

STADT SCHWETZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„Zündholz II“

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Zündholz II“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan „Zündholz II“ am 20.06.2002 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung vom 30.04.02 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 30.04.2002.
- Textliche Festsetzungen vom 30.04.2002

Zur Erläuterung sind beigefügt:

- Begründung vom 30.04.2002

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

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

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung,

wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

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

Schwetzingen, 20. Juni 2002

B. Kappenstein

B. Kappenstein
Oberbürgermeister



mit Aufträgen

Nr. 21-2511.3-24/62

Genehmigt (§ 10.2 BauGB)

Karlsruhe, den 18. 11. 02

Regierungspräsidium
Karlsruhe



SATZUNG
über die Örtlichen Bauvorschriften
„Zündholz II“

Nach § 74 der Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen unter Ziffer II der Textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zündholz II“ am 20.06.2002 die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung vom 30.04.2002 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 3
Inkrafttreten

Diese Örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 7 LBO i.V.m. §10 Abs. 3 BauGB).

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

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung,

wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

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

Schwetzingen, 20. Juni 2002

B. Kappenstein

B. Kappenstein
Oberbürgermeister



mit Maßgabe

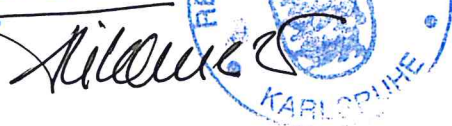
Nr. 21-251.3-29/62

Genehmigt (§ 10.2 BauGB)

Karlsruhe, den 18.11.02

Regierungspräsidium

Karlsruhe





Bebauungsplan „Zündholz II“

Lt. telefonischer Auskunft von Herrn Trinemeier muss der Verfahrensordner nicht mehr dem Regierungspräsidium Karlsruhe vorgelegt werden. Er wollte nur den Plan unterschrieben und gesiegelt, in dem die Maßgaben gemäß Schreiben vom 18.11.2002 berücksichtigt wurden. Diesen Plan wird er der Bebauungsplanausfertigung, die ihm vorliegt, beifügen. Beide Pläne sowie das Schreiben vom 18.11.2002 sind Bestandteil der Genehmigung.


Jacob



REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Regierungspräsidium Karlsruhe · Postfach 53 43 · 76035 Karlsruhe

An die
Stadt Schwetzingen

Postfach 1920

68721 Schwetzingen

Stadtbauamt
Dng. 25. NOV. 2002
den 18.11.2002

Karlsruhe, den 18.11.2002
Durchwahl (07 21) 9 26- 3202
Name: Herr Trinemeier
Aktenzeichen: 21-2511.3-29/62
(Bitte bei Antwort angeben)

Stadtbauamt
Dng. 21. NOV. 2002
Schwetzingen

STADTVERWALTUNG SCHWETZINGEN	
gesehen	
Bearb.	21 20 18 16 14 12 10 8 6 4 2 80
Eingang	21. NOV. 2002
Kopie an	
Vermerk	

Bebauungsplan „Zündholz II“ Genehmigung nach § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB

Anl.: 3 Bebauungsplanausfertigungen, 1 Verfahrensordner

21111
H. Wille *ent. 26/11/02*
B. R. *P.L.*

Der am 20.06.2002 vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Zündholz II“ wird nach § 10 Abs. 2 BauGB

mit Maßgaben genehmigt.

H. Stricker
I. C. W. K.
Versand...
2. d. R.

Maßgaben:

- Die Ausgleichsflächen, die unterhalb der planfestgestellten Autobahnbrücke (Senkrechtopjektion) liegen, sind in der Plandarstellung durch eine geeignete Signatur von den übrigen Ausgleichsflächen abzusetzen und als „Ausgleichsfläche mit eingeschränkter Funktion/Verkehrsgrün“ zu bezeichnen.
- Unter „IV Hinweise“ ist ein Hinweis auf die zugunsten des Straßenbaulastträgers im Grundbuch gesicherte Dienstbarkeit auf Flst.Nr. 8553 (Instandhaltung der Autobahnbrücke) aufzunehmen.

Begründung:

- Aus den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan, den Erläuterungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung, sowie der Bebauungsplan-Begründung wird deutlich,

Lieferanschrift:
Schloßplatz 1-3
(Eingang Kronenstraße)
76131 Karlsruhe

Dienstgebäude:
Lammstraße 1-5

Zentrale:
(0721) 926-0
Telefax:
(0721) 22278

Internet:
Abteilung2@rpk.bwl.de
X.400: C=DE, A=DBP
P=BWL, O=RPK, S=Abteilung2
LVN: 14720:LVN

ÖPNV-Haltestellen:
Marktplatz und Herrenstraße
Parkmöglichkeit:
Schloßplatz Tiefgarage

dass aus fachlicher Sicht die Ausgleichsfläche aus verschiedenen Gründen eine lediglich deutlich eingeschränkte Funktion übernehmen kann. Entsprechend geringes Gewicht wurde ihr in der Ökobilanz der Eingriffs-Ausgleichsdiskussion zugewiesen. Dies kommt in den Festsetzungen des Rechtsplans nicht zum Ausdruck.

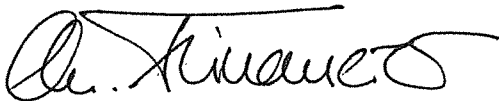
2. Die geforderte Klarstellung/Ergänzung des Rechtsplans macht deutlich, dass durch die Planung kein Konflikt mit dem Planfeststellungsbeschluss zur Bundesautobahn A 6 hervorgerufen wird. Das Entstehen eines hochwertigen Biotops, das die durch Grundbuch gesicherte Inanspruchnahme der Fläche für Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten behindern könnte, ist weder planerisch gewollt noch notwendig, noch aus ökologischer Sicht möglich.

Da mit der Umsetzung dieser Maßgabe lediglich eine vom Satzungsbeschluss bereits abgedeckte Klarstellung erfolgt, ist eine erneute Beschlussfassung des Gemeinderats nicht erforderlich.

Auf die Vorschriften des § 4 Gemeindeordnung und der §§ 10, Abs. 3, 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB weisen wir hin.

Wir bitten Sie, uns die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung nach Umsetzung der Maßgabe nachzuweisen. Eine Fertigung des ausgefertigten Bebauungsplans bitten wir uns zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Trinemeier

SCHWETZINGEN

" Zündholz II "

Bebauungsplan

M = 1:500

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung (§ 2 Abs.1 und 4 BauGB)**
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen am 26.04. / 21.06. 2001
- Bekanntmachung (§ 2 Abs.1 BauGB)**
der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.08.2001
- Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)**
Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden ortsüblich bekannt gemacht am 27.08.2001 bis 30.09.2001
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange**
Die Beteiligung der Träger (§ 4 Abs.1 BauGB) erfolgte vom 27.08. 2001 bis 30.09.2001
- Entwurfsfeststellung (§ 3 Abs.2 BauGB)**
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öff.Belange hat der Gemeinderat den Entwurf gebilligt und die Auslegung beschlossen am 21.02.2002
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)**
Der Entwurf hat nach ortüblicher Bekanntmachung am 27.02.2001 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 07.03.2002 bis 08.04.2002
- Satzung (§ 10 BauGB)**
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen am 20.06.2002
- Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes, sowie die textlichen Festsetzungen mit den hierzu in öffentlicher Sitzung ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Schwetzingen, den 10.07.2002



Kappenstein
.....
(B.Kappenstein)
Oberbürgermeister

Planfertiger:

Nöle

Städtebau
Bauleitplanung
Stadtgestaltung
Architektur

Hermann - Kurz
Straße 7
70192 Stuttgart

Telefon
0711 - 2571749
Telefax
0711 - 2578919
e-mail
Architekt-Noelle
@t-online.de

Andreas Nöle
Dipl.-Ing.
fr. Architekt BDA
Stadtplaner SRL



Architektennummer
Baden-Württemberg
Mitglied Nr. 31 890

Genehmigung (§11 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt am

Inkrafttreten (§12 BauGB)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der erteilten Genehmigung am
ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

mit Kapfenstein
Genehmigungsvermerk:
21-251.3-29/62
Genehmigt (§ 10.2 BauGB)
Karlsruhe, den 18.11.02
Regierungspräsidium
Kappenstein



Schwetzingen, den

.....
(B.Kappenstein)
Oberbürgermeister

gefertigt: 01.07.2001/ 05.02.2002/ 30.04.2002

Stadt Schwetzingen
Rhein- Neckar-Kreis

Nölle

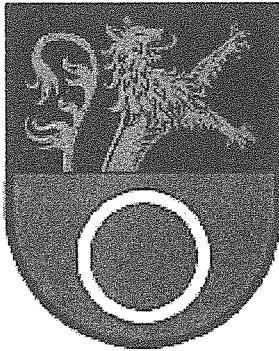
Städtebau
Bauleitplanung
Stadtgestaltung
Architektur

Hermann - Kurz
Straße 7
70192 Stuttgart

Telefon
0711 - 2571749
Telefax
0711 - 2578919
e-mail
Architekt-Noelle
@t-online.de

Bebauungsplan

" Zündholz II "



Andreas Nölle
Dipl.-Ing.
freier Architekt
BDA und freier
Stadtplaner SRL



Architektenkammer
Baden- Württemberg
Mitglied Nr. 31 590

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlaß der Aufstellung	4
2	Geltungsbereich	5
2.1	Abgrenzung	5
2.2	Umgebung	6
2.3	Angrenzender Bebauungsplan	6
2.3.1	Planinhalt und Festsetzungen	6
3	Ziele und Zwecke der Planung „Zündholz II“	7
3.1	Erläuterung der Ziele und Zwecke	7
4	Nutzungskonzept für den Geltungsbereich	8
4.1	Bau- und Gartenmarkt	8
4.2	Schnellgaststätte und Tankstelle	10

5	Übergeordnete Planungen und Untersuchungen	10
5.1	Landesentwicklungsplanung	10
5.2	Raumordnung und Regionalplanung	10
5.3	Flächennutzungsplan	12
5.4	Standortgutachten	12
5.4.1	Marktgutachten der GMA (Anlage 1)	12
5.4.2	Verkehrsgutachten (Anlage 2)	13
5.4.3	Umweltverträglichkeitsuntersuchung UVU (Anlage 3)	13
6	Umweltbericht - mit gesondertem Gliederungsverzeichnis -	14
7	Erschließung	23
7.1	Verkehrerserschließung	23
7.2	Ver- und Entsorgung	23
8	Immissionen	24
8.1.1	Lärmimmissionen	24
8.1.2	Abgase	24
8.1.3	Altlasten	25
9	Festsetzungen des Bebauungsplans	26
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
9.1.1	Art der Nutzung	26
9.1.2	Maß der Nutzung	26
9.1.3	Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
9.1.4	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	27
9.1.5	Leistungsrechte und Feuerwehrumfahrt	27
9.1.6	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	28
9.2	Grünordnung	28
10	Bodenordnung - Kosten	28

eingebundene Anlagen :

- **Textliche Festsetzungen (Textteil) des Bebauungsplans**

eigenständige Anlagen :

- **Verkehrsgutachten der GEVAS**
- **Marktgutachten der GMA**
- **Umweltverträglichkeits-Untersuchung UVU**
der fr. Landschaftsarchitekten Prof. A.S.Schmid-Treiber-Partner

Bebauungsplan " Zündholz II "

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -

1 Anlaß der Aufstellung

Die Städte Schwetzingen und Mannheim werden durch die Autobahn A 6 voneinander getrennt. Eine kleine Teilfläche der Schwetzingener Markung liegt jedoch auf der „Mannheimer Seite“ - begrenzt von der A 6, der B 36 und der DB-Strecke Schwetzingen - Mannheim.

Auf dieser Industriebrache - dem ehemaligem Areal der Mannheimer Zündholzfabriken - ist als neue Nutzung vor drei Jahren ein Großmöbelhaus zur Versorgung des regionalen Raums Mannheim, Heidelberg, Schwetzingen Brühl, Ketsch errichtet worden.

Nun sollen die bebaubaren Restflächen dieser Markungsexklave durch Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes, eines *fast-food*-Restaurants und einer Tankstelle ebenfalls einer Nutzung zugeführt werden.

An diesem verkehrsgünstigen Standort wird damit die städtebaulich sinnvolle Gruppierung eines Waren- und Dienstleistungsangebots vollzogen, dessen Platzbedarf und Verkehrsaufkommen innerstädtischen Strukturen nicht förderlich wäre.

Die Ansiedlung des Großmöbelhauses wurde 1995 - 98 durch Änderung der Nutzungsfestsetzung im seit 1992 rechtsgültigen Bebauungsplans " Gewerbegebiet Zündholz " von *Gewerbegebiet* zu *sonstigem Sondergebiet* ermöglicht.

Das jetzige Aufstellungsverfahren für den neuen Bebauungsplan „Zündholz II“ wird aus der Darstellung des Markungsteils als *Gewerbliche Baufläche* im bestehenden Flächennutzungsplan, verbindliches Baurecht für ein demgemäß zulässiges gewerbliches Nutzungsspektrum entwickeln. Beiden Verfahren ist gemeinsam, daß aufgrund der Größe der Verkaufsflächen, im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan anzupassen ist.

2 Geltungsbereich

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich von 3,7 Hektar Größe liegt nordwestlich des Stadtteils Hirschacker im Bereich der Schwetzingen Markung jenseits der Autobahn A 6 und grenzt im Norden an die Mannheimer Markung.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Restfläche zwischen der Eisenbahntrasse Schwetzingen-Mannheim, der BAB A 6, der Siedlerstraße, dem Einmündungsbogen der L 599 in die B 36 und der Zündholzstraße.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs ist ehemaliges Bahn-Betriebsgelände der DB, das - nun privatisiert und entwidmet - einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Für diesen Markungsteil Schwetzingens liegt derzeit keine amtlichen Vermessungs- und Kartenunterlagen vor. In den letzten Jahren sind infolge Eigentümer- und Nutzungswechsels, der Auflösung einer gebietsquerenden privaten Bahntrasse, der Neuanlage von Erschließungsstraßen und Veräußerungen der DB an aufgelassenem Bahnbetriebsgelände erhebliche Flurstücks-Neuordnungen und Umnummerierungen erfolgt.

Der Planteil des Bebauungsteils und die folgenden Angaben beruhen auf aktuellen Unterlagen privater, öffentlich bestellter Vermessungsbüros ; Stand Januar 2001.

Der Geltungsbereich wird im Einzelnen umgrenzt von

- im Norden : der Südgrenze des Flurstücks 19353/17 (Markung Mannheim)
- im Osten : dem Bahnbetriebsgelände der " Bahn AG " (hier Teilfläche : Flrst. 5807/2 = neu 8551)
sowie der senkrechten Projektion der Ostseite der BAB-Brücke auf das Flurstück
8553
- im Süden : von der Siedlerstraße (Flrst. 8447) und der Zufahrt der L 599 in die B 36
- im Westen : von der Zündholzstraße , nördl. Teilbereich (Flrst. 7312/1).

Der Geltungsbereich wird überquert von je einer 110-KV Hochspannungs-Freileitung der EnBW-Energie Baden-Württemberg AG, Karlsruhe und der RWEnet AG, die auch jeweils einen Mast-Standort im Gelände haben. Der Mast-Standort der östlichen Freileitung (EnbW) muß zur baulichen Nutzung des Gebiets innerhalb des Geltungsbereichs nach Norden bis zum Mindestabstand zum bestehenden Fahrgleis der DB versetzt werden ; die Maßnahme ist mit der EnBW abgestimmt.

Die RWEnet AG beabsichtigt ihre 110KV-Leitung innerhalb des Jahres 2002 freizuschalten und auf ganzer Länge zu demontieren; sie ist jedoch bis dahin noch Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2 Umgebung

Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs erstreckt sich auf dessen ganze Länge auf 100 m Tiefe Bahnbetriebsgelände der Deutschen Bahn AG - mit Fahrstrecke Schwetzingen - Mannheim und Rangiergleisen.

Östlich schließt an den Geltungsbereich eine die DB-Gleise südlich säumende Sand- und Sandrasenfläche unterhalb der Autobahnbrücke der A6 an. Die Sandrasenfläche ist in ihrem weiteren östlichen Verlauf zur Ausweisung als FFH-Gebiet (gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU) angemeldet. Die Autobahn wirkt auf die planerischen Festsetzungen im Geltungsbereich ein, da gem. BFernStrG im Abstand von 40 m ab Fahrbahnrand die Errichtung baulicher Anlagen i.d.R. nicht zulässig ist.

Südlich des Geltungsbereichs schließt sich - als Bestandteil des Knotens *BAB A6 Anschlußstelle Mannheim/Schwetzingen mit der B 36* - in insularer Lage landwirtschaftliches Grünland an.

Westlich des Geltungsbereichs liegen die Stellplatzflächen eines bestehenden Großmöbelhauses. Jenseits dieser Flächen verläuft die B 36, auf deren westlicher Straßenseite Wohnbebauung anschließt.

2.3 Angrenzender Bebauungsplan

2.3.1 Planinhalt und Festsetzungen

Da das Nutzungsgefüge im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Zündholz II“ mit dem des benachbarten Bebauungsplan „Zündholz I“ eine städtebauliche Einheit bilden wird, seien die wesentlichen Inhalte des 1998 genehmigten Bebauungsplans „Zündholz I“ dargestellt :

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB :

1. Sondergebiet (§ 11(3) 2 BauNVO)

Nutzungsart : **Großflächiger Einzelhandelsbetrieb " Möbel- und Einrichtungshaus "**

sowie Wohnungen bis zu insgesamt 300 m² für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (derzeit als Stellplatzflächen genutzt - Anm.d.Verf.)

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO), die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt :

gem. § 16 (2) 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von " 0.8 " (§ 19 BauNVO) ;

gem. § 16 (2) 2 BauNVO eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von " 2.4 " (§ 20 BauNVO) ;

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO) gemäß Planeinschrieb maximal **22 m** (über EFH von max. 102.00 ü.N.N.); auf 10% der überbaubaren Grundstücksfläche max. 25 m; soweit für betriebstechnische Anlagen erforderlich.

Bauweise § 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung.

Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig; dies mit Ausnahme der

- im Planteil eingetragenen Stellplätze, in Verbindung mit der vorgesehenen Eingrünung;
- Nebenanlagen, die der Landschaftsgestaltung oder gärtnerischen Zwecken dienen
- " Temporären Bauten ", die in unmittelbarem Zusammenhang mit den in den Gebieten zulässigen Hauptnutzungen stehen, sowie Verkaufseinrichtungen im Freien (s.o. Art der Nutzung)
- mit baulichen Anlagen (Gittermasten, Pylone u.ä.) für die Anbringung von Werbeanlagen,
- mit leichten Dachflächen-Tragwerken als Witterungsschutz für Geh- und Stellplatzbereiche im Freien.
- baulichen Nebenanlagen, die der Versorgung dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

3 Ziele und Zwecke der Planung „Zündholz II“

3.1 Erläuterung der Ziele und Zwecke

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die Neuordnung der zentral im regionalen Raum gelegenen, gut erschlossenen Industriebrache am ehemaligem Standort der Mannheimer Zündholzfabriken abzuschließen, und die Einbindung des Solitärbaukörpers des neuen Groß-Möbelhauses in eine Gesamtanlage so zu vollziehen, daß der Bereich stadtgestalterisch aufgewertet und gegen die Bahnbetriebsflächen der DB abschirmt wird.

Dieses Ziel deckt sich mit dem Willen des Grundstückseigentümers sämtlicher bebaubarer Flurstücke des Geltungsbereichs, der *Klaus Mutschler Grundbesitz GmbH & Co.KG Objektgesellschaft Schwetzingen*, 89075 Ulm - die brachliegende Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und den Standort des Möbelhauses durch flankierende Nutzungen und optische Abschirmung der Bahnbetriebsflächen nachhaltig zu verbessern .

Zweck des Verfahrens ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines vom Grundstückseigentümer geplanten Vorhabens zu schaffen.

Das geplante Vorhaben soll drei Nutzungen ermöglichen :

einen **Bau- und Gartenmarkt** zwischen Zündholzstraße und Bahngelände sowie eine **Schnellgaststätte** und eine **Tankstelle** zwischen Zündholzstraße, Siedlerstraße und L 599. Begleitend werden Grünflächen und Baumpflanzungen angelegt und die Dachflächen des Baumarktes begrünt.

Nach gründlicher Abwägung wurde als sachgerechter Verfahrensweg für die Aufstellung der notwendigen verbindlichen Bauleitplanung ein zwar projektorientierter, aber herkömmlicher *Bebauungsplan gem. §§ 8 - 10 Baugesetzbuch* gewählt.

Im April 2001 hat dementsprechend der Stadtrat der Stadt Schwetzingen den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan gefasst.

4 Nutzungskonzept für den Geltungsbereich

4.1 Bau- und Gartenmarkt

Geplant ist ein qualitativ hochwertiger Bau- und Gartenmarkt mit bis zu 8.500 m² Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Baumarkt - und Baustoffhandel (davon Anteile als Baustoffverkaufsfläche im Freien) sowie bis zu 3.800 m² Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Gartenmarkt - davon ca. 1.900 m² als Verkaufsgelände im Freien.

Das Gebäude besteht aus einem zweiteiligen Baukörper ; dem eingeschossigen Baumarkt von rund 130 m Länge und 60 m Breite und dem süd-östlich vorgelagerten Gartenmarkt , einem Glaspavillion von 35 mal 50 m Größe mit geneigtem Pagodendach. Der Bau steht mit seiner Längsachse parallel zur Bahnlinie Schwetzingen-Mannheim, direkt angrenzend an das Bahngelände .

Das Gebäude des Baumarktes wird als Stahl- oder Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion errichtet und wird an seinen Ansichtsfassaden durch gläserene Eingangshalle , Fenster, Vordächer , Masten und Farbwechsel des Fassadenanstrichs gegliedert. Nördlich des Baumarktes wird eine Freifläche zum Verkauf von Baustoffen eingerichtet.

Der Gartenmarkt besteht aus einer Stahlskelett-Konstruktion, die ein Pagodendach mit zinkgrün eloxierter Metall-Eindeckung und umlaufender Oberlichtverglasung trägt. Die Fassaden sind allseitig raumhoch verglast.

Südlich an den Gartenmarkt-Pavillion wird sich ein Freigelände zum Verkauf von Pflanzen und Gartengestaltungsartikeln und Bauhilfsgütern der Gartengestaltung anschließen.

Für den Bau- und Gartenmarkt ist folgende Sortimentsliste vorgesehen :

1. Die für einen Baumarkt und Baustoffhandel typischen, verkehrsüblichen Sortimente.
Dazu gehören insbesondere:
 - Hartwaren (wie insbesondere: Werkzeuge, Haushaltsartikel, Schrauben, Nägel, Dübel, Beschläge, baubezogene Schutzausstattung, Elektromaterial, Lampen, Leuchten, Maschinen und Zubehör, Bilderrahmen, Fachliteratur)

- Farben und Zubehör (wie insbesondere: Lacke, Dispersionsfarben, Holzschutzlasuren, Tapeten, Malerzubehör, Kleber)
- Bodenbeläge (wie insbesondere: PVC-Beläge, Teppichauslegeware, Teppichfliesen, Spezialzubehör, Deco-Artikel, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör)
- Bauelemente (wie insbesondere: Fenster, Haustüren, Feuerschutztüren, Innentüren, Zargen, Zäune, Selbstbaumöbel mit Zubehör, Rollos, Rolläden, Gitter, Markisen und Zubehör)
- Sanitäreartikel (wie insbesondere: Dusch- und Badewannen, WC-Becken, Handwaschbecken, Installationsmaterial, Badausstattung)
- Keramikfliesen (wie insbesondere: Wandplatten, Fußbodenplatten, Mosaik)
- Holz- und Platten (wie insbesondere: Kanthölzer, Dachlatten, Rauhsplund, Vertäfelungsbretter, Paneelen, Leisten, Span- und Tischlerplatten, Span- und Verlegeplatten, Küchenarbeitsplatten, Holzzuschnitt)
- Artikel zum Dämmen und Isolieren, Kleben (wie insbesondere: Mineralwolle, Rohrisolierungen, Hartschaumplatten, Dachdämmplatten, Trittschalldämmplatten, Gipsfaserplatten, Trockenunterbodenplatten, Gipskartonplatten, Drainagerohre, Klebstoffe aller Art)
- Mörtel und Putze (wie insbesondere: Zemente, Maschinenputz, Hartputz, Unterputz, Mörtel, Estrich)
- Baustoffe (wie insbesondere: Steine und Platten, Sand, Kies, Gasbetonsteine, Hohlblocksteine, Glasbausteine, Rasenkantensteine, Randsteine, Waschbeton und Betonplatten, Stahlbetonstützen, Rollädenkästen, Betonpflanzringe)
- Bedachungen (wie insbesondere: Schweißbahnen, Dachpappen, Isolierbahnen, Isolieranstriche)
- Baugeräte und Bauelemente (wie insbesondere: Betonmischer, Schubkarren, Leitern, PKW-Anhänger, Garagentore)
- Auto- und Zweiradzubehör
- Elektrische Haushaltsgeräte (weiße Ware)
- Arbeitsschutzartikel und -textilien sowie -schuhe
- Zeitschriften und Bücher (fachgebunden).

2. Das Sortiment des *Gartenmarktes* orientiert sich ebenfalls an den branchenüblichen Sortimenten und umfaßt insbesondere folgende Artikel:

- | | |
|---|--|
| - Pflanzen | - Gartenbaustoffe |
| - Blumen | - Gartenmaschinen |
| - Baumschulpflanzen, Beerensträucher | - Gartenwerkzeuge |
| - Pflanzgefäße, Kübel, Keramik | - Schläuche und Bewässerungseinrichtungen |
| - Erden, Blumenerde, Torf | - Gartendeco und Gartenzwerge |
| - Sämereien | - Gartenmöbel aller Art |
| - Düngemittel | - Gartenteiche |
| - Zäune, Draht und Drahtgeflechte | - Campingartikel |
| - Gartengeräte, Gartenhäuser, Gewächshäuser | - Zoologischer Bedarf |
| - Gartenausstattungsartikel aller Art | - Aquaristik |
| - Leitern | - Zeitschriften und Bücher (fachgebunden). |
| - Gartenfolien | |

3. Es ist beabsichtigt, auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche folgende Sortimente als Randsortimente zu führen:

- | | |
|---|------------------------|
| - Glas, Keramik, Porzellan | - Gardinen und Zubehör |
| - Telekommunikationsgeräte und Zubehör, | - Geschenkartikel |

Antennen

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| - kunstgewerbliche Erzeugnisse | - Kunstgegenstände |
| - Bilder | - Zeitschriften und Bücher |
| - Tabak- und Süßwaren. | |

4.2 Schnellgaststätte und Tankstelle

Das geplante sog. „fast - food - Restaurant“ wird insgesamt ca. 520 qm Gesamtnutzfläche - davon 220 qm eigentliche Gastronomiefläche - in einem zweistöckigen Baukörper aufweisen. Das Restaurant wird von der Zündholzstraße aus über eine Gemeinschafts-Zu-/und Abfahrt mit der Tankstelle erschlossen. Die Zufahrt führt zu den Stellplätzen und zum rückseitigen „drive in“ - Ausgabeschalter.

Die Tankstelle erhält eine eigene Hauptzufahrt von der Zündholzstraße her, die 6 überdachte Zapfplätze und ein Kassengebäude von ca. 100 m² Nutzfläche mit integriertem Verkaufsshop erschließen. Dessen Warensortiment wird sich auf das tankstellentypische Begleitsortiment (Kfz-Pflegemittel, Zeitschriften, Getränke, Süßigkeiten, kalte Verpflegung u.ä.) beschränken. Eine Waschanlage ist nicht geplant.

Für beide Einrichtungen werden gemeinsam über 40 Stellplätze auf eigenem Areal ausgewiesen.

5 Übergeordnete Planungen und Untersuchungen

5.1 Landesentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan (Stand : Anhörungsentwurf 3.7.2000) ordnet Schwetzingen dem grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar zu (s.66) und weist die Stadt im System der *Zentralen Orte und Verflechtungsbereiche* als *Mittelzentrum* in der Region „Unterer Neckar“ aus (S.78).

Desweiteren liegt Schwetzingen auf den ausgewiesenen *Landesentwicklungsachsen* :

- a) *Karlsruhe (-Schwetzingen)* der Region „Mittlerer Oberrhein“ sowie
- c) *(Ludwigshafen/)Mannheim - Schwetzingen - (Karlsruhe)* der Region „Unterer Neckar“ (S.90) und wird damit zum Bindeglied der beiden regionalen Großräume.

Das geplante Vorhaben liegt damit gemäß den Kriterien der Landesentwicklungsplanung an geeignetem Standort und - „graphisch genau“ - auf der überregionalen Entwicklungsachse.

5.2 Raumordnung und Regionalplanung

Die Planung des Großraums wird durch zwei Institutionen gelenkt :

- durch den *Regionalverband „Unterer Neckar“*, dem die Städte Heidelberg und Mannheim sowie der Neckar-Odenwald und der Rhein-Neckar-Kreis (mit Schwetzingen) angehören ; und

- durch den *Raumordnungsverband Rhein-Neckar*, dessen Mitglieder gem. Staatsvertrag Baden-Württemberg / Hessen / Rheinland-Pfalz der Regionalverband Unterer Neckar, die Planungsgemeinschaft Rheinpfalz und der Kreis Bergstraße sind.

Lenkungsinstrument für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Regionalplan der Region "Unterer Neckar", genehmigt am 2.12.1993. Er verweist in Ziffer 2.3.2 auf die Entwicklungsachsen des (alten - aber in dieser Sache aussagegleichen (*Anm.d.Verf.*)) Landesentwicklungsplans; darunter auf die Achse (Lampertheim-) Mannheim - Schwetzingen - Hockenheim (- Karlsruhe).

Im Regionalplan-Kommentar zu Ziff. 2.3.2 (S. 42) wird diese Achse nicht in Frage gestellt.

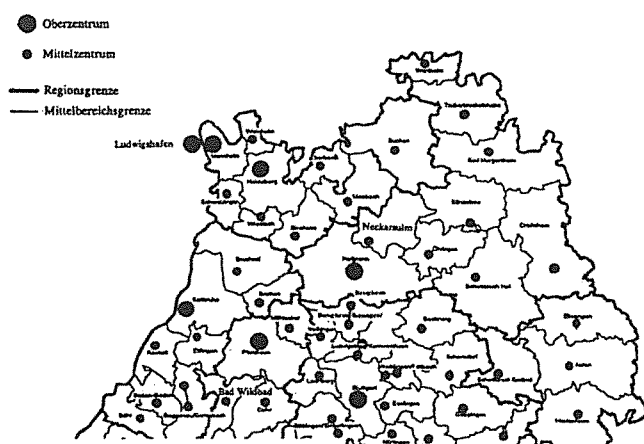
Das geplante Vorhaben liegt auf dieser Entwicklungsachse, es liegt innerhalb des sog. "engeren Verdichtungsraums" und es genügt den kommentierenden Ausführungen zum Thema "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" Ziffer 2.2.5 auf Seite 38 letzter Absatz des Regionalplans.

Das geplante Vorhaben liegt außerdem:

- nicht in einem regionalen Grünzug oder Grünzäsur und

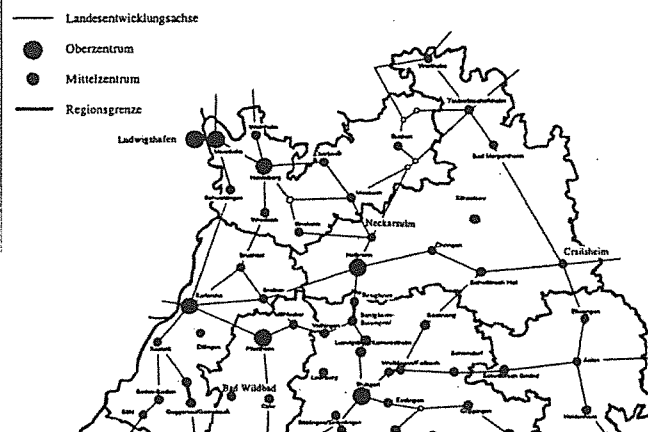
- Anhörungsentwurf 03.07.2000 - Karte 2
LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG

Zu 2.5 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche



- Anhörungsentwurf 03.07.2000 - Karte 3
LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG

Zu 2.6.2 Landesentwicklungsachsen



- nicht in einem schutzbedürftigen Bereich der für Naturschutz und Landschaftspflege oder der Landwirtschaft, Forstwirtschaft, des Hochwasserschutzes, des Bereichs für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, oder der Sicherung von Rohstoffvorkommen.

Allerdings liegt das Vorhaben im weiteren Bereich (III B, Teilflächen auch III A) der Wasserschutzzone „Rheinau“ des Wasserversorgungsverbandes Neckargruppe und der Stadtwerke Heidelberg. Dies steht den geplanten Vorhaben als solches nicht entgegen; Auflagen für Schutzmaßnahmen (Tankstelle) werden Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein.

Gemäß Vorabklärung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe ist für das Vorhaben kein raumordnerisches Verfahren durchzuführen.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Schwetzingen Markungsteil in dem die Fläche des Geltungsbereichs „Zündholz II“ liegt, ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg/Mannheim vom Dezember 1982 (gen. 25.2.83 RP KA) als *gewerbliche Baufläche, geplant* dargestellt.

Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße des Vorhabens wird das geplante Vorhaben in die seit Mitte der neunziger Jahre betriebene generelle Fortschreibung des FNP im Sinne eines Parallelverfahrens gem. § 8 Abs.3 BauGB eingeführt werden. Eine Teil-Fortschreibung für den benachbarten Bereich „Zündholz I „ zur Darstellung als „Sonderbaufläche - großflächiger Einzelhandel“ ist erfolgt.

5.4 Standortgutachten

Betreffend die Auswirkungen des Vorhabens auf

- die innenstadtrelevanten Branchen der benachbarten Städte ,
- die Verkehrserschließung und Maßnahmen im Knotenbereich der A 6 , B 36 , L 599 und
- die Entwässerung des Vorhabens

sind die notwendigen Gutachten erstellt worden.

Ihre Ergebnisse werden im Zuge der weiteren Planung und des Fortgangs des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt ; die Gutachten liegen dieser Begründung als Anlage bei.

5.4.1 Marktgutachten der GMA (Anlage 1)

Die GMA - *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung* , Ludwigsburg hat die Auswirkungen des geplanten Vorhabens in einem Gutachten „ *Gewerbegebiet Zündholz als Standort für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt* „ vom Februar 2001 untersucht. Es handelt sich um die Aktualisierung der „ Marktuntersuchung über die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Gewerbegebiet Zündholz der Stadt Schwetzingen aus dem Jahre 1998 zur Verwendung im Rahmen der Bauleitplanung . Aufgabe der Untersuchung war es : *„mögliche raumordnerische und damit indirekt auch mögliche wettbewerbsbezogene Auswirkungen des geplanten Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes aufzuzeigen. Die erarbeiteten Markt- und Wettbewerbsdaten stellen eine Beurteilungsgrundlage für die raumordnerische Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsprojekten dar*“.

Das aktualisierte Gutachten kommt zu folgender abschließender Bewertung (S.48) :

„ In der Zusammenschau der wesentlichen raumordnerischen Prüfkriterien und bei regionaler Sichtweise , welche die engen Verflechtungen (z.B. Einkaufs- und Berufspendlerverflechtungen)

zwischen den einzelnen Teilräumen innerhalb des Großraums Rhein-Neckar berücksichtigt, kann die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartencenters als spezialisierter Fachmarkt mit dem Schwerpunkt auf sog. nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als raumordnerisch verträglich eingestuft werden. Gravierende Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne (Innenstädte bzw. Stadtteilzentralagen im Mittelbereich Schwetzingen bzw. den angrenzenden Mittelbereichen) sowie negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sind durch das geplante Bau- und Gartencenter nicht anzunehmen."

5.4.2 Verkehrsgutachten (Anlage 2)

Die *Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung „gevas“ mbH, München* hat die verkehrlichen Auswirkungen auf die erschließenden Straßen und den gesamten Verkehrsknotenpunkt der wechselseitigen Anschlüsse BAB A6 , B 36 , L 599 , Gemeindeverkehrsstraßen Schwetzingen in ihrer „Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung Schwetzingen , Jan. 2001 „ untersucht und kommt zu folgendem Fazit (S.15) :

„Die Ansiedlung des Baumarktes, des Büromarktes (Büromarkt entfällt Anm.d.Verf.), des Fast-Food-Restaurants und der Tankstelle hat einen Zuwachs des Tagesverkehrs an der Zufahrt zum Gewerbegebiet von insgesamt ca. 6.940 Fahrten zur Folge. Das bedeutet in der Spitzenstunde eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 6.940 Fahrten pro Stunde und Richtung. Diese Zusatzbelastung lässt sich mit einer Signalisierung des Knotenpunkts Hirschacker/Zufahrt Gewerbegebiet (Knoten 1), sowie baulichen Veränderungen (Aufweitungen einzelner Anschlüsse) an den Knotenpunkten /Zufahrt Gewerbegebiet (Knoten 1) und Ostrampe B 36/Zufahrt Hirschacker (Knoten 2) leistungsfähig abwickeln. Am Knotenpunkt L 599 neu/Anschluss B 36 (Knoten 3) und am Knotenpunkt Mannheimer Straße / Mannheimer Landstraße (Knoten 4) sind durch die neue Gewerbeansiedlung keine baulichen Veränderungen für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung erforderlich. An diesen Knotenpunkten ist voraussichtlich nur eine Anpassung der Grünzeitverteilung an die veränderten Verkehrsströme notwendig. Der angesetzte Neuverkehr kann mit den oben genannten Maßnahmen an den untersuchten Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden. Allerdings bedarf es zur Umsetzung des Vorhabens die Entwicklung eines Verkehrskonzeptes, das die Koordinierung der einzelnen Lichtsignalanlagen für eine zufriedenstellende Verkehrsabwicklung als Ziel hat.“

Diese Studie hatte noch das geplante Verkehrsaufkommen eines Büroartikel- Fachmarktes mitberücksichtigt ; die erwartbaren Auswirkungen wären jetzt günstiger zu bewerten, als im o.g. Fazit . Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, ist das Gutachten nochmals weiterbearbeitet und mit aktuellen Verkehrsgutachten der Nachbargemeinde Brühl gekoppelt worden. Somit ist nun der gesamte Auswirkungsbereich des Vorhabens im Zuge des Großknotens A6 / B 36 und seiner angeschlossenen Landes- und Gemeindestraßen verkehrstechnisch untersucht und kann durch sachgerechte Maßnahmen den zukünftigen Belastungserwartungen gemäß ausgestaltet werden. Dazu gehört im unmittelbaren Anschluß an den Geltungsbereich die Ausmarkierung einer abknickenden Vorfahrt im Zuge B 36 Zufahrt in die Zündholzstraße ; dies mit der Absicht zum einen die Leistungsfähigkeit in der Erschließungsrichtung Zündholz I + II zu verbessern, zum anderen den Wohnbereich Hirschacker gegen Schleichverkehr abzusichern. Weitere Maßnahmen im Verlauf der L 599 sind in den Verkehrs-Gutachten erläutert.

5.4.3 Umweltverträglichkeits-Untersuchung UVU (Anlage 3)

Die freien Landschaftsarchitekten Prof. Arno.S. Schmid - Thomas Treiber - Partner , Leonberg BDLA , ASLA , Leonberg haben eine Umweltverträglichkeits-Untersuchung (UVU) erstellt (Juni 2001/ Februar 2002) , die in ihrer *Abschätzung und Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse)* hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter zu den im nachfolgenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellten Ergebnissen kommt :

6 Umweltbericht

Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan 'Zündholz II' in Schwetzingen

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung S. 15
2. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben S. 15
3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt S. 17
4. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen S. 18
 - 4.1. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. durch das Bauvorhaben
 - 4.2. Beschreibung der zu erwartenden Emissionen, Abfälle, Abwässer sowie Gefahrstofflagerung
 - 4.3. Beschreibung der Eingriffserheblichkeit
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen S. 20
6. Zusammenfassung S.22

Projektkoordination: Prof. Arno S. Schmid
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. C. Helbig (Landschaftsarchitekt)
Stand: 08.02.2002



PROF. ARNO S. SCHMID – THOMAS TREIBER – PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA ASLA
HEIDENHEIMERSTR. 8 – 71229 LEONBERG TEL. 0 71 52 / 9 39 63-0 FAX. 0 71 52 / 9 39 63-33

6.1 Einleitung

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen (§2a BauGB).

Entsprechend den Bestimmungen nach §3 bzw. der Anlage 1 UVPG vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert am 29.10.2001, besteht für das Vorhaben die Verpflichtung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach diesen Vorschriften ist die Prüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen für:

"18.6 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des §11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von

18.6.1 5.000 m² oder mehr,".

Eine allgemeine Vorprüfung wäre zudem für den Bebauungsplan erforderlich nach

"18.8 Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne der § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

18.7.2 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²,".

Der Umweltbericht bezieht sich auf die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung für den Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Schwetzingen II' (Büro Prof. Schmid - Treiber - Partner, Leonberg 2002). Bezogen auf die Feststellung möglicher Auswirkungen des Bebauungsplanes, die erheblich und nachhaltig sein können, wurden hier folgende Schutzgüter untersucht und bewertet:

- Boden
- Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)
- Klima / Luft
- Arten und Biotope
- Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter.
- Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Zündholz II' umfasst eine Fläche von 3,9 ha. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung erfolgte in einem 'Engeren Untersuchungsraum', dessen Abgrenzung sich an räumlich-funktionalen Gesichtspunkten orientiert (Fläche ca. 13 ha): die Grenzen im Westen und Süden bilden die Zündholzstraße, die vierspurige Bundesstraße B 36 und die Bundesautobahn BAB 6. Nach Nordosten greift der Untersuchungsraum in die Wälder und die ehemaligen Bahnflächen über.

Großräumige landschaftliche Zusammenhänge wurden in einem weiteren 'Betrachtungsraum' ermittelt (Fläche ca. 72 ha).

6.2 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Der städtebauliche Teil der Begründung enthält die detaillierte Vorhabensbeschreibung der zu prüfenden Festsetzungen. Im folgenden werden die wesentlichen umweltrelevanten Festsetzungsinhalte dargestellt:

Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 im Bebauungsplan 'Zündholz II':

Bau- und Gartenmarkt:

Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt mit insgesamt 12.300 m² Verkaufsfläche, davon im Sortimentsbereich Baumarkt 8.700 m² Verkaufsfläche sowie im Sortimentsbereich Gartenmarkt 3.600 m². Hiervon werden 1.000 m² anteilig als Verkaufsgelände im Freien genutzt.

Konkret geplant - und damit Grundlage der Umweltverträglichkeitsprüfung - ist ein Bau- und Gartenmarkt von rund 11.000 m² Grundfläche (siehe Einzelaufstellung in nachstehender Tabelle.). Das Gebäude besteht aus einem zweiteiligen Baukörper, dem eingeschossigen Baumarkt und dem östlich vorgelagerten Gartenmarkt, einem Glaspavillon mit geneigtem Pagodendach. Für den Bau- und Gartenmarkt werden 425 Stellplätze errichtet.

Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 im Bebauungsplan 'Zündholz II':

Zulässig ist eine gewerbliche Nutzung innerhalb der ausgewiesenen Baufenster von 530 m² Grundfläche. Konkret geplant - und damit Grundlage der Umweltverträglichkeitsuntersuchung - sind eine Schnellgaststätte und eine Tankstelle.

Schnellgaststätte:

Das 'Fast-food'- Restaurant 'Burger King' ist im Osten der Gewerbefläche angeordnet und weist einen zweistöckigen Baukörper mit 404 m² Grundfläche auf.

Tankstelle:

Die Tankstelle im Westen der Gewerbefläche erhält 6 überdachte Zapfplätze (Dachhöhe 5,20m) und ein Kassengebäude von 100 m² Nutzfläche mit integriertem Verkaufsshop (Dachhöhe 3,70m). Die Ein- und Ausfahrt erfolgt gemeinschaftlich mit der Schnellgaststätte von und zur Zündholzstraße. Für die Schnellgaststätte und die Tankstelle sind ca. 40 Stellplätze geplant.

Bedarf an Grund und Boden

Fläche	vor dem Eingriff in qm	nach dem Eingriff in qm
Schotterparkplatz	5.900	
Ruderalfläche mit niedrigem und höherem Bewuchs sowie Einzelgehölzen	16.070	
Offene Sandbodenfläche ohne Vegetationsbedeckung (ehem. Gleisflächen)	6.790	
Acker	5.690	
Grünland mit Gehölzen	501	
Straßenbegleitgrün mit Gehölzstrukturen	547	
Rohbodenfläche unter der Autobahnbrücke	2.036	
Baukörper mit Dachbegrünung		8.224
Baukörper ohne Dachbegrünung		2.482
Überdachte Flächen		1.969
(Voll-) Versiegelte Verkehrsflächen	1.762	12.569
(Teil-) Versiegelte Verkehrsflächen		6.310
Grünflächen		2.830

Tab. Bedarf an Grund und Boden - Vergleich zur Bestandssituation

Ausgleichsfläche		2.878
Ausgleichsfläche mit eingeschränkter Ausgleichsfunktion inkl. Versickerungsmulde (250 m ²)		2.036
Summe	39.296	39.298

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Schutzgut Boden

In der Eingriffsfläche sind Vorbelastungen durch eine flächige, bis zu 90 cm hohe Bodenauffüllung, Bodenverdichtung und Bodenverunreinigungen (Bauschutt- und Schrottrückstände) vorhanden. Für das Schutzgut Boden besitzt die Eingriffsfläche eine weitgehend geringe ökologische Bedeutung. Lediglich die ehemalige Gleisfläche hat eine besondere Bedeutung aufgrund ihrer Wertigkeit als Standort für die natürliche Vegetation (Standort für seltene / gefährdete Lebensräume).

Schutzgut Wasser

Die Eingriffsfläche ist innerhalb des Wasserschutzgebietes 'Rheinau', Schutzzone IIIB gelegen, jedoch als grundwasserferner Standort einzustufen. Hinsichtlich der Vorbelastung des Bodens konnten bei Grundwasser- und Bodenuntersuchungen bisher keine auffälligen Grundwasser-Verunreinigungen aufgezeigt werden (iwk, 2001). Der Eingriffsfläche wird überwiegend eine allgemeine Bedeutung für die Grundwasserneubildung zugerechnet, da der natürliche Bodenaufbau durch Aufschüttung und Verdichtung beeinträchtigt und die Grundwasserneubildung erschwert ist. Eine besondere Bedeutung für diese Funktion haben die ehemalige Gleisfläche sowie die Acker- und Grünlandstandorte, da hier der natürliche, stark wasserdurchlässige lehmige Sandboden ansteht.

Schutzgut Klima / Luft

Lokalklimatisch ist die Eingriffsfläche als Kaltluftproduktionsfläche, die angrenzende Waldfläche als Frischluftproduktionsfläche anzusprechen. Aufgrund des geringen klimarelevanten Siedlungsbezuges besitzen beide Bereiche nur eine allgemein bedeutende klimatische Ausgleichsfunktion. Die Vorbelastung (Strömungsbarrieren) und die Windverteilung haben zur Folge, dass den Windströmungen ebenfalls nur eine allgemeine Bedeutung für den Luftaustausch angrenzender Siedlungsgebiete zugemessen werden kann.

Schutzgut Arten und Biotope

Für das Schutzgut Arten und Biotope hat die Eingriffsfläche eine allgemeine Bedeutung, im Bereich der Ackerflächen und des geschotterten Parkplatzes eine geringe Bedeutung. Hervorzuheben ist der starke Isolationsgrad der Eingriffsfläche, der durch die bestehenden Verkehrsstrassen verursacht wird. Bei einer tierökologischen Relevanzprüfung konnte für die Eingriffsfläche keine Bedeutung hinsichtlich seltener / gefährdeter Tierarten festgestellt werden, im Gegensatz zu den östlich angrenzenden tierökologisch wertvollen Wäldern und der Sandbodenfläche im Pionierstadium.

Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Eingriffsfläche weist insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter auf. Die geringe Wertigkeit resultiert aus den hohen visuellen Vorbelastungen, der menschlichen Überprägung und der geringen Erholungseignung des Geländes.

6.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

6.4.1 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. durch das Bauvorhaben

Baubedingte Beeinträchtigungen (Eingriffsfläche, z.T. angrenzende Flächen):

- Störung / Veränderung der Bodenverhältnisse durch Bodenverdichtung
- Störung / Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch Bodenverdichtung
- Grundwasserverunreinigungen durch Betriebsmittel
- Störungen von Lebensräumen und des Menschen durch Emissionen: Lärm, Staub, Abgase, Licht

Anlagebedingte Beeinträchtigungen (Gebäude mit Nebenanlagen):

- Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung
- Verlust der Grundwasserneubildung und der Ausgleichsfunktion eines Standorts im Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit geringem klimarelevantem Siedlungsbezug
- Erhöhung der klimatischen Zehrwirkung durch Flächenversiegelung
- Beeinträchtigung klimarelevanter Windströmungen
- Verlust von Lebensräumen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper und Parkflächen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen (Eingriffsfläche und angrenzende Flächen):

- Schadstoffeintrag in den Boden durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Störungen von Lebensräumen und des Menschen durch Emissionen: Lärm, Abgase, Licht

6.4.2 Beschreibung der zu erwartenden Emissionen, Abfälle, Abwässer sowie Gefahrstofflagerung

Emissionen und technische Anlagen

Bau- und Gartenmarkt:

- Feuerungsanlage: Brennwertfeuerstätte mit 600 KW Nennwärmeleistung, Energie Erdgas.
- Haustechnik: Deckenlufferhitzer mit Frischluftanschluss.

Schnellgaststätte:

- Feuerungsanlage: Heizzentrale mit 500 KW Nennwärmeleistung, Energie Erdgas.
- Haustechnik: Küchenabluft, Gastraumbelüftung.

Tankstelle:

- Feuerungsanlage: Heizkessel mit weniger als 50 KW Nennwärmeleistung, Energie Heizöl, doppelwandiger Lagerbehälter mit 5 m³ Volumen.
- Haustechnik: Klimagerät auf dem Gebäudedach.

Lagerung von Gefahrstoffen

Tankstelle:

- Unterirdische Lagerung von Gefahrstoffen (Diesel 40 m³, Super 98: 8 m³, Super 95: 40 m³, Benzin: 22 m³).
- Schutzmaßnahmen: Gasrückführung, Gaspendelung, flüssigkeitsdichte Fahrbahn, dreistufige Abscheideanlage, doppelwandige Lagerbehälter mit Leckanzeige.

Zu erwartende Abfälle

Bau- und Gartenmarkt:

- Papier / Pappe: 0,5 Presscontainer / Woche
- Holzabfälle: 0,5 Container / Woche mit 10 m³
- Baustoffabfälle: 0,5 Container / Woche mit 10 m³
- Folien: 1 Container / Woche mit 5 m³

Die Entsorgung erfolgt durch ein zugelassenes Unternehmen.

Schnellgaststätte:

- Mülltrennung nach Speisereste, Kompost, Kunststoff, Weißblech, Becher.

Entsorgung 2 x wöchentlich durch ein Unternehmen; der Restmüll wird der öffentlichen Müllabfuhr zugeführt.

Tankstelle:

- Altöl: Lagerung in doppelwandigem oberirdischen Altöl-Sammelbehälter (200 l).

Anfall von Abwasser

Bau- und Gartenmarkt:

- Schmutzwasseranfall: 53 AW's, Anschluss an öffentliche Kläranlage geplant.
- Einleitung von Niederschlägen aus 1.800 m² versiegelter Hof- und Verkehrsfläche im Nordost- und Nordteil der Anlage in den Ortskanal (Belastung: ca. 48,6 l/s).

Schnellgaststätte:

- Schmutzwasseranfall: 34 AW's, Einbau eines Fettabscheiders mit integriertem Schlammfang, Anschluss an öffentliche Kläranlage.
- Einleitung von Niederschlägen aus ca. 300 m² versiegelten Hof- und Verkehrsflächen zwischen Tankstelle und dem Parkbereich (Belastung ca. 6,0 l/s).

Tankstelle:

- Schmutzwasseranfall: 7 AW's, Anschluss an öffentliche Kläranlage über eine dreistufige Abscheideanlage (Koaleszenzabscheider mit Schlammfang).
- Einleitung von Niederschlägen aus den gesamten versiegelten Verkehrsflächen 1.273 m² (Gesamtbelastung des öffentlichen Kanals ca. 4,74 l/s).

6.4.3 Beschreibung der Eingriffserheblichkeit

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden erfolgt ein erheblicher Eingriff im Rahmen der Bodenversiegelung durch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Eine solche Erheblichkeit ist vor allem auf den für das Schutzgut Boden besonders bedeutenden ehemaligen Gleisflächen sowie auf den allgemein bedeutenden landwirtschaftlichen Flächen zu sehen.

Schutzgut Wasser

Auch für das Schutzgut Wasser ist im Rahmen der Bodenversiegelung auf der gesamten Eingriffsfläche ein erheblicher Eingriff vorherzusehen. Hierdurch wird die Grundwasserneubildung unterbunden. Die Bedeutung des Standorts als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt geht vollständig verloren. Die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets 'Rheinau' unterstreicht diese Bedeutung für den Grundwasserhaushalt.

Schutzgut Klima / Luft

Das Bauvorhaben führt zu einer Veränderung der lokalklimatischen Situation, deren Auswirkungen nicht auf die unmittelbare Eingriffsfläche beschränkt bleiben. Der Verlust der Kaltluftentstehungsfläche mit geringem Siedlungsbezug und die Erhöhung der klimatischen Zehrwirkung durch die versiegelten Flächen ist insgesamt als allgemein erheblicher Eingriff zu beurteilen. Die Beeinträchtigung klimarelevanter Luftströmungen wird ebenfalls als allgemeiner Eingriff eingestuft, da die Luftströmungen nur eine allgemeine Bedeutung für die Durchlüftung belasteter Siedlungsflächen besitzen.

Die Emissionen aus der Haustechnik und des Tankstellenbetriebes werden auch aufgrund der hohen Vorbelastung nur als geringer Eingriff mit einem geringen ökologischen Risiko beurteilt.

Schutzgut Arten und Biotope

Für das Schutzgut Arten und Biotope ist der Verlust der ökologisch allgemein bedeutenden Lebensräume durch Überbauung auf dem überwiegenden Teil der Eingriffsfläche als allgemeiner Eingriff zu bewerten. Auf den Ackerflächen und dem Schotterparkplatz besteht ein geringes ökologisches Risiko durch den Lebensraumverlust.

Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Bezüglich des Landschaftsbildes ist die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes, des Fast-food-Restaurants, der Tankstelle und des großflächigen Parkplatzes mit einer nachhaltigen Veränderung und anthropogenen Überprägung verbunden. Aufgrund der geringen aktuellen Bedeutung der Eingriffsfläche für das Schutzgut Landschaftsbild / Mensch und der hohen Vorbelastung ist eine allgemeine Eingriffserheblichkeit durch das Vorhaben abzuschätzen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

Die durch die Planung ermöglichte Bebauung ist als Eingriff im Sinne des §8 BNatSchG zu bewerten.

Vermeidung und Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen

- Auflagen zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Betriebsmittel von Baumaschinen.

Soweit solche Auflagen sachlich erforderlich sind, werden sie in der Baugenehmigung geregelt.

Vermeidung und Verminderung betriebsbedingter Beeinträchtigungen:

- Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungskörpern zur Verminderung von Beeinträchtigungen auf die Tierwelt (Natriumdampfhochdrucklampen).

Soweit solche Auflagen sachlich erforderlich sind, werden sie in der Baugenehmigung geregelt.

Ausgleich von Eingriffen

- Notwendig ist eine extensive Begrünung der Dachfläche des Baumarktes (ca. 8.060 m²), zusätzlich vorteilhaft eine extensive Begrünung eines Anteils von ca. 160 m² der Dachflächen im Gewerbegebiet.
- Weitest mögliche Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über teilversickerungsfähige Beläge, in Versickerungsschächten und -mulden (Verbleibende versiegelte Flächen ohne Versickerung: 3.373 m²).
- Eingrünung des Bauvorhabens; Bepflanzung des Parkplatzes und der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern (Grünflächen: 2.830 m²).
- Begrünung der kundenverkehrsabgewandten Nordwest- und Nordostfassade des Bau- und Gartenmarktes mit Rank- und selbstkletternden Pflanzen (40 % der Fassade, ca. 75 lfm.).
- Entwicklung von Trockenlebensräumen (Sandmagerrasen) in einer Ausgleichsfläche (2.628 m²).
- Aufwertung einer ökologisch bisher weitgehend wertlosen Fläche unter der Autobahnbrücke (Ausgleichsfläche mit eingeschränkter Ausgleichsfunktion: Belebung der Fläche durch Verlagerung der Versickerungsfläche in die Ausgleichsfläche unter der Autobahnbrücke und Einleitung von Niederschlägen, Entfernung von Unrat ggf. Austausch schadstoffbelasteter Böden nach Bodenuntersuchung, Einbringen von Sand und Entwicklung von Sandbodenstandorten, Einzäunung).

Die Maßnahmen sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt. Darüber hinaus können die Maßnahmen in der Baugenehmigung aufgenommen werden. Gehölzpflanzungen, die sich auf der Grenze oder außerhalb des Bebauungsplans befinden, sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Ein erheblicher Eingriff für das Schutzgut Boden entsteht im Rahmen der Bodenversiegelung und dem hiermit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Aufgrund der hohen Vorbelastung des Potentials Boden auf dem überwiegenden Teil der Eingriffsfläche (flächige Auffüllung) kann der Eingriff durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans zwar weitgehend, jedoch nicht vollständig kompensiert werden.

Für den Wasserhaushalt bedeutet die Flächenversiegelung einen erheblichen Eingriff. Der Verlust der Grundwasserneubildung kann durch das Versickerungskonzept nahezu vollständig kompensiert werden. Die extensive Dachbegrünung und die Pflanzung von Vegetationsstrukturen sind in der Lage, den Verlust der Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt weitgehend auszugleichen.

Lokalklimatische Auswirkungen entstehen durch die klimatische 'Zehrwirkung' der versiegelten Verkehrs- und Dachflächen. Die Dachbegrünung, die Baum- und Strauchpflanzungen, z.T. auch die Fassadenbegrünung können diese Beeinträchtigungen kompensieren. Nicht kompensierbar, jedoch in der Bewertung nur als allgemein erheblich zu beurteilen, ist die Beeinträchtigung der Windströmungen durch den Baukörper.

Das Bauvorhaben ist aufgrund des Flächenverbrauches mit einem Verlust von ökologisch allgemein bedeutenden Lebensräumen verbunden (Ruderalflächen etc.). Dieser Eingriff wird als allgemein erheblich beurteilt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Lage, den vorhandenen Eingriff vollständig zu kompensieren.

Für das Landschaftsbild ist das Bauvorhaben mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung verbunden. Aufgrund der hohen visuellen Vorbelastung und des geringen Erholungswertes der Eingriffsfläche wird dieser Eingriff jedoch nur als allgemein erheblich beurteilt. Ein Bündel an Ein- und Begrünungsmaßnahmen vermag diesen Eingriff über das erforderliche Maß hinaus zu kompensieren.

In der Summe kann der Eingriff durch das Ausgleichskonzept als weitgehend ausgeglichen beurteilt werden.

6.6 Zusammenfassung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 'Zündholz II' haben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden erhebliche und nachhaltige Umweltbeeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zur Folge. Allgemeine Beeinträchtigungen werden für die Schutzgüter Klima / Luft, Arten und Biotop sowie Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter aufgezeigt.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen können den Eingriff in die Schutzgüter Klima / Luft, Arten und Biotop sowie Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter kompensieren. Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Wasser kann nahezu vollständig kompensiert werden. Der erhebliche Eingriff für das Schutzgut Boden im Rahmen der Bodenversiegelung kann nur weitgehend ausgeglichen werden.

In der Summe kann der Eingriff durch das Ausgleichskonzept als weitgehend ausgeglichen beurteilt werden.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist per ÖPNV durch die Verkehrsbetriebe Rhein-Neckar (vrn) hier Busverkehr Rhein-Neckar (BRN) über die Haltestelle Siedlerstraße mit dem Stadtteil Schwetzingen-Hirschacker und Mannheim verbunden.

Die Erschließung für den Individualverkehr (Kunden und Anlieferung) erfolgt von der BAB A6 und der B 36 aus jeweils beiden Fahrtrichtungen her über den Zufahrtbogen der L 599 in die Siedlerstraße und von dort in die Zündholzstraße, die die gemeinsame öffentliche Erschließungsstraße für die neuen Vorhaben und das bestehende Möbelhaus ist. Die Zündholzstraße endet in einer großflächigen Wendeplatte vor dem Möbelhaus . Von der Siedlerstraße her besteht eine direkte Verbindung zum Stadtteil Schwetzingen-Hirschacker.

Auf den Grundstücksflächen der geplanten Vorhaben „ Fast-Food-Restaurant“ und „Tankstelle“ wird es wegen der notwendigen Binnenerschließung von Stellplätzen und „drive in Schaltem“ regelmäßig zu Fahrbewegungen gegen die Fahrtrichtung der unmittelbar angrenzenden öffentl. Verkehrsflächen (Siedlerstraße , Einfahrtbogen der L 599 in B 36) kommen. Um hier unfallfördernden Irritationen vorzubeugen, werden die Grundstücke abschnittsweise durch Blendschutzzäune bis 1.5 m Höhe einzufriedigen sein.

Für den ruhenden Verkehr stehen für die neu geplanten Vorhaben ca. 470 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Zündholz II zur Verfügung.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Vorhaben mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert.

Die Ableitung der im Geltungsbereich anfallenden Schmutzwässer erfolgt gemäß interkommunaler Vereinbarung vom 21.5./10.6.1991 in die Kanalisation Mannheims. Die Einleitungsmenge ist auf eine Einleitungsmenge von max. 300 l / sec vertraglich beschränkt ; es gilt die Abwassersatzung der Stadt Mannheim (AbWS vom 28.6.1983, zuletzt geändert durch Beschluß vom 23.11.1993) ; die noch zur Verfügung stehenden Kapazitäten sind ausreichend.

Der Anschluß an den Hauptsammler liegt etwa mittig des Flurstücks 7308 im östlichen Randbereich der B 36 auf Schwetzingener Markung .

Die im Geltungsbereich anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer werden im Geltungsbereich versickert. Dabei ist zu beachten, daß der Geltungsbereich in Wasserschutzzone III B liegt. Gemäß schriftlicher Stellungnahme des *LRA Heidelberg*, *Umweltamt* zum Bebauungsplanverfahren *Zündholz I* und neuerlicher Abklärung zwischen LRA und den Verfassern der UVU ist jedoch die Versickerung von Oberflächenwässern von Stellplätzen und Dachflächen über belebte Bodenschicht nicht nur zulässig, sondern erwünscht.

Die Wässer der Hof- und Stellplatzflächen sowie der Dachflächen von Tankstelle und Restaurant werden daher - soweit notwendig nach Passage von technischen Abscheidern - in die randbegleitenden Grünflächen abgeleitet, und in Versickerungsflächen versickert.

Die Oberflächenwässer des großflächigen Baumarkt-Daches werden in der Substratschicht des begrünten Flachdaches zurückgehalten und verzögert in eine Versickerungsfläche im Süd-Osten des Geltungsbereichs eingeleitet; dies zusammen mit den Wässern aus den Garten-Center Freibereichen. Dies entspricht dem Ausgleichskonzept zum *Schutzgut Wasser* der unter Ziffer 5.4.3 genannten Umweltverträglichkeits-Untersuchung (dort s. Ziff. 4.3 und 6.2).

1 Immissionen

8.1.1 Lärmimmissionen

In vergleichender Auslegung liegen die empfohlenen, schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005¹ Teil 1 Beiblatt 1 für die städtebauliche Planung von *Gewerbegebieten* und von *Sondergebieten für Handel* auf gleicher Höhe; insoweit ergeben sich durch die Änderung der Nutzungsausweisung von *Gewerblicher Baufläche* zu *Sonderbaufläche* auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine Probleme gegenüber den Planungsansätzen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan.

Betreffend den Schutzanforderungen der dem Geltungsbereich benachbarten Gebiete - vor allem Wohngebiet jenseits der B 36 - ergeben sich eher Vor- als Nachteile gegenüber der bisher vorgesehenen Planung, da vom Betrieb der geplanten Vorhaben selbst (Baumarkt, Gartencenter, Tankstelle, Fast-Food-Restaurant), so gut wie keine Lärmimmissionen bewirkt werden.

Lärmimmissionen sind nur durch den von den Vorhaben verursachten Anstieg der Verkehrsbewegungen des Individualverkehrs zu erwarten. Dieser Anstieg ist jedoch vor dem Hintergrund der Dauerschallpegel, die vom Verkehr der BAB A6 und der B 36 auf das Wohngebiet ohnehin einwirken unerheblich.

Im Vergleich zu einer beliebigen gewerblichen Nutzung mit 24-Stunden-Produktionstakt, die nach bisheriger Darstellung des FNP zulässig zu entwickeln wäre, ergibt sich durch die geplanten Vorhaben für die benachbarten Gebiete überdies der Vorteil, daß nächtliche Schallimmissionen im Wesentlichen nicht zu erwarten sind.

¹ DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

8.1.2 Abgase

Die Immissionsbelastungen durch Abgase werden deutlich niedriger sein, als bei Nutzung des Areals durch ein Gewerbegebiet üblicher Nutzungsmischung. Mit Ausnahme der Abgase der Gebäudeheizung, geringfügiger auf den Betriebsbereich der Anlage beschränkter Geruchsimmissionen der Tankstelle und - im Verhältnis zu den Abgasmengen aus dem Fahrverkehr auf der B 36 der L 599 und der A 6 - untergeordneter Abgasmengen durch den Fahrzeugverkehr, sind keine Immissionen aus dem Betrieb der Vorhaben zu erwarten.

8.1.3 Altlasten

Für das Bebauungsplanverfahren *Zündholz I* sind zur Aufnahme und Bewertung von Art und Umfang von Altlasten vom *Institut für Geologie und Hydrogeologie Dipl. Geol. Beer, Dr. Schmidt-Witte, Gerlingen* im August 1993 bzw. Mai 1994 drei umfangreiche Gutachten erstellt worden. Dadurch sind auch der überwiegende Teil des Geltungsbereichs *Zündholz II* mit erfasst worden; mit Ausnahme eines ca. 5 m schmalen Grundstücksstreifens im Osten entlang des Bahngeländes der DB / Bahn AG.

Das Endergebnis der beiden Altlastenerkundungsgutachten ist, daß teilweise leichte Verunreinigungen von Aushub- und Bauschuttmaterial auf dem Gelände vorgefunden wurden. Diese verunreinigten Anteile wäre im Falle des Aushubs auf Sonderentsorgungsstandorte zu verbringen. Alternativ dazu kann aber Boden und Schutt im Gelände verbleiben, wenn durch abdeckende Aufschüttung und Oberflächenversiegelung eine weitere Auswaschung der beinhaltenen Schadstoffe durch eindringende Oberflächenwässer unterbunden wird.

Dies ist vor allem notwendig im Hinblick auf die Zugehörigkeit des Geltungsbereichs zur weiteren Schutzzone III b des Schutzgebiets " Rheinau " .

Gutachten Nr. 3 - Grundwasseruntersuchung - hat ergeben, daß im Geltungsbereich keine relevanten Grundwasserbelastungen durch LHKW gegeben sind und, daß noch meßbar festgestellte sonstige Belastungen ihren Ursprung nicht im Geltungsbereich haben, sondern eingeströmt sind.

Angesichts der geringen Gründungstiefe der untergeschosslosen Vorhaben, ist eine Auswirkung auf den Grundwasserhorizont, der ca. 10 m unter Gelände liegt nicht zu erwarten; insoweit kann im Zuge dieses Verfahrens diese Problematik unberührt bleiben.

Ein Entsorgungskonzept für die Bodenkontamination (Altlasten) braucht im Zuge der Bauleitplanung nicht vorgelegt zu werden. Es muß nur sichergestellt sein, daß die Altlasten der Realisierung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Dies ist nach Befundlage sichergestellt.

Auf Einflüsse örtlicher Kontaminationen auf die Lage der Versickerungsflächen von Oberflächenwässern wird durch nachrichtlichen Hinweis in den textlichen Festsetzungen eingegangen.

9 Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der Nutzung

Bebauungspläne haben grundsätzlich den Charakter einer „Angebotsplanung“.

Dieses „Angebot“ wird im gegebenen Fall durch eine vorhabenkonkrete Nachfrage und Realisierungsabsicht - die den gesamten Geltungsbereich in Anspruch nimmt - vorab zur Gänze ausgeschöpft - insoweit handelt es sich um einen projektbezogenen Bebauungsplan.

Demgemäß ist der geplante Gebietscharakter durch die geplanten Vorhaben städtebaulich vorstrukturiert und die getroffenen Festsetzungen orientieren sich daran.

Entsprechend der Größe der geplanten Verkaufsflächen von Bau- und Gartenmarkt mit insgesamt 12.300 m² VK wird für diese Nutzung *Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs.3 Ziff.2 BauNVO* festgesetzt.

Für den Gebietsteil südlich der Zündholzstraße auf dem Tankstelle und Fast-Food-Restaurant angesiedelt werden sollen wird *Gewerbegebiet* festgesetzt.

Um den Nutzungscharakter des Gebietes bei langfristig nie auszuschließenden Nutzungsänderungen zu wahren, wird ein städtebaulich als weniger erwünscht bewerteter Teil der gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen. So auch Anlage und Betrieb von Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft des im Sondergebiet geplanten Vorhabens. Sie sind keine geeigneten Maßnahmen zur Erreichung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele zur Neuordnung des Gebiets. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle auf Schwetzingen Markung zugelassen.

9.1.2 Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) durch die von der Landesbauordnung bestimmte hohe Anzahl an Stellplätzen und die betriebsnotwendig weiträumig versiegelten Außenbereiche für Rangiervorgänge mit Groß-LKW bei der Anlieferung (Tankstelle, Baumarkt) und Feuerwehrumfahrten bestimmt. Hier wird wegen der städtebaulich erwünschten Art und Dichte der Ausnutzung des Geltungsbereiches für Sondergebiet und Gewerbegebiet jeweils eine GRZ von 0,6 (zzgl. 50% gem. § 19 Abs.4 Ziff.3 BauNVO) festgesetzt. Die dabei zugelassene Überschreitung der sog. *Kappungsgrenze* des § 19 der BauNVO im *Gewerbegebiet* wird bei

Betrachtung des Geltungsbereichs insgesamt, durch das Grünordnerische Maßnahmenkonzept zum Ausgleich gem. § 1a BauGB ausgleichend abgepuffert (§17 Abs.2 Ziff.2 BauNVO). Dies insbesondere durch die großflächige Dachbegrünung im Bereich des Baumarktes und Ausgleichsmaßnahmen vor und unter der Autobahnbrücke der A 6.

9.1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Lenkung der stadtgestalterischen Ordnung in den Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen am Bedarf der Vorhaben orientiert. Dazu werden Lage und Ausdehnung der Baukörper durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO fixiert, sowie Lage und Ausdehnung von Rampen und Vordächern durch Sonderplanzeichen (gem. § 2 Abs.2 PlanzV 90) „Baugrenze Nebenanlagen“ (hellblau) bestimmt.

Desweiteren sind die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen auf die unter Ziff. 3.2.2 der textl. Festsetzungen benannten Einrichtungen aus stadtgestalterischen Gründen beschränkt.

9.1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen werden so beschränkt, daß eine stadtgestalterische Abstufung der Gebäude im Gesamtbereich „Zündholz“ erfolgt, die bewirkt, daß hinterliegende Nutzungen von den überregionalen Verkehrswegen aus dennoch wahrgenommen werden können. Zudem wird durch die Festsetzung relativ niedriger Gebäudehöhen, die Durchlüftung des Gesamtbereichs möglichst wenig beeinträchtigt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen je Gebäudeteil nimmt Bezug auf eine Festsetzung der maximalen Höhenlage der Erdgeschossfußböden knapp über der vor Jahren aufgefüllten und mittlerweile „natürlichen“ Oberfläche des bestehenden Geländes. Zur Wahrung eines Spielraums für besondere betriebliche Bedingungen bei der baulichen Anlage der einzelnen Vorhaben wird für die Realisierung der EFH eine Toleranz von +/- 0,5 m gegenüber der Regelfestsetzung eingeräumt.

9.1.5 Leitungsrechte und Feuerwehrumfahrt

Der Geltungsbereich wird von zwei Hochspannungsleitungen überquert, die beide je einen Leitungsmasten im Sondergebiet haben. Die Zulässigkeit der Anlagen wird auf der Ebene der verbindlichen kommunalen Bauleitplanung nun als Leitungsrecht (lr 1 und lr 2) gem. § 9 Abs.1 Ziff.21 festgesetzt.

Um eine Gebäudestellung für den Baumarkt auf dem Grundstück zu ermöglichen, die im Vorfeld noch eine ausreichende Anzahl von Kunden-Stellplätzen zulässt, ist es notwendig den südlichen der beiden Masten bis an den Mindestabstand von 5.0 m ab Gleisrand zu versetzen. Die Maßnahme ist so mit

der EnBW - Energie Baden-Württemberg AG, Durlacher Allee 93 , 76131 Karlsruhe als Leitungsträger und mit der DB abgestimmt.

Der geplante Standort des neuen Masten ist mit den maßgeblichen Abmessungen seines über Gelände aufragenden Fundamentes im Planteil eingetragen.

Der Baukörper (Baugrenze) des Baumarktes hält von diesem Fundament wiederum den Mindestabstand, um eine Feuerwehrumfahrt gem. DIN 14090 zu ermöglichen, deren Trasse ebenfalls im Plan eingetragen ist.

9.1.6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Es werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung betreffend Farbgebung , Energieanlagen , Werbeanlagen und Automaten , Einfriedigungen und Entsorgungseinrichtungen auf Grundlage von § 74 LBO getroffen. Die Festsetzungen sollen bei Verwirklichung und späterem Betrieb der geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen helfen , die geplanten stadtgestalterischen Ziele einer Aufwertung des Gesamtareals „Zündholz“ zu erreichen.

9.2 Grünordnung

Die Grünordnerischen Festsetzungen folgen vollumfänglich den Vorschlägen der Umweltverträglichkeits-Untersuchung (UVU) der Landschaftsplaner *Prof. A.S. Schmid , Thomas Treiber + Partner , Leonberg* zur notwendigen Art und Umfang von Maßnahmen zum Ausgleich der bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des § 1a BauGB.

Durch die festgesetzten Maßnahmen kann somit für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter ein vollständiger Ausgleich der bewirkten Eingriffe erreicht werden. Für das Schutzgut Boden ist prinzipiell nur ein eingeschränkter Ausgleich im Rahmen der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen möglich, da die im Geltungsbereich geplanten Versiegelungen als solche unvermeidliche Folge der städtebaulichen Ziele zur neuen Nutzung des Gebiets sind. Ein umfassender Ausgleich z.B. durch ausgleichende Entsiegelung von Flächen im Geltungsbereich oder an anderer Stelle der Schwetzinger Markungsfläche ist im gegebenen Fall nicht möglich .

Anlaß und Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen werden in Ziffer 6 der UVU (S.36 ff) ausführlich erläutert ; die UVU liegt dieser Begründung als Anlage bei.

10 Bodenordnung - Kosten

Sämtliche Flurstücke des Geltungsbereiches sind im Eigentum der *Klaus Mutschler Grundbesitz GmbH & Co.KG Objektgesellschaft Schwetzingen , 89075 Ulm* ; dies mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Zündholzstraße“ und eines untergeordneten Grundstücksteils unter der BAB-Brücke , die beide Eigentum der Stadt Schwetzingen sind.

Im Zufahrtsbogen der Zündholzstraße wird im Bereich der südlichen Gebäudeecke des Gartenmarktes ein Grundstücksübertrag von für Verkehrszwecke nicht benötigter Straßenfläche an den privaten Grundstückseigner im Zuge der konkreten Maßnahmenplanung zu prüfen sein.

Für die Erreichung der angestrebten Ziele des Bebauungsplans sind keine *Bodenordnende Maßnahmen* erforderlich ; der Stadt Schwetzingen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans " Zündholz II " keine zusätzlichen Kosten.

25.7.01 / 12.02.02 / 30.04. 02 Nölle

Schwetzingen, den 10.07.2002
Bürgermeisteramt

Schwetzingen, den 10.07.2002
Stadtbauamt

Kappenstein

(B.Kappenstein)
Oberbürgermeister



M. Welle

(M.Welle)
Stadtbaumeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 " Sonstiges Sondergebiet " (§ 11 Abs.3 Ziff.2 BauNVO)

mit der Zweckbestimmung : Großflächige Einzelhandelsbetriebe

1.1.1 Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt einschließlich Randsortimente .

Die zulässige Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes beträgt maximal 12.300 m² , davon wird die Verkaufsfläche für Randsortimente auf 1.000 qm beschränkt.

1.1.2 Zulässig sind zwei Wohnungen mit zusammen maximal 200 m² Wohnfläche für Aufsichts-/ Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, die dem Vorhaben zugeordnet sind.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die gemäß § 8 Abs.2 Ziff.1-3 allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Lagerhäusern und Lagerplätzen ; nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs.3 Ziff.2+3.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Im " Sonstigen Sondergebiet " ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 12.300 m² zulässig ; davon entfallen auf den Baumarkt 8.500 m² einschließlich Verkaufsflächen im Freien und auf den Gartenmarkt 1.900 m² zuzüglich 1.900 m² Verkaufsflächen im Freien.

2.2 Im Gewerbegebiet ist das Maß der Nutzung durch die in der Nutzungsschablone genannten Obergrenzen festgesetzt.

2.3 Abweichende Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen (§19 Abs.4, Satz 3 BauNVO) :

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten im Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.4 gem. § 16 (2) 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb (s. Ziff.3)

3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Festgesetzt ist im Gewerbegebiet : offene Bauweise .

Festgesetzt ist im Sondergebiet: abweichende Bauweise (a 1) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

3.2.1 Zulässig ist die Errichtung von Vordächern und Laderampen bis zu den im Planteil ausgewiesenen Baugrenzen "Nebenanlagen" (*hellblau*) ohne weitere Überschreitung, sowie die Anlage von Verkaufsflächen mit den Nutzungszwecken „Baustoffverkauf im Freien“ und "Gartenmarktverkauf im Freien" im Rahmen der in Ziff. I. 2.1 festgesetzten Größen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Lage im Planteil nachrichtlich gekennzeichnet) einschließlich ihrer Einfriedigungen (s.Ziff. II 3.3).

3.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig ; dies mit Ausnahme der

- im Planteil eingetragenen Stellplätze , in Verbindung mit der vorgesehenen Eingrünung.
- Nebenanlagen, die der Landschaftsgestaltung oder gärtnerischen Zwecken dienen.
- Werbeanlagen gem. Ziff. II. 2. sowie Aussenbeleuchtungs- und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12.0 m
- baulichen Nebenanlagen, die der Versorgung dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 2. , i.Verb.m. § 9 Abs.2 BauGB)

4.1.1 Als Erdgeschossfußbodenhöhe sind 101, 70 m ü.N.N. festgesetzt ;

4.1.2 Von dieser Quote kann insgesamt oder zu Teilen um bis zu +/- 0,50 m abgewichen werden.

5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen über realisierter Erdgeschossfußbodenhöhe (s.Ziff.4) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone mit ergänzendem Planeintrag je Gebäude / Gebäudeteil.

6 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Ir 1 = Leitungsrecht zugunsten des überregionalen Energieversorgungsträgers
(Hochspannungs-Freileitung der Energieversorgung Baden-Württemberg EnBW bis 110 KV
einschließlich der im Planteil dargestellten Leitungsmasten und deren Fundamente)

Ir 2 = Leitungsrecht zugunsten des überregionalen Energieversorgungsträgers
(Hochspannungs-Freileitung der RWE Net AG bis 110 KV einschließlich der im Planteil dargestellten
Leitungsmasten und deren Fundamente)

7 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den
öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht
Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Hierfür gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von 5 m Tiefe als
Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen.

8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der im Planteil als *Fläche zur Entwicklung der Landschaft* gekennzeichneten nicht überbaubaren
Grundstücksfläche ist die Anlage von Versickerungsmulden zur Sammlung und Versickerung
unverschmutzter Niederschlagswässer zulässig.

In den mit Planzeichen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen" markierten Grundstücksflächen ist die Anlage von Mulden und Rigolen zur verzögerten
Ableitung und Versickerung von Regenwässern zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)

1 Farbgebung

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Zulässig sind Schriftzüge und
Logos bis zu 2,5 m Höhe und bis zu 3,0 m Höhe über Rand der Attika Gebäudedach.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3 Gestaltung der Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Zur Einfriedigung des Grundstücks sind entlang der Grenze nur Zäune und Tore bis 1,8 m
Höhe zulässig.

3.2 Zulässig ist im Sondergebiet die Errichtung eines transparenten Metallzaunes von bis zu 4,0 m
Höhe zur Einfriedigung von Ausstellungs-, Lager- und Verkaufsflächen im Freien.

3.3 Das Gewerbegebiet ist entsprechend Planzeichen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen mit einem
geschlossenen, tür- und torlosen Zaun von min. 1,5 m und max. 1,8 m Höhe dauerhaft einzufriedigen.

III. Festsetzungen zur Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr.n 20 und 25a+b und § 9 Abs.1a BauGB)

1 Zweckbestimmung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB

i.Verb.m. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB Flächen für die Regelung des Wasserabflusses)

Die festgesetzte Fläche (40-m Abstandstreifen gem. BFernStrG s.Planteil), dient als Ausgleichsfläche
i.S. § 1a BauGB . Die Fläche ist durch geeignete Maßnahmen (u.a. teilflächenhafter Oberbodenabtrag in
Stärke von min. 0,2 m) als Silbergras (*Corynephorus canescens*) -Sandmagerrasen zu entwickeln.
Zur Pflege und Entwicklung ist Gehölzaufwuchs alle drei Jahre zu entfernen und Rohbodenstandorte
durch Oberbodenabtrag partiell wiederherzustellen.

Innerhalb dieser Entwicklungsfläche ist an geeigneter Stelle eine Versickerungsfläche (s.Planzeichen :
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses) ausreichender Größe auszubilden, in
die Niederschlagswässer aus den angebauten (ca. 1.800 m²) oder nicht begrüntem (ca. 2.700 m²)
Dachflächen des Bau- und Gartenmarktes und überschüssige Wässer aus der Dachflächenbegrünung
bei Starkregenereignissen (ca. 8.100 m²) , den Verkehrsflächen der Anlieferung (ohne Anlieferhof) und
der befestigten Flächen nordöstlich des Baumarktes (ca. 4.000 m²) , sowie dem Bereich der
Gartenmarkt-Verkaufsflächen im Freien (ca. 2.300 m²) eingeleitet und dort versickert werden .

2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB ; i.Verb.m. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB Flächen für die Regelung des Wasserabflusses)

PFG 1 Eingründung der Stellplatz-Randflächen / Versickerungsflächen

Die Pflanzflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen der Pflanzenliste 4 zu begrünen. Die Pflanzen sind ohne Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln fachgerecht und dauerhaft zu pflegen .

An den mit Planzeichen Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gekennzeichneten Flächen , sind die Niederschlagswässer aus den Stellplatzflächen des Sondergebietes , sowie den Dach- und Stellplatzflächen des Gewerbegebietes in Mulden oder Sickerschächten zu versickern. Die Niederschlagswässer sind vor der Versickerung durch belebten Oberboden über eine Strecke vom min. 1.0 m Länge zu leiten. Ausnahmsweise kann von den im Planteil angegebenen Orten der Versickerungsflächen abgewichen werden, wenn diese wegen Schadstoffbelastung nicht geeignet sind (s. nachr. Hinweise) .

PFG 2 Baumreihen zwischen den Stellplätzen

Je 8 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum (StU 16/18) der Pflanzenliste 2 in einem Pflanzbeet / Baumscheibe von min. 4 m² Fläche zu pflanzen, gegen Anfahrt zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Von den im Planteil dargestellten Standorten kann allseitig um +/- 2,5 m abgewichen werden (Pflanzschema) . Pflanzflächen / Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen der Pflanzenliste 4 zu begrünen. Die Pflanzen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen .

PFG 3 Einzelbäume

An den im Planteil bezeichneten Orten sind standortgerechte Laubbäume (StU 16/18) der Pflanzenliste 1 in einem Pflanzbeet / Baumscheibe von min. 12 m² Fläche zu pflanzen, gegen Anfahrt zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Von den im Planteil dargestellten Standorten kann allseitig um +/- 2,5 m abgewichen werden . Pflanzflächen / Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen der Pflanzenliste 4 zu begrünen. Die Pflanzen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen .

PFG 4 Dachbegrünung

Die Dachflächen des Baumarktes sind auf einer Fläche von 8.100 m² extensiv zu begrünen .

Die Stärke der Substratschicht hat mindestens 14 cm zu betragen. Die Begrünung kann als Ansaat oder Bepflanzung erfolgen ; Arten gemäß Pflanzenliste 5 oder gleichwertig.

Die Bepflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen.

PFG 5 Fassadenbegründung

Die nördliche und westliche Aussenfassade des Baumarkt-Gebäudes sind in der Summe zu 50% ihrer Fläche mit Rankpflanzen gemäß Pflanzenliste 6 zu begrünen. Dazu sind mindestens 50 cm breite (= Abstand von der Fassade) offene Pflanzscheiben und zusätzliche Rankgerüste /-Seile auf die ganze Höhe der Fassade vorzusehen. Die Pflanzen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen.

3 Pflanzenlisten

Mindestpflanzqualität : Bäume : Hochstamm oder Stammbusch , 3 x v. mit Ballen, StU 16-18 cm
Sträucher : 2 x v. ohne Ballen, 100-150 cm

Pflanzenliste 1 : Groß-Bäume

Sand - Birke	<i>Betula pendula</i>
Schein-Akazie / Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>

Pflanzenliste 2 : Straßen- und Stellplatzbäume

Spitz - Ahorn	<i>Acer platanoides 'Emerald Queen '</i>
Apfel - Dorn	<i>Crataegus 'Carrierei '</i>
Feld - Ahorn	<i>Acer campestre (in Randbereichen)</i>
Säulen-Weiß-Buche	<i>betulus 'Fastigiata' (in Randbereichen)</i>

Pflanzenliste 3 : Sträucher

Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus lemoinei 'erectus'</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare 'Atrovirens'</i>
Wein-Rose	<i>rosa rubiginosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare (geeignet für Speichermulden)</i>
Heckenkirsche , tartarische	<i>Lonicera tatarica (geeignet für Speichermulden)</i>

Pflanzenliste 4 : Bodendeckende Sträucher und Rosen

Blütensträucher	
Fingerstrauch in Sorten	<i>Potentilla fruticosa in Sorten</i>

Lorbeerkirsche	<i>Prunus lauracerasus</i> 'Zabeliana'
Spierstrauch	<i>Spirea bumalda</i> 'Anthony waterer'

Decksträucher (alle auch geeignet für Speichermulden)	
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kriechspindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i> 'Radicans'
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Alpenbeere	<i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt'
Niedrige Purpurbeere	<i>Samphoricarpos x chenaultii</i> 'Hancock'
Kleinblättriges Immergrün	<i>Vinca minor</i>

Rosen

Rose 'Marondo' - Z: W.Kordes (an Böschungen)
 Rose 'Rote Max Graf ' - Z: W.Kordes
 Rose 'Weiße Max Graf ' - Z: W.Kordes
 Rose 'Rosy Carpet ' - Z: Interplant
 Rose 'Satina ' - Z: Tantau

Pflanzenliste 5 : extensive Dachbegrünung *

Gräser (Pioniersaat)

Fieder-Zwencke	<i>Brachypodium pinnatum</i>
Blau-Schwengel	<i>Festuca cinera</i> ssp. <i>pallens</i>
Schaf-Schwengel	<i>Festuca rubra</i> ssp. <i>ovina</i>
Rot-Schwengel	<i>Festuca rubra</i> ssp. <i>rubra</i>
Schiller-Gras	<i>Koeleria glauca</i>

Niedrige Kräuter / Sukkulente (Pioniersaat/ - pflanzung)

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Hornkraut	<i>Cerastium arvense</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosellum</i>
Hufeisenklee	<i>Hippocrepis comosa</i>
Sand-Fingerkraut	<i>Potentilla cinerea</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Hauswurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Pflanzenliste 6 : Fassadenbegrünung

Anemonen - Waldrebe	<i>Clematis montana</i> 'Rubens'
Gelbes Geißblatt	<i>Lonicera tellmanniana</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Pflanzenliste 7 : Sandrasen *

Frühe Haferschmiele	<i>Aira praecox</i>
Ackerfrauenmantel	<i>Aphanes inexpectata</i>
Quendel - Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Sand Hornkraut	<i>Cerastium semidecandrum</i>
Silbergras	<i>Corynephorus canescens</i>
Sandnelke	<i>Dianthus arenarius</i>
Karthäuser-Nelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Sandstrohlblume	<i>Helichrysum arenarium</i>
Mäusewicke	<i>Ornithopus perpusillus</i>
Sandwegerich	<i>Platago arenaria</i>
Sandwicke	<i>Vicia lathyroides</i>

- Arten, die auch in Sandrasengesellschaften siedeln können, sind bei der Auswahl zu bevorzugen.
- ** soweit als Pflanz- oder Saatgut erhältlich , ansonsten bevorzugte Duldung natürlicher Ausbreitung .

IV. Nachrichtliche Hinweise

- Umgang mit **Bodenaushub**. Aufgrund der früheren industriellen bzw. bahntechnischen Nutzung des Plangebietes sind beim Auftreten eines unbekanntes Kontaminationsherdes im Zuge der Baumaßnahmen(z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkipfung von Chemikalien u.a.) , die Aushubarbeiten am Kontaminationsherd einzustellen und die zuständige Fachbehörde (LRA Heidelberg) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- Der Unterboden der Mulden und Schächte zur Versickerung von Niederschlagswässern ist vor Anlage fachgerecht auf Schadstoff-Unbedenklichkeit zu überprüfen.

STADT SCHWETZINGEN

STADTBAUAMT



BEBAUUNGSPLAN

„Zündholz II“

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB die ~~Aufstellung~~/ Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

am 26.04.2001
21.06.2001

BEKANNTMACHUNG

Der ~~Aufstellungs~~- / Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

am 27.08.2001

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

am 27.08.2001
vom 27.08.2001
bis 30.09.2001

BEBAUUNGSPLANENTWURF / ÄNDERUNGSENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat den ~~Bebauungsplanentwurf~~ / Änderungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

am 21.02.2002

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der ~~Bebauungsplanentwurf~~ / Änderungsentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Eingeschränktes Verfahren nach § 3 (3) BauGB in der Zeit

am 27.02.2002
vom 07.03.2002
bis 08.04.2002

vom
bis

SATZUNG

Der Gemeinderat hat den ~~Bebauungsplan~~ / die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

am 20.06.2002

~~ANZEIGE~~ / GENEHMIGUNG

~~Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB angezeigt.~~
Durch das Regierungspräsidium Karlsruhe gem. § 11 BauGB / § 73 LBO genehmigt.

am 18.11.2002

IN-KRAFT-TRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am ^{24.05.03} ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

am 24.05.2003

SCHWETZINGEN, DEN 24.05.2003
BÜRGERMEISTERAMT

SCHWETZINGEN, DEN 24.05.2003
STADTBAUAMT

B. Kappenstein

(B. KAPPENSTEIN)
OBERBÜRGERMEISTER



M. Welle

(M. WELLE)
STADTBAUMEISTER