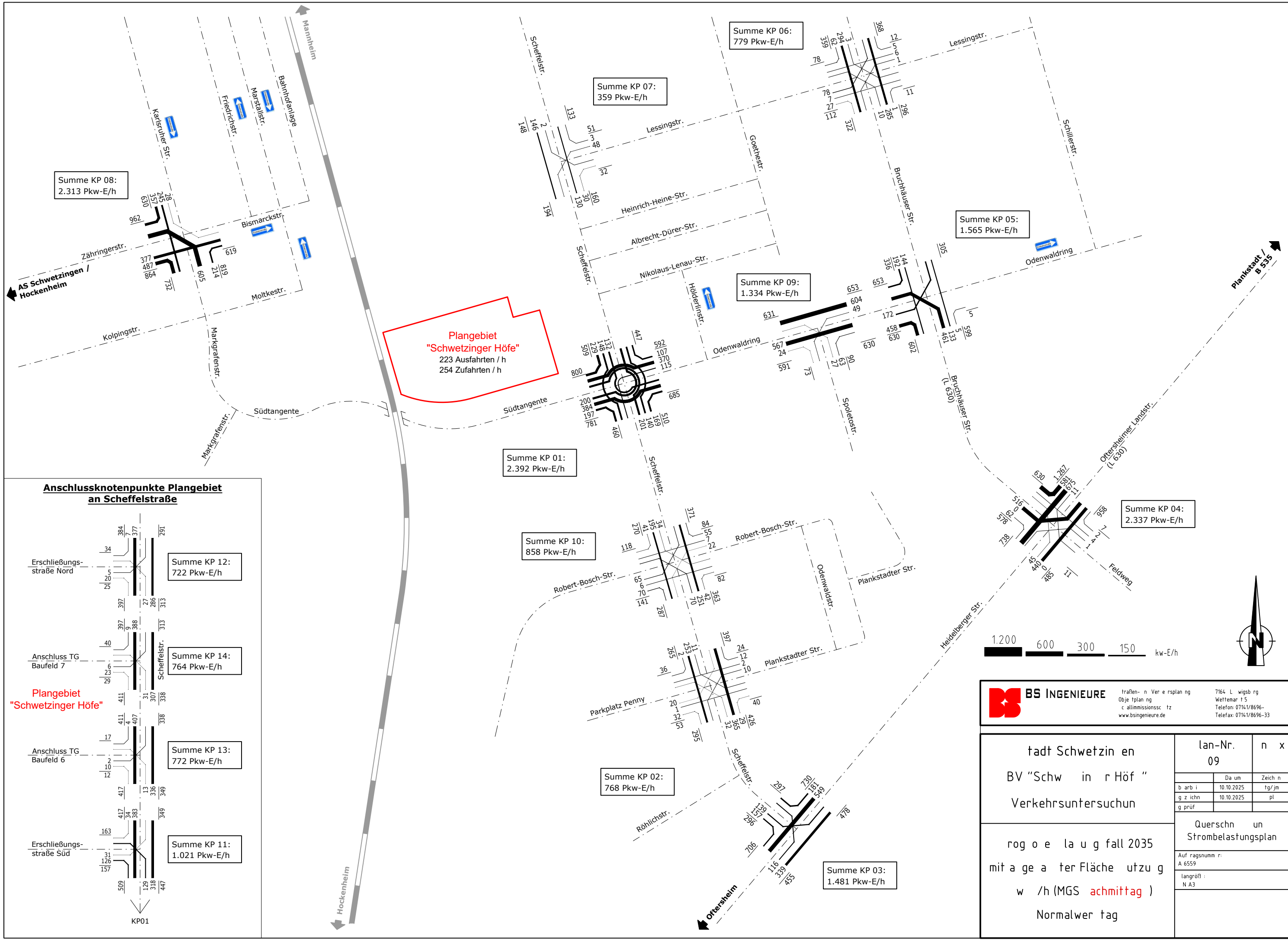
Summe KP 11:  
691 Pkw-E/h

**Anschlussknotenpunkte Plangebiet an Scheffelstraße**



**BS INGENIEURE** traßen- n Ver e rsplan ng  
Obje tplan ng  
c allimissionssc tz  
www.bsingenieure.de 7164 L wigsb rg  
Weltemar t 5  
Telefon: 0714/8696-  
Telefax: 0714/8696-33

|   |                          |                           |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Stadt Schwetzingen<br>BV "Schwetzinger Höfe"<br>Verkehrsuntersuchung<br><br>Prognose Planung 2035<br>mitangepasster Schätznutzung<br>Pkw E/h (MGS <b>orgens</b> )<br>Normwerkzeug | Plan-Nr.<br><b>08</b>    | Blatt<br>n x              |
|   | Datum<br>10.10.2025      | Zeichner<br>tg/jm         |
|   | Gezeichnet<br>10.10.2025 | Prüfer<br>pl              |
| Querschnitt und Strombelastungsplan   |                          | Auftragsnummer:<br>A 6559 |
| Maßstab:<br>N A3  |                          |                           |



Summe KP 08:  
2.313 Pkw-E/h

Summe KP 07:  
359 Pkw-E/h

Summe KP 06:  
779 Pkw-E/h

Summe KP 05:  
1.565 Pkw-E/h

Summe KP 09:  
1.334 Pkw-E/h

**Plangebiet  
"Schwetzinger Höfe"**  
223 Ausfahrten / h  
254 Zufahrten / h

Summe KP 01:  
2.392 Pkw-E/h

Summe KP 10:  
858 Pkw-E/h

Summe KP 04:  
2.337 Pkw-E/h

Summe KP 02:  
768 Pkw-E/h

Summe KP 03:  
1.481 Pkw-E/h

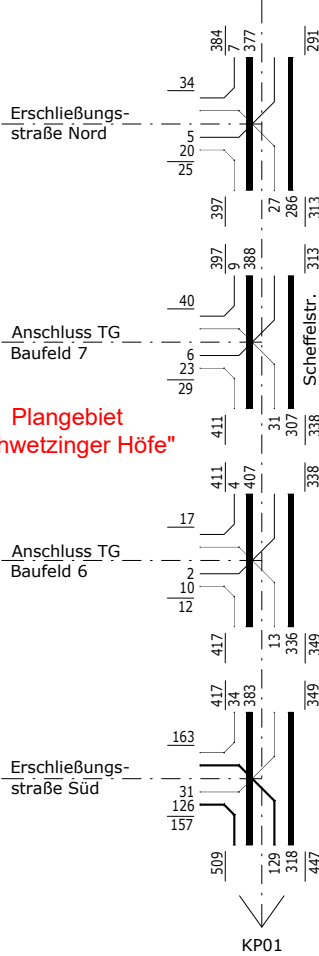
Summe KP 12:  
722 Pkw-E/h

Summe KP 14:  
764 Pkw-E/h

Summe KP 13:  
772 Pkw-E/h

Summe KP 11:  
1.021 Pkw-E/h

**Anschlussknotenpunkte Plangebiet an Scheffelstraße**



**BS INGENIEURE** traßen- n Ver e rsplan ng  
Obje tplan ng  
c allimissionssc tz  
www.bsingenieure.de 7164 L wigsb rg  
Weltemar t 5  
Telefon: 0714/18696-  
Telefax: 0714/18696-33

|   |            |  |          |       |
|---|------------|--|----------|-------|
| Stadt Schwetzingen<br>BV "Schwetzinger Höfe"<br>Verkehrsuntersuchung  | Plan-Nr.   | 09   | Blatt    | x     |
|   | Datum      | 10.10.2025   | Zeichner | tg/jm |
|   | Gezeichnet | 10.10.2025   | Prüfer   | pl    |
| Projektbeschreibung<br>Prognose der Verkehrsbelastung im Jahr 2035<br>mit Angabe der Flächenbelegung<br>in Pkw-E/h (MGS achmittag)<br>Normalwerttag |            | Querschnitts- und Strombelastungsplan<br>Auftragsnummer: A 6559<br>Maßstab: N A3 |          |       |

|                                 | <b>Grundlagendaten</b>   | <b>Fahrten/24 h Dr. Grimann</b> | <b>Fahrten/24 h BSI</b>               |
|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------------|
| Wohnen                          | <b>rd. 825 Wohneinheiten</b><br>davon ca. 160 Seniorenwohnungen<br>1,75 Bewohner je Wohneinheit<br>1,4 Bewohner je Seniorenwohnung | 1.888 Kfz/24 h<br>201 Kfz/24 h  | 1.888 Kfz/24 h<br>201 Kfz/24 h        |
| Gewerbe                         | Insgesamt 9.200 m <sup>2</sup> BGF   | 1.903 Kfz/24 h                  | <b>2.276 Kfz/24 h</b>                 |
| - davon Ärzte/Physiotherapie    | 6.300 m <sup>2</sup> BGF<br>5.700 m <sup>2</sup> Ärzte + 600 m <sup>2</sup> Physio   | 1.004 Kfz/24 h<br>128 Kfz/24 h  | <b>1.394 Kfz/24 h</b><br>128 Kfz/24 h |
| - davon Büronutzung             | 1.700 m <sup>2</sup> BGF   | 267 Kfz/24 h                    | <b>268 Kfz/24 h</b>                   |
| - davon Gastronomie             | 300 m <sup>2</sup> BGF   | 97 Kfz/24 h                     | 97 Kfz/24 h                           |
| - davon Einzelhandel            | 400 m <sup>2</sup> BGF<br>266 m <sup>2</sup> VK  | 146 Kfz/24 h                    | 146 Kfz/24 h                          |
| - davon nicht störendes Gewerbe | 300 m <sup>2</sup> BGF<br>200 m <sup>2</sup> VK  | 165 Kfz/24 h                    | <b>164 Kfz/24 h</b>                   |
| - davon Kunst-/Kreativwerkstatt | 200 m <sup>2</sup> BGF   | 17 Kfz/24 h                     | 17 Kfz/24 h                           |
| Kindertagesstätte               | ca. 70 Kinder<br>davon ca. 20 Kinder U 3<br>davon ca. 50 Kinder Ü 3  | 69 Kfz/24 h                     | <b>62 Kfz/24 h</b>                    |

**Prognose-Planungsfall 2035 (mit Bauvorhaben)**

| Querschnitt<br><br>Nr. | Bezeichnung                                     | Verkehrskennwerte nach RLS-19 |                          |        |        |                |                |                |                |
|------------------------|---|-------------------------------|--------------------------|--------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        |   | DTV alle Tage (gerundet)      |                          | M      |        | Lkw1           |                | Lkw2           |                |
|                        |   | Gesamtverkehr                 | Schwerverkehr<br>> 3,5 t | Tag    | Nacht  | p <sub>T</sub> | p <sub>N</sub> | p <sub>T</sub> | p <sub>N</sub> |
|                        |   | Kfz/24 h                      | Kfz/24 h                 | Kfz/ h | Kfz/ h | %              | %              | %              | %              |
| 01                     | Scheffelstraße Süd                              | 8.500                         | 90                       | 494,06 | 74,38  | 0,86           | 0,69           | 0,21           | 0,17           |
| 02                     | Odenwaldring                                    | 12.750                        | 160                      | 741,09 | 111,56 | 1,02           | 0,82           | 0,25           | 0,20           |
| 03                     | Scheffelstraße Nord                             | 8.350                         | 100                      | 485,34 | 73,06  | 0,97           | 0,78           | 0,24           | 0,20           |
| 04                     | Südtangente                                     | 14.700                        | 140                      | 854,44 | 128,63 | 0,77           | 0,62           | 0,19           | 0,16           |
| 05                     | Kreisfahrbahn                                   | 11.100                        | 120                      | 645,19 | 97,13  | 0,88           | 0,70           | 0,22           | 0,18           |
| 06                     | Erschließungsstraße Süd                         | 750                           | 10                       | 43,59  | 6,56   | 1,08           | 0,87           | 0,27           | 0,22           |
| 07                     | Erschließungsstraße Nord                        | 1.750                         | 20                       | 101,72 | 15,31  | 0,93           | 0,74           | 0,23           | 0,19           |
| 08*                    | Scheffelstraße nördl. Erschließungsstraße Nord* | 6.000                         | 70                       | 348,75 | 52,50  | 0,95           | 0,76           | 0,24           | 0,19           |

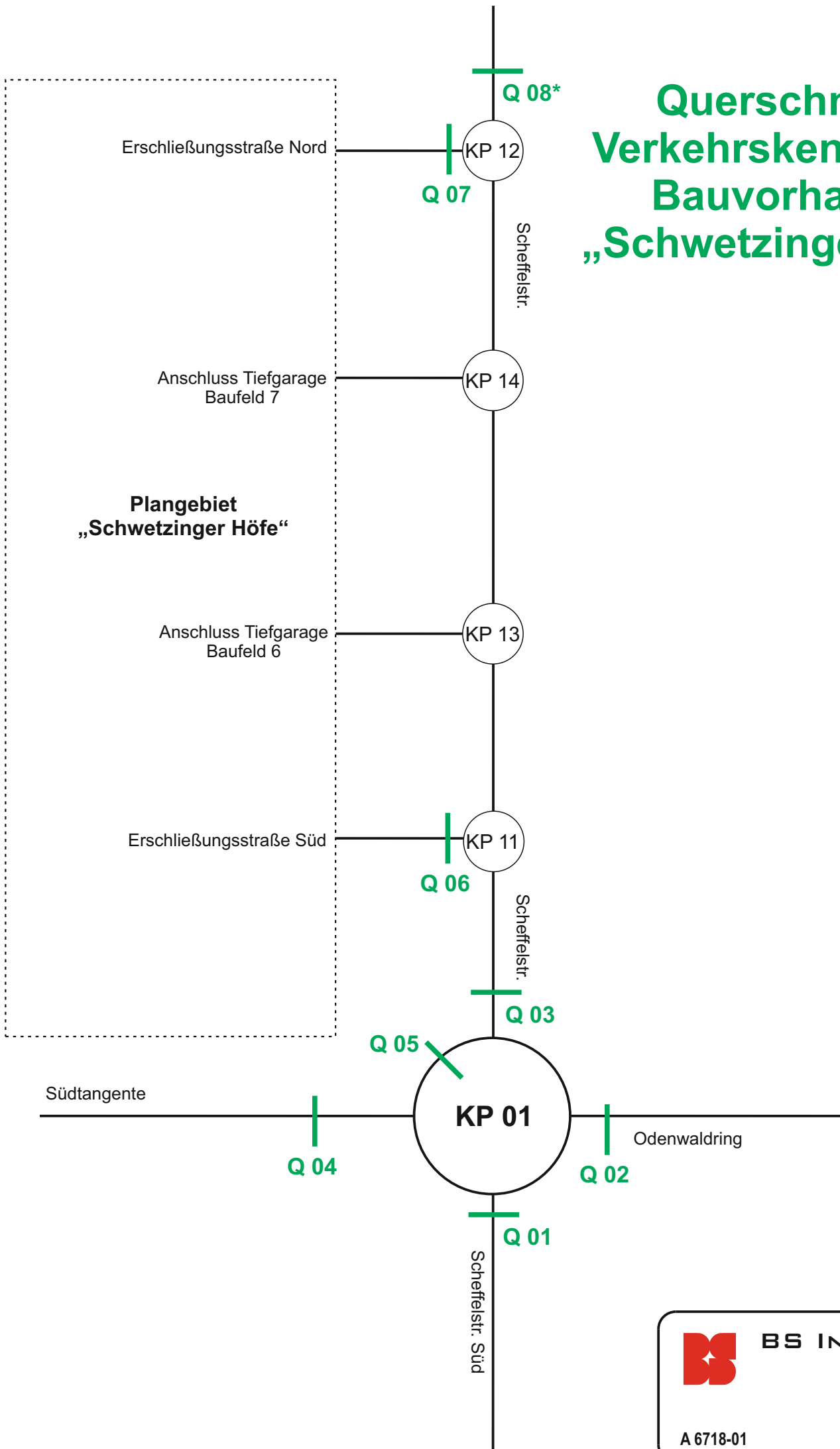
\*Als Grundbelastung des Querschnitts Scheffelstraße nördl. Erschließungsstraße Nord wurde die Verkehrsbelastung des Querschnitts 3 (Scheffelstraße Nord) herangezogen, da die Zu- und Ausfahrten der Gewerbe- und Handelsnutzungen entlang der Scheffelstraße Nord nicht erhoben wurden.

Ludwigsburg, 08. Oktober 2025



Straßen- und Verkehrsplanung Wettemark 5  
 Objektplanung 71640 Ludwigsburg  
 Schallimmissionsschutz Telefon: 07141.8696.0  
 www.bsingenieure.de Telefax: 07141.8696.33

# Querschnitte Verkehrskennwerte Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“



**BS INGENIEURE**

Wettersmarkt 5  
71640 Ludwigsburg  
Fon 07141.8696.0  
Fax 07141.8696.33

A 6718-01



## **Prüfung der grünordnerischen Belange hinsichtlich der geplanten Bebauungsplanänderung „Schwetzingen Höfe – 1. Änderung“**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwetzingen Höfe“ sind folgende grünordnerischen Festsetzungen von Belang:

### **Pflanzgebot A 4:**

Einzelbaum

Auf privater Grundstücksfläche

Zur Durchgrünung des Bebaugbietes ist, je angefangene 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Baume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

### **Dachbegrünung**

Extensivbegrünung von Flachdächern

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15% Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Terrassen, betriebsbedingte technische Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, etc./ mit Ausnahme von Solaranlagen) und Glaskuppeln. Die Summe dieser Flächen darf insgesamt nur bis zu maximal 20 % der Summe der gebäudebezogenen Dachfläche einnehmen. In Kombination mit der Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

### **Tiefgaragenbegrünung**

Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen sofern diese nicht für Zuwegungen, Fahrradstellplätze etc. verwendet werden. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 80 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Substratstärke auf mindestens 1,00 m zu erhöhen. Für die Bäume ist eine automatische Bewässerung vorzusehen.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

### **Wasserdurchlässige Oberflächengestaltung**

Wege und Hofflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Pflasterbelägen in ungebundener Bauweise zu herzustellen.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

### **Begrünung von Nebenanlagen**

Die Dächer von Nebenanlagen, wie z.B. Mülleinhausungen oder Fahrradabstellanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 8 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Dieser Festsetzung kann weiterhin entsprochen werden.

Da sämtliche grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ auch bei der 1. Änderung Anwendung finden können, sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe – 1. Änderung“ zu erwarten.

### **Artenschutz**

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Änderungen/Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes zu erwarten.

Heidelberg, 13.10.2025

