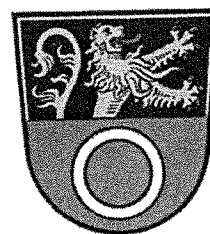


# Stadt Schwetzingen



## **Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südliches Rangiergelände Hirschacker“**

Stand 16. April 2004

1.	Rahmenbedingungen .....	1
2.	Anlagen- und Betriebsbeschreibung .....	2
3.	Städtebauliches Konzept.....	4
4.	Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich .....	5
5.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	8
6.	Begründung der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften .....	17
7.	Planentwicklung und Folgeverfahren .....	17

---

 **BUTSCH**  
INGENIEURBERATUNG

■ Baulandentwicklung  
■ Projektsteuerung  
■ Bodenordnung  
■ Stadtplanung

Mannheimer Str. 96  
68723 Schwetzingen  
Fon (0 62 02) 12 77 94  
Fax (0 62 02) 12 77 95

## **1. Rahmenbedingungen**

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

Anlass der vorliegenden Planung ist die vorgesehene Betriebsverlagerung des Gartenbaubetriebs Ralf Grothe in der Bochumer Strasse. Die geplante Verlagerung steht im Zusammenhang mit dem Bau der B 535, die das jetzige Betriebsgelände tangiert und daher eine Verlagerung notwendig macht.

Das ehemalige Rangiergelände im Süden des Hirschackers wird für Bahnzwecke nicht mehr benötigt und steht daher für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. In die Planung wird auch die bereits an dieser Stelle ansässige Firma Detter Mineralien einbezogen, der zur Sicherung des zukünftigen Betriebs Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden sollen.

Zur Regelung und Lenkung der weiteren Entwicklung im Gebiet „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ wurde die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

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

Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Gewerbegebietes zur Neuansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Grothe sowie die Ermöglichung der Erweiterung des vorhandenen Betriebs Detter Mineralien auf ehemaligen, brachliegenden Bahnflächen. Dies soll so verwirklicht werden, dass Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung Hirschacker ausgeschlossen werden.

Durch die Nutzung und Bebauung dieses ehemaligen Bahngrundstücks können Baulandreserven in bereits ausgewiesenen Bauflächen gewonnen und sinnvoll genutzt werden. Die Nutzung dieser Fläche trägt dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Durch eine Innenentwicklung innerhalb der Siedlungsfläche wird die Ausdehnung bebauter Flächen in den Landschaftsraum vermieden.

Die Zwecke der Planung sind:

- Die Entsprechung des Ziels der Schaffung neuer Arbeitsplätze bzw. der Erhaltung vorhandener Arbeitsplätze durch die Ermöglichung der Betriebsverlagerung bzw. der Betriebserweiterung ortsansässiger Schwetzingener Betriebe.
- Verbesserung der vorhandenen schlechten Zufahrtssituation zum Firmengelände Detter

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

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemarkung Schwetzingens, am südlichen Rand des Stadtteils Hirschacker.

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bahnlinie an. Nordwestlich des Gebiets befindet sich Wohnbebauung, westlich liegen die Gebäude der Firma Moll-Ökologische Baustoffe. Im Südwesten wird das Gebiet durch die Rheintalstrasse begrenzt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südliches Rangiergelände“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 8551/1, 8551/2, 5869/5 sowie 5807 (teilweise) und 5869 (teilweise).

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,13 ha.

#### **1.4. Ausgangssituation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemalige Bahnflächen, die jedoch für den Bahnbetrieb nicht mehr erforderlich sind und das Betriebsgelände der Firma Detter Mineralien. Die ehemaligen Bahnflächen liegen bereits seit längerer Zeit brach, das Betriebsgelände Detter wird gewerblich genutzt.

Um die Anbindung der Betriebe an die Rheintalstrasse zu sichern, wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche in den Bebauungsplan einbezogen.

#### **1.5. Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 25.02.1983 als Bahnfläche dargestellt. Die Fläche wurde mittlerweile von der Bahn entwidmet (Schreiben vom 17.10.2002).

Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit gerade in der Fortschreibung. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplan (Stand 05.11.2002) ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche dargestellt.

Sollte der Bebauungsplan vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt werden, ist die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen.

### **2. Anlagen- und Betriebsbeschreibung**

Die Anlagen- und Betriebsbeschreibung ist Inhalt des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Schwetzingen sowie der Fa. Grothe und der Fa. Detter und erlangen damit Rechtsverbindlichkeit.

#### **2.1. Betrieb 1 Fa. Grothe Gartenbaubetrieb**

##### Geplante Anlagen

Auf dem Gelände sind die im Planeinschrieb bezeichneten und in Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Bauten bzw. Nutzungen geplant. Schalltechnisch relevante Anlagenteile und Gebäude sind im

- im Baufenster 1 ein Gewächshaus bzw. eine Halle für Fahrzeuge und Produktion mit einer 3seitigen Hohlblockwand sowie einer maximalen und einer minimalen Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb (entspricht einer Höhe von mind. 4,0 m und max. 7,5 m)
- im Baufenster 2 eine Unterstellhalle bzw. ein Schuppen für Fahrzeuge und Produktion mit einer 3seitigen Hohlblockwand und einer maximalen Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb (entspricht einer Höhe von ca. 4,0 m)
- im Baufenster 3 ein Gebäude für Büro, Verwaltung, Verkauf, Wohnen (kein Lager) in Massivbauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb (entspricht einer Höhe von ca. 10,5 m)

Weitere für einen Gartenbaubetrieb typische Betriebsanlagen sind Silos für Beton/Mörtel, Container / Seecontainer und Materialboxen für Schüttgüter, Sand, Kies, Mulch etc., eine Containerbaumschule, Lager für Gartenbaumaterialien, ein Schau-garten im Einfahrtsbereich, Anzucht- und Lagerflächen sowie ein Hochregallager für Palettenmaterial. Diesen Nutzungen sind in der Planzeichnung definierte Flächen zugewiesen.

Zwischen Baufenster 2 und 3 ist eine Mauer bzw. Wand mit einer Höhe von ca. 4 m zum Schutz vor Bahnlärm vorgesehen.

Auf dem Gelände sind insgesamt 25 Pkw-Stellplätze und kleinere Pflanzenanzucht-beete sowie 2 größere Flächen für Containerbaumschulen bzw. Lager geplant.

#### Geplanter Betrieb

Die wesentlichen Arbeitsabläufe finden werktags zwischen 6:00 und 18:00 statt.

Wesentliche Arbeitsabläufe des bestimmungsgemäßen üblichen Betriebs des ge-plannten Gewerbes sind für einen Gartenbaubetrieb charakteristische, lärmemittie-rende Arbeiten wie z.B. das Be- und Entladen von Pflanzen und Materialien. Nicht wesentliche Arbeitsabläufe, die auch außerhalb des dem Lärmgutachten zugrunde-liegenden Berechnungszeitraumes von 22:00 bis 6:00 Uhr auftreten können, sind durch eine zu vernachlässigende Lärmemission gekennzeichnet, wie z.B. Verwal-tungsarbeiten im Büro und die Reinigung der Büroräume.

Ein Nachtbetrieb sowie der hauptsächliche Fahrzeugverkehr (Kundenverkehr, Anlie-ferung, Verladung) auf dem Gelände zwischen 22:00 und 6:00 findet nicht statt. Ver-einzelter Fahrzeugverkehr zu den Mitarbeiterstellplätzen, der der Durchführung von Verwaltungs- und Reinigungsarbeiten sowie weiteren allgemeinen betriebsvorberei-tenden Arbeiten ohne wesentliche Lärmemissionen dient, ist davon ausgenommen.

Arbeitsbeginn ist in den Sommermonaten 6:15 Uhr und im Winter 7:00 Uhr. Auf dem Betriebsgelände findet morgens eine Lade-/Abladephase statt. Nach den Vorberei-tungen erfolgt die Abfahrt zu den jeweiligen Baustellen, wo die Hauptarbeit stattfin-det. Im Verlauf des Tages findet nur sporadisch Be- und Entladeverkehr mit eigenen Fahrzeugen auf dem Betriebsgelände statt. An einzelnen Tagen der Woche ist frem-der Anlieferungsverkehr per LKW möglich. Gegen Abend erfolgt die Rückkehr von den Baustellen, die mit einer Be- und Entladephase endet. Die Ladevorgänge erfol-gen mittels Radlader oder Stapler. Es sind auf dem Betriebsgelände eigene Klein-

LKW und –anhänger im Einsatz. Der Fuhrpark an Baumaschinen wie Bagger, Gummikettenbagger, Radlader und Ackerschlepper sowie Kleinmaschinen wie Rasenmäher, Rüttler, Fräsen und Motorsägen sind praktisch nur auf den Baustellen im Einsatz. Es erfolgen lediglich kleinere Reparaturen und Wartungsarbeiten auf dem Firmengelände. Neben den LKW-Fahrten finden Pkw-Fahrten der Mitarbeiter und von Kunden auf dem Gelände statt. Die Zu- und Abfahrt zum Betriebsgelände erfolgt über die Rheintalstraße.

## **2.2. Betrieb 2 Fa. Detter Mineralien**

### Geplante Anlagen und Betrieb

Auf dem Gelände sind im Baufenster 4 folgende mit Planeinschrieb bezeichneten und in Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Bauten bzw. Nutzungen geplant:

- Geschäftsgebäude
- Hallen für Produktion und Lager
- Büro, Verwaltung und
- Wohnen

Zulässig ist die Nutzung als produzierender Gewerbebetrieb, wobei die Emission von Schadstoffen und Geruchsstoffen nicht zulässig ist.

Die Anlieferung durch LKWs wird auf die Zeit zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr beschränkt. An Sonn- und Feiertagen sind keine Emissionen durch den Betrieb zulässig.

Bislang sind am vorhandenen Betriebsstandort keine Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung aufgetreten.

## **3. Städtebauliches Konzept**

Die Bebauung und Nutzung der ehemaligen Bahnflächen erfolgt so, dass das angrenzende Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird. Die neuen Gebäude, Gewächshäuser und Lagerflächen liegen zwischen der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung auf dem Grundstück Moll und der Bahnstrecke, Sie sind damit nicht unmittelbar einsehbar. Die östlichen Randbereiche des Plangebietes, die gleichzeitig an der Zufahrt zum Stadtgebiet Hirschacker von Schwetzingen aus darstellen, werden aus städtebaulichen Gründen ansprechender bebaut und gestaltet. Hier sollen auf dem Gelände der Firma Grothe ein Schaugarten gestaltet und ein Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Verkaufsräumen errichtet werden.

Die vorhandene Fa. Detter (Herstellung mineralischer Zuschlagstoffe aus Erzen und Handel mit diesen Produkten) erhält im rückwärtigen, der Rheintalstraße abgewandten Teil Erweiterungsmöglichkeiten.

### **3.1. Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes und der beiden Betriebe Grothe und Detter erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt mit Anbindung an die Rheintalstrasse in der Nähe des Knotens Rheintalstrasse / L 597.

### **3.2. Ver- und Entsorgung**

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

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll nicht in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden. Es ist eine dezentrale Niederschlagswasserbehandlung und Versickerung über Zisternen, Versickerungsmulden und Versickerungsflächen vorgesehen. Dies gilt nur für Niederschlagswasser von Flächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen werden.

## **4. Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich**

(aus: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Instituts für Botanik und Landschaftskunde, Thomas Breunig, Bahnhofstraße 38, 76137 Karlsruhe vom Oktober 2002)

### **4.1. Bestandsaufnahme**

#### **Nutzung**

Bei der Fläche handelt sich um ein ehemaliges Bahngelände, das dem Rangierbetrieb diente. Die Schienen sind entfernt, die Schotterbetten der Gleise sind noch vorhanden. Das Gelände liegt seit einigen Jahren brach.

#### **Geomorphologie und Böden**

Die Geländeoberfläche ist eben und vollständig anthropogen überformt. Es überwiegt Rohboden aus feinem und grobem Gleisschotter, randlich der ehemaligen Gleisbetten ist der Schotter mit Flugsand vermischt, nur kleinflächig ist im Bereich des Sandrasen-Bestands pleistozäner Flugsand mit geringem, anthropogenem Schotteranteil vorhanden. Die Standorte sind meist trocken, humusarm bis humusreich und basenreich.

#### **Gewässer**

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Der Grundwasserstand liegt im Naturraum Schwetzinger Sand mehrere Meter unter Flur. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist im Bereich der Flugsandüberdeckung sehr hoch.

### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die großen Gewerbegebäude im Süden und die Bahnlinie im Norden sowie durch die auf der Fläche durch die Gleisbetten noch erkennbare Bahninfrastruktur. Das Gelände liegt versteckt; es ist von der südlich liegenden Straße und dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet Hirschacker nur schwer einsehbar.

### **Schutzgebiete und –objekte**

Das Planungsgebiet liegt in keinem durch Verordnung nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) ausgewiesenen Schutzgebiet. Im Bereich des Planungsgebiets befinden sich weder Kulturdenkmäler noch bodenkundliche Denkmäler.

Im Plangebiet ist eine etwa 10 m<sup>2</sup> große Sandrasenfläche vorhanden, die durch den Eingriff zerstört wird. Es handelt sich um ein nach § 24 a NatSchG besonders geschütztes Biotop.

Nach dem Auszug aus der Biotopkartierung befindet sich im Westen des Plangebiets ein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop in Form eines Feldgehölzes (Biotop Nr. 65172260188). Dieses wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **4.2. Bewertung**

### **Boden**

Es handelt sich überwiegend um Rohböden auf anthropogen überformten Standorten, denen weder aus bodenkundlicher noch aus naturschutzfachlicher Sicht eine besondere Bedeutung beikommt.

### **Wasserhaushalt**

Das Filter- und Puffervermögen des Bodens gegen Schadstoffe ist wegen des sandig-steinigen Substrats gering, die potenzielle Grundwassergefährdung ist daher hoch. Versickerungsvermögen und Grundwasserneubildungsrate sind wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit des Substrats hoch.

### **Klima, Luft**

Durch das Bauvorhaben ist nicht mit Veränderungen des Lokalklimas zu rechnen. Die Luftqualität wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **Landschaftsbild, Erholung**

Auf das Landschaftsbild wird das Vorhaben keinen Einfluss haben. Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind für Erholungszwecke des Menschen ungeeignet, sodass das Vorhaben in dieser Hinsicht keine Auswirkungen haben wird.

## **Biotoptypen**

### Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen der Sandrasen und die annuelle Ruderalvegetation. Im Sandrasen kommen 100 - 150 Exemplare des Silbergrases (*Corynephorus canescens*) vor, einer in Baden-Württemberg gefährdeten Art (BREUNIG & DEMUTH 1999). Da sowohl der Sandrasen als auch das Silbergras für ihren Fortbestand auf regelmäßige Störungen des Standorts angewiesen sind, bei denen immer wieder offene Bodenstellen entstehen, werden bei weiterer ungestörter Sukzession beide aus dem Gebiet verschwinden. Die annuelle Ruderalvegetation zeichnet sich durch einige naturraumtypische Arten wie Klettgras (*Tragus racemosus*), Sparrige Flockenblume (*Centaurea diffusa*) und Ruthenisches Salzkraut (*Salsola kali* subsp. *iberica*) aus, die außerhalb der Nördlichen Oberrheinebene selten sind oder fehlen. Im Raum Mannheim-Schwetzingen kommen sie noch an etlichen Stellen vor. Diese Arten sind nicht gefährdet.

Die Gehölzbestände, das Gestrüpp und der Goldruten-Bestand sind von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

### Bedeutung für die Eigenart der Landschaft

Für die Eigenart der Landschaft des Naturraums spielen die Biotoptypen im Planungsgebiet nur eine geringe oder keine Rolle, da das Planungsgebiet durch Gewerbeeinrichtungen und Infrastruktur geprägt und kaum einsehbar ist.

## **Schutzgebiete und –objekte**

Auf der Sandrasenfläche kommen durch die fortgeschrittene Sukzession nur noch wenige typische Arten vor, dagegen sind bestandsabbauende Arten stark vertreten. Die Sandrasenfläche wird durch den Eingriff zerstört.

Das Feldgehölz wird durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt. Dies ist durch die festgesetzte Betriebsform, die konkrete Festsetzung der einzelnen Flächennutzungen, die Festsetzung eines zu erhaltenden Grünbereichs zwischen der gewerblichen Nutzung und dem förmlich geschützten Biotop sowie weiteren Festsetzungen, wie die zwingende Errichtung von abschirmenden Gebäuden oder Mauern zum Biotop und dem Grünbereich hin gewährleistet. Auch die vorherrschende Windrichtung spricht gegen eine mögliche Beeinträchtigung z.B. durch Staub.

## **4.3. Eingriffs – Ausgleichs - Bilanz**

### **Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Eingriffs**

- Der während der Bauphase entstehende Baulärm und die betriebsbedingten Lärmemissionen werden auf das westlich gelegene Wohngebiet wenig Auswirkungen haben, da Gewerbegebäude und das Feldgehölz dazwischen liegen und lärmdämpfend wirken (siehe hierzu auch planungsrechtliche Festsetzungen zum Immissionsschutz in Punkt 8).



- Durch die Gebäude werden etwa 3.930 m<sup>2</sup> Fläche überbaut, die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt gehen dadurch an diesen Stellen verloren. Durch die geplante Regenwasserversickerung innerhalb des Planungsgebiet wird der Wasserhaushalt insgesamt jedoch kaum beeinträchtigt.
- Durch das Vorhaben wird der 10 m<sup>2</sup> große Sandrasen-Bestand zerstört werden. Durch die Festsetzungen zur Begrünung flachgeneigter Dächer werden nahezu gleichwertige Ersatzstandorte für Magerrasenarten auf mindestens 100 m<sup>2</sup> geschaffen.
- Das Feldgehölz wird nicht beeinträchtigt.

### Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Beschreibung des Eingriffs	Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Fazit
<b>Biotope</b> Verlust eines 10 m <sup>2</sup> großen Sandrasen-Bestands; Verlust von Gehölz-Beständen	–  Erhalt eines großen Teils des Feldgehölz-Bestandes im Südwesten	Dachbegrünung mit Entwicklung eines Sandrasens auf mindestens 100 m <sup>2</sup>	keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
<b>Boden/Hydrologie</b> Verlust von (geringer) Filter- und Pufferfunktion des Bodens durch Überbauung. Eingriff in den Wasserhaushalt durch Überbauung von Boden als Versickerungsfläche und Wasserspeicher	–	Dachbegrünung (Filter- und Pufferfunktion des Bodensubstrats)  Versickerung des Regenwassers auf der Fläche	keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
<b>Klima</b> kein erheblicher Eingriff in das Lokalklima; die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt	–	–	keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
<b>Landschaftsbild und Erholung</b> kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild	–	–	keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

## 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der zulässigen Nutzung wird entsprechend dem vorhandenen Betrieb Detter, der Betriebsbeschreibung der Firma Detter sowie gemäß der vorgelegten Betriebs-

beschreibung der Firma Grothe, die auch dem Lärmgutachten zugrunde liegt, detailliert festgesetzt.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden Konfliktsituationen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die maximale Grundflächen und die maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Die maximale Größe der Grundfläche wird durch die überbaubaren Flächen, die durch die Baugrenzen festgesetzt sind, begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da für Werksgebäude und Hallen eine Unterteilung in Geschosse oft unzweckmäßig, z.T. gar nicht möglich ist. Selbst bei als Büro genutzten Gebäuden kann bei heutigen Nutzeranforderungen nicht mehr von einer „Standard-Geschosshöhe“ bei der Planung ausgegangen werden. Stattdessen wird für alle Gebäude im Gebiet, d.h. für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und für Werksgebäude und Hallen, jeweils eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist damit in ausreichendem Maß bestimmt und darüber hinaus wird eine flexibel auf die Bedürfnisse der Betriebe zugeschnittene Bebauung ermöglicht.

## **5.3. Bauweise / überbaubare Fläche**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Flächen festgesetzt durch Baugrenzen und Baulinien.

Zur Abschirmung des Betriebs Grothe zur angrenzenden Wohnbebauung hin werden am westlichen und teilweise am südlichen Rand der für eine Nutzung vorgesehenen Flächen des Plangebietes Baulinien festgesetzt, an die zwingend angebaut werden muss. Um eine ausreichende und wirksame Abschirmung der Wohnbebauung zu gewährleisten, wird die Höhe der dort anzubauenden Gebäude auf mindestens 4,0 m festgesetzt.

Etwaige „Lücken“ müssen mit einer Mauer in einer Höhe von mindestens 4,0 m Höhe geschlossen werden. Für den Betrieb Grothe verbleibt so ein gewisser Gestaltungs- und Bebauungsspielraum, wobei Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

Auf Punkt 5.8 dieser Begründung (Immissionsschutz) wird verwiesen.

#### **5.4. Verkehrsflächen**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird teilweise die Rheintalstrasse als öffentliche Verkehrsfläche miteinbezogen, um den Anschluss der gemeinsamen Betriebszufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Ansonsten sind in der Planzeichnung private Verkehrs- und Lagerflächen festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind keine Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen zulässig, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen.

#### **5.5. Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen festgesetzten Stellen zulässig, um in den Randbereichen der Grundstücke zusammenhängende Frei- und Grünflächen zu erhalten. Lediglich im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schaugartens ist der Bau eines Holzblockhauses mit einer Grundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 5,0 m zu Ausstellungszwecken zulässig.

#### **5.6. Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünordnerische Festsetzungen**

„Als Ausgleich für den Eingriff in die Bestände des Sandrasens wird eine Fläche mit entsprechenden Standorteigenschaften angelegt, auf der sich wieder ein Sandrasen entwickeln kann. Da im Bereich des geplanten Gartenbaubetriebs Grothe keine geeigneten Standorte vorhanden sein werden, wird die Anlage auf einem Flachdach auf einer Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Anlage auf einem Flachdach hat zwei Vorteile: Flachgründigkeit und Trockenheit des Standorts sind für die Entwicklung eines Sandrasens günstig, das Aufkommen von Gehölzen wird erschwert. Im Vergleich zum aktuellen Bestand steht ein Vielfaches an Fläche für eine Sandrasenentwicklung zur Verfügung.

Als Substrat soll humusarmer Flugsand aus der Umgebung verwendet werden, auf jeden Fall aus dem Bereich des Naturraums Schwetzingen Sand. Die vorhandenen Silbergras-Pflanzen können vor Baubeginn entnommen, zwischengelagert und für eine Initialpflanzung verwendet werden. Auch der am Wuchsort vorhandene Sand im Bereich des Sandrasens kann entnommen, zwischengelagert und als Substrat für die Dachbegrünung verwendet werden. Die in ihm enthaltenen Diasporen (Samen, Früchte, andere Pflanzenteile) können die Vegetationsentwicklung in Richtung Sandrasen beschleunigen. Auf eine Ansaat oder das Anpflanzen anderer Pflanzenarten soll verzichtet werden. Es genügt eine Auflagemächtigkeit des Sandes von 5 bis 10 Zentimetern. Als Pflege der Dachbegrünung wird die gelegentliche Entfer-

nung aufkommender Gehölze als ausreichend angesehen.“ (aus: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Instituts für Botanik und Landschaftskunde, Thomas Breunig, Bahnhofstraße 38, 76137 Karlsruhe vom Oktober 2002).

Unter der Voraussetzung, dass die Ausgleichsmaßnahme entsprechend dem Bebauungsplan durchgeführt wird, erteilt die Naturschutzbehörde die zur Beseitigung des Biotops erforderliche Ausnahmezulassung gemäß § 24a Abs. 4 NatSchG. Die Durchführung der Maßnahme muss spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Beginn des Eingriffs erfolgen. Der Eingriffsbeginn ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Auf dem Betriebsgelände Detter, das vollständig mit Gebäuden überbaut werden und damit versiegelt werden kann, wird zur Verringerung der Eingriffe festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung als „Gründächer“ auszubilden sind. Diese festgesetzte Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft reicht nicht aus, die Eingriffe auf dem Betriebsgelände Detter auszugleichen. Zusätzlich werden deshalb noch Festsetzungen zur Brauchwassernutzung getroffen.

Die Dachbegrünungen dienen auch dem Rückhalt von Regenwasser und sie besitzen Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen.

Um eine Beeinträchtigung des Feldgehölzes im Westen des Plangebietes zu vermeiden und in den unmittelbar an das förmlich geschützte Biotop angrenzenden Bereichen aus ökologischen und städtebaulichen Gründen langfristig eine bauliche insbesondere eine gewerbliche Nutzung auszuschließen, wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche zum Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen festgesetzt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind langfristig zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Auch die in diesem Bereich vorhandene Grabenstruktur ist langfristig zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind deshalb nicht zulässig. Eine Nutzung als Lagerflächen sowie das Befahren mit Fahrzeugen ist nicht zulässig. Durch die festgesetzte Betriebsform, die konkrete Festsetzung der einzelnen Flächennutzungen, die Festsetzung eines zu erhaltenden Grünbereichs zwischen der gewerblichen Nutzung und dem förmlich geschützten Biotop sowie weiteren Festsetzungen, wie die zwingende Errichtung von abschirmenden Gebäuden oder Mauern zum Biotop und dem Grünbereich hin ist gewährleistet, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Biotops kommt. Auch die vorherrschende Windrichtung spricht gegen eine mögliche Beeinträchtigung beispielsweise durch Staubentwicklung.

Die Bodenversiegelung der unbebauten Flächen ist nur in einem für die jeweilige Nutzung erforderlichen Umfang zulässig. Die natürliche Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser ist zu gewährleisten, um die Grundwasserbilanz nicht über Gebühr zu verschlechtern. Um Versickerungen bei Zufahrten, Stellplätzen und Wegen zu ermöglichen, sollen diese wasserdurchlässig angelegt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, da der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung oberste Priorität hat. Durch rauhere und begrünte Befestigungsflächen wird eine Erhöhung der Tempera-

tur und somit eine negative Beeinträchtigung des Kleinklimas vermieden. Gleichzeitig dient diese Festsetzung auch der Verdunstung und der Verzögerung des Oberflächenabflusses.

Die Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen, zur Versickerung und Verdunstung des unverschmutzten Niederschlagswassers, die im Bebauungsplan getroffen werden, tragen dem von der Landesregierung in der Novelle des Landeswassergesetzes 1998 und in der Niederschlagswasserverordnung von 1999 formulierten Ziel einer zukunftssträchtigen und nachhaltigen Wasserwirtschaft Rechnung. Schließlich hat mit dem § 45 Wassergesetz die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung in Baden-Württemberg erstmals eindeutigen Vorrang vor der undifferenzierten Ableitung in das Kanalnetz bekommen. Für den Bereich des Garten- und Landschaftsbaubetriebs drängt sich die Nutzung von Regenwasser zur Pflanzenbewässerung geradezu auf.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B des Wasserwerkes Rheinau. Obwohl großflächige Schadstoffbelastungen nach den bisher vorliegenden Analyseergebnissen der Bodenproben nicht zu erwarten sind, ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass durch den ehemaligen Bahnbetrieb lokal vorhandene Bodenverunreinigungen verursacht wurden. Vor „Inbetriebnahme“ der festgesetzten Versickerungsflächen, ist in diesen Bereichen durch einen Gutachter die Schadstofffreiheit des anstehenden Bodens analytisch nachzuweisen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass keine Schadstoffe in Richtung Grundwasser ausgewaschen werden. Der Bericht des Sachverständigen soll dem Wasserrechtsamt zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Bei den getroffenen quantitativen Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke handelt es sich um Mindestanforderungen für die Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinausgehende Begrünungen sind erwünscht und unterstützen die ökologische Wertigkeit des Gebiets, die Aufenthaltsqualität für die Nutzer des Gebiets und die Entwicklung des gewünschten Charakters eines hochwertigen Gewerbegebietes. Außerdem trägt eine anspruchsvolle und intensive Begrünung zu einem positiven Erscheinungsbild eines Firmengebäudes bei, was das Image eines Gartenbaubetriebes günstig beeinflusst.

Die festgesetzte Begrünung der PKW-Stellplätze mit grosskronigen Bäumen oder Pergolasystemen, die mit Kletterpflanzen zu beranken sind, soll durch die Beschattung das Aufheizen der Flächen und der Fahrzeuge verhindern.

## **5.7. Bodenschutz**

Für einen Teilbereich des Plangebiets, nämlich die ehemaligen Bahnflächen, liegt eine umwelttechnische Standortbewertung der Gesellschaft für Umwelttechnik Dr. Fank & Co. GmbH, Carl-Benz-Strasse 5, 68723 Schwetzingen vom April 2002 vor.

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen des Untersuchungsgeländes durch die Vornutzung konnten demnach nicht festgestellt werden.

Die Festsetzungen zum Bodenschutz tragen § 202 Baugesetzbuch Rechnung, in dem der Schutz des Mutterbodens vorgeschrieben ist. Durch den Schutz der Böden wird die Wiederaufnahme der Bodenfunktionen nach Abschluss der Bautätigkeiten gewährleistet.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich Aufschüttungsmaterialien und geruchlichen und sichtbaren Auffälligkeiten, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, dienen zum einen dem Schutz des Bodens und des Grundwassers und zum anderen der Sicherheit der Bautätigen und der späteren Nutzer der Flächen.

## **5.8. Immissionsschutz**

(enthält Auszug aus „Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Gartenbaubetrieb der Fa. Ralf Grothe GmbH im Bebauungsplangebiet „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ der Stadt Schwetzingen, TÜV Süddeutschland, Abt. Bau und Betrieb, Sachverständiger Dipl. Ing. Manfred Eimers, 10.01.2003, Bericht Nr. TB 199611 sowie Ergänzung vom 29.07.2003)

### Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen aus gewerblicher Nutzung

Im Süden und im Westen grenzt ein vorhandenes Wohngebiet an das Plangebiet an. Um mögliche Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb auszuschließen, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen:

So werden wie bereits unter Punkt 5.3 dieser Begründung dargelegt am westlichen und teilweise am südlichen Rand der für eine Nutzung vorgesehenen Flächen des Plangebietes Baulinien festgesetzt, an die zwingend angebaut werden muss. Um eine ausreichende und wirksame Abschirmung der Wohnbebauung zu gewährleisten, wird die Höhe der dort anzubauenden Gebäude zwingend auf 107,9 m üNN, das entspricht ca. 4,0 m Höhe, festgesetzt. Etwaige „Lücken“ müssen mit einer Mauer analog zur Gebäudehöhe zwingend auf 107,9 m üNN geschlossen werden. Das Material der an die Baugrenzen anzubauenden Gebäude wird so festgesetzt, dass eine ausreichende Lärmabschirmung gewährleistet ist. Die Abschirmung des neuen Betriebsgeländes Grothe nach Südwesten hin ist momentan durch die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Moll (Flstk. Nr. 5807/1) gewährleistet. Bei einem Wegfall dieser Gebäude ist durch die Firma Grothe eine geschlossene Mauer mit einer Oberkante von zwingend 107,9 m üNN, das entspricht einer Höhe von ca. 4,0 m, auf einer Länge von 80 m, gemessen ab der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie des Baufensters im Westen des Plangebietes an der südlichen Grundstücksgrenze zu Flstk. Nr. 5807/1 zu errichten.

Die TÜV Süddeutschland Bau und Betrieb GmbH hat im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Geräuschimmissionsprognose zu dem geplanten Gartenbaubetrieb erstellt.

Hierbei wurden die im Betriebszeitraum zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den geplanten Gartenbaubetrieb an zwei Immissionsorten in dem angrenzenden

Allgemeinen Wohngebiet ermittelt (siehe Anlage 1). Die Immissionen wurden rechnerisch bestimmt. Für die Berechnungen wurden die relevanten Schallquellen erfasst und ihr Immissionsanteil auf der Basis von schalltechnischen Ausgangsdaten bzw. der Anlagen- und Betriebsbeschreibung des Firmeninhabers Herr Grothe bestimmt (siehe hierzu auch Punkt 2). Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes hat der TÜV Süddeutschland mit Schreiben vom 16.12.2003 die Prognoseannahmen präzisiert und näher erläutert. Dieses Schreiben wurde daraufhin ebenfalls als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Untersuchung wurde vorgenommen, um im Rahmen der immissionschutzrechtlichen Genehmigung die zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft zu ermitteln und zu bewerten. Für die Untersuchung, die Bestimmung der Beurteilungspegel und beim Vergleich mit den Immissionsrichtwerten wurde die TA Lärm vom August 1998 herangezogen. Hierbei wurde ein ungünstiger Betrieb, der auch die frühen Morgenstunden (ab 6.00 Uhr) umfasst, im Tageszeitraum betrachtet. Ein Nachtbetrieb wird planungsrechtlich ausgeschlossen und ist daher in der Untersuchung nicht berücksichtigt.

Die zusätzlichen Geräuschimmissionen des neuen Gartenbaubetriebs wurden rechnerisch nach der TA Lärm bestimmt. In den Untersuchungen wurden zwei Immissionsorte (in der Nachbarschaft, Immissionshöhe 7,5 m) als die betroffene relevante Wohnbebauung betrachtet.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Im Tageszeitraum liegen die ermittelten Beurteilungspegel um 8 dB (A) unter den Immissionsrichtwerten. Die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben ist unabhängig von der Vorbelastung im Sinne der TA Lärm Ziffer 3.2.1 Abs. 2 als nicht relevant anzusehen (mehr als 6 dB (A) unter Immissionsrichtwert). Im Tageszeitraum liegen die ermittelten Spitzenpegel um mindestens 19 dB (A) unter den zulässigen Spitzenpegeln.“

Aufgrund einer während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregung wurde das gemäß Bebauungsplan „Hirschacker-Rheintalstraße östlicher Teil / Bebauung in zweiter Reihe“ mögliche neue Wohngebäude im rückwärtigen Teil von Fl. Nr. 5873 als weiterer möglicher Immissionsort berücksichtigt. Der TÜV Südwest bestätigt mit Schreiben vom 29.07.2003, dass auch für diesen der Neuplanung am nächsten liegenden Immissionsort die Anforderungen für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den Schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ausgegangen. Dieser planungsrelevanten Norm steht die bei der Baugenehmigung maßgebliche TA Lärm gegenüber, deren Immissionsrichtwert (tags) für ein Allgemeines Wohngebiet dem Orientierungswert der DIN 18005 entspricht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Orientierungs- bzw. Richtwerte beider Normen zur Beurteilung der zumutbaren, vom geplanten Gewerbe ausgehenden Lärmbelastung für das benachbarte allgemeine Wohngebiet herangezogen.

Städtebaulich soll mit der Unterschreitung dieser Werte eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen und eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche im benachbarten WA gesichert werden. In dem schalltechnischen Gutachten des TÜV vom 18.12.2002 einschließlich Ergänzung vom 29.07.2003 wurde mittels einer detaillierten Prognoserechnung die Unterschreitung der o.g. Werte nachgewiesen. Auf eine planerische Festsetzung von Emissions- oder Immissionshöchstwerten im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher verzichtet.

Die Betrachtung des nächstliegenden Immissionsortes ergab eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von ca. 5 dB(A) (4,7). Selbst bei gleicher Lautstärke des zweiten Betriebes (Fa. Detter) zusätzlich zum geplanten Betrieb der Fa. Grothe würde dies aufgrund der energetischen Pegeladdition eine Erhöhung von 3 dB(A) bedeuten, was immer noch die Unterschreitung der für die Bauleitplanung relevanten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der für die Baugenehmigung ausschlaggebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm die benachbarte Wohnnutzung sicherstellen würde.

Es sind jedoch keinerlei Lärmbeschwerden zur Fa. Detter bekannt oder aus den Veränderungen zu erwarten. Alle am Verfahren Beteiligten gehen davon aus, dass der Betrieb Detter geringere Geräuschemissionen hervorruft als der geplante Betrieb Fa. Grothe.

Die Gesamtlärmbelastung durch die geplante Betriebsumverlagerung der Fa. Grothe und die geplante Erweiterung der Fa. Detter sowie die Vorbelastung durch den vorhandenen Betrieb der Fa. Detter für die benachbarte Wohnbebauung wird im Hinblick auf die unterschrittenen Orientierungswerte der DIN 18005-1 als zumutbar eingeschätzt.

Durch die festgesetzten Betriebsformen, die konkrete Festsetzung der einzelnen Flächennutzungen, die Festsetzung eines zu erhaltenden Grünbereichs zwischen der gewerblichen Nutzung und dem förmlich geschützten Biotop sowie weiteren Festsetzungen, wie die zwingende Errichtung von abschirmenden Gebäuden oder Mauern zur vorhandenen Wohnbebauung hin, ist gewährleistet, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung kommt. Auch die vorherrschende Windrichtung spricht gegen eine mögliche Beeinträchtigung beispielsweise durch Staub.

#### Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen von Verkehrswegen

Das gesamte Plangebiet ist durch die unmittelbar nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie, auf der vor allem nachts viele Güterzüge verkehren, entsprechend vorbelastet.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen ein Lärmschutzzaun, eine Mauer o.ä. in einer Höhe von mindestens 2,0 m zur Abschirmung des Bahnlärms zu errichten.



Durch die aktive Lärmschutzmassnahme in Form eines Lärmschutzzauns unmittelbar an der Bahnstrecke, die festgesetzten Baulinien am westlichen Rand des Plangebietes, an die zwingend anzubauen ist, sowie das vorhandene gewerbliche Gebäude auf dem angrenzenden Nachbargrundstück bzw. die zu errichtende Mauer bei Wegfall dieses Gebäudes ist auch eine bessere Abschirmung der westlich angrenzenden Wohnbebauung vom Bahnlärm möglich.

Die DB Netz AG, Immobilienmanagement hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden sind. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können eventuell Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä. verursacht werden. Eventuelle Schutzmaßnahmen haben auf Kosten des Vorhabenträgers zu erfolgen.

### **5.9. Nachrichtliche Festsetzungen**

Der Schutz archäologischer Funde und wiederentdeckter Flurdenkmale liegt im Interesse der Allgemeinheit. Die nachrichtliche Übernahme der Bestimmungen in § 20 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg vom 6.12.1983 ist für die Bauleitplanung verbindlich.

Dies gilt sinngemäß auch für den im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Teilbereich eines Biotops gemäß § 24 a NatSchG (Biotop Nr. 65172260188 gemäß Auszug aus der Biotopkartierung) auf dem Flurstück 8551/2. Dieses ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## **6. Begründung der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Zur gestalterischen Anpassung wurden Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und Einfriedigungen nach Landesbauordnung getroffen. Auch wenn in einem gewerblich genutzten Gebiet die Festsetzungen nicht zu weit gehen sollten, um den Betrieben einen ausreichenden Spielraum zu lassen, so sollten doch gewisse Mindestanforderungen zur Gestaltung des Ortsbildes festgelegt werden.

Auf Anregung der DB Netz AG wurde aus Haftungsgründen festgesetzt, dass an die Bahnstrecke angrenzende Grundstücke zwingend so eingefriedigt werden müssen, dass ein Betreten der Bahnanlagen nicht möglich ist. Einfriedigungen zur Bahnseite hin müssen auf dem Gelände des Vorhabenträgers errichtet werden. Türöffnungen in der Einzäunung sind nicht gestattet. Die Einfriedigungen sind von Vorhabenträger und seinen Rechtsnachfolgern auf eigene Kosten laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Parkplätze und KfZ-Fahrtrassen sind zur Bahnseite hin auf ihre ganze Länge mit Schutzplanken o.ä. abzusichern, um ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngleis in jedem Falle zu verhindern. Die Schutzvorrichtungen sind vom Vorhabenträger und seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.

Werbeanlagen dienen der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebs. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen allerdings kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Stadtbild beeinträchtigen und die Auffindbarkeit eines Betriebs bei einer unkontrollierten Häufung von Werbeanlagen sogar erschweren. Die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen ist daher unverzichtbar. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden analog zu den Festsetzungen im gegenüberliegenden „Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“ getroffen.

Die Festsetzungen zur Ableitung der Oberflächenwässer wurden unter Punkt 3.2 und 5.6 bereits begründet.

## **7. Planentwicklung und Folgeverfahren**

### **7.1. Auswirkungen der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist im Plangebiet die Ansiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs sowie die Erweiterung eines bereits vorhandenen Betriebs möglich.

Durch entsprechende Festsetzungen ist gewährleistet, dass die vorliegende Planung nicht zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung führt.

Da es sich insgesamt nur um ein kleineres Gewerbegebiet handelt, sind negative oder wesentlich belastende Auswirkungen auf die Infrastruktur nicht zu erwarten.

Durch die Planung und die damit einhergehende Neunutzung der ehemaligen Bahnflächen wird der Fortbestand von Schwetzinger Betrieben ermöglicht und damit der Erhalt von Arbeitsplätzen gesichert.

## 7.2. Bodenordnung

Aufgrund der unkomplizierten Eigentumsverhältnisse kann eine katastermäßige Neuordnung des Plangebietes auf freiwilliger Basis durchgeführt werden (Messbriefverfahren, Katasterfortführung).

## 7.3. Planungsstatistik

- Größe des Geltungsbereichs ca. 11.330 m<sup>2</sup>

davon sind anteilig

- Baufläche (überbaubare Flächen) ca. 3930 m<sup>2</sup> (ca. 35 %)
- Private Verkehrsflächen ca. 2830 m<sup>2</sup> (ca. 25 %)
- Private Grünfläche ca. 1570 m<sup>2</sup> (ca. 14 %)
- Fläche zur Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen ca. 2430 m<sup>2</sup> (ca. 21 %)

Bearbeitung:



■ Baulandentwicklung	Mannheimer Str. 96
■ Projektsteuerung	68723 Schwetzingen
■ Bodenordnung	Fon (0 62 02) 12 77 94
■ Stadtplanung	Fax (0 62 02) 12 77 95