



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“

ENTWURF Stand 25.03.2026

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Begründung

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162/ 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

Satzung **über den Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 348) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan „Südlich Hirschacker II“ am 2026 als Satzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom2026 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 **Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Lageplan im Maßstab 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 2026
- b) Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 2026

Zur Erläuterung ist die Begründung in der Fassung vom 2026 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Südlich Hirschacker II“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

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

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

Schwetzingen, den

Matthias Steffan
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am..... 2025 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den

Matthias Steffan
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“ der Stadt Schwetzingen

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. 2023, S. 26), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

des Bebauungsplanes Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“, Stadt Schwetzingen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“ treten die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) i. S. v. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Ausstellungsflächen,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten,
- selbständige Werbeanlagen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird als Planeintrag durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl

Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.

2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird durch Planeinschrieb in Meter über Normalhöhen-Null als Höchstmaß festgesetzt:

- Flachdach: H_{FD} definiert den oberen Außenwandabschluss des obersten Geschosses inklusive Oberkante Attika,
- Pultdach: H_{PD} definiert den höchsten Punkt der Dachkonstruktion,
- Satteldach: H_{SD} definiert den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die unteren Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung eingetragen.

Ausnahme: Die zulässige Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Bauteilen beispielsweise für

- Treppenhaus bis 1,50 m,
- Technik, Belichtung u. ä. – um bis zu 2,50 m,

- Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um maximal 2,50 m,

überschritten werden, sofern dies erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als 15 % der obersten Ebene beansprucht werden.

Mit Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien - Photovoltaik, Solarthermie o. ä. - darf die Gebäudehöhe ohne Flächenbeschränkung um maximal 1,00 m überschritten werden.

Der Hauptanlage untergeordnete bauliche Sonderformen wie z.B. Silos dürfen die zulässige Gebäudehöhe bis auf 118,90 m ü NHN überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Gewerbegebiet (GE) gilt die abweichende Bauweise: Grenzanbau ohne Längensbeschränkung.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt. Im Einzelfall kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

4. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen, Anschluss an die öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Außerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches für Ein- und Ausfahrt sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

7. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ dient der Randbegrünung.

8. Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Flst-Nr. 5869/5 festgesetzt.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Niederschlagswasser

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten - mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten gemeinsamen Hauptzufahrt – Wegen und Lagerflächen ist mit wassergebundenen und/ oder wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Schotterdecke, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen vorzusehen. Auch der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

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

9.2 Grünplanung

9.2.1 Flächen für die Erhaltung von Sträuchern

In der Planzeichnung sind Flächen für die Erhaltung von Sträuchern dargestellt. Sie sind dauernd zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Koniferen, Kirschlorbeer und andere invasive Arten sind unzulässig.

9.2.2 Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern

Entlang der westlichen Grundstücksseite, parallel zur grenznahen Bebauung auf Grundstück Flst-Nr. 5807/1 sind Sträucher zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Koniferen, Kirschlorbeer und andere invasive Arten sind unzulässig.

9.2.3 Fassadenbegrünung

Die Außenwände der Gebäude sind mit Kletter-, Klimm- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als geeignet zählen Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 30 m².

Je angefangener Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Für das Pflanzbeet wird eine Größe von mindestens 0,5 m² und 1 m³ durchwurzelbarer Bodenraum empfohlen.

9.3 Bestehende Ausgleichsverpflichtungen

9.3.1 Sandrasenfläche

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Sandrasenfläche auf einem Flachdach innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 2 und 3 oder auf Garagen mit Flachdächern bzw. Carportüberdachungen in einer Größe von mindestens 100 m² anzulegen und langfristig zu pflegen und zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahme muss spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Beginn des Eingriffs erfolgen. Als Beginn des Eingriffs gilt der Beginn der Erschließungsarbeiten, der Hochbaumaßnahmen oder der Lagerung von Materialien auf dem Betriebsgelände.

9.3.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung sind als extensive „Gründächer“ auszubilden. Davon ausgenommen sind Aufbauten für technische Anlagen.

9.3.3 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung markierten Bäume sind zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Es ist verboten, Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

Bei Abgang von Bäumen mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatz in der nächsten Vegetationsperiode zu pflanzen.

Bei Baumaßnahmen am Rand der Flächen und Traufbereiche sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen und diese im zugehörigen Bauantrag zu erläutern. Koniferen, Kirschlorbeer und andere invasive Arten sind unzulässig.

9.3.4 Anpflanzung von Bäumen

Je angefangene 470 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Bestandsbäume und Bäume der Stellplatzbegrünung können angerechnet werden.

Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 6 m² als unversiegelte Pflanzfläche zu gestalten.

9.3.5 Stellplatzbegrünung

Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Es können auch Pergolasysteme vorgesehen werden, die mit Kletterpflanzen zu beranken sind.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein

bewertetes Gesamt-**Bauschalldämm-Maß** ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w, ges}$ = L_a – $K_{Raumart}$
 mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Immissionsprognose vom 18.12.2025 des Ingenieurbüros für Bauphysik – Malo, Kallstadt abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

10.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Geräuschemissionskontingente.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Als Bezugsfläche ist das Baugrundstück innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche heranzuziehen. Emissionskontingente der einzelnen Teilgebiete tags und nachts in dB(A) pro m^2

Bezeichnung	Zeitraum Tag		Zeitraum Nacht		Fläche (m^2)
	Lw“ dB(A)	Lw“ dB(A)	Lw“ dB(A)	Lw“ dB(A)	
LEK TF 1	63	99,2	48	84,2	4.201,73
LEK TF 2	65	98,3	50	83,3	2.152,01

Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Trinkwasserschutzgebiet Zone III B der Wassergewinnungsanlage Mannheim-Rheinau

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“ vom 07.01.2014

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Obwohl großflächige Schadstoffbelastungen nach den bisher vorliegenden Analysenergebnissen 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.

HINWEISE

1. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

V1 – Fäll- und Schnittverbote

Fällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. im Winter innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

V2 – Artenschutz der Mauereidechse

Sind Zustandsänderungen (Vegetationsentfernung, Umbau, Neubau, etc.) im südöstlichen Teil des Plangebietes geplant, die im Lebensraum der Mauereidechse liegen, ist im Jahr vor Baubeginn eine Überprüfung hinsichtlich der Betroffenheit der Mauereidechse durchzuführen, aus der sich ggf. Artenschutzmaßnahmen ergeben können. Diese können z. B. Bauzeitenbeschränkungen, eine Vergrämung, temporäre Schutzzäune und die Anlage von Ersatzhabitaten umfassen.

2. Niederschlagswasser

Bei Flächen von mehr als 800 qm ist grundsätzlich eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen und dem Wasserrechtsamt zur Prüfung vorzulegen. Für die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz für den bebauten und unbebauten Zustand sind die relevanten Merkblätter der DWA-Reihe 102 heranzuziehen.

Soll das auf dem Gewerbegrundstück anfallende Niederschlagswasser versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, ist hierfür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

3. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schwetzingen eingesehen werden.

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“

A.	GELTUNGSBEREICH	3
B.	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	4
C.	EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	4
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
D.	RECHTLICHE SITUATION	7
1.	Planungsrechtliche Situation	7
2.	Eigentumsverhältnisse	7
3.	Baulasten/ Grunddienstbarkeiten	7
E.	VERFAHRENSFORM	7
F.	WESENTLICHE INHALTE DER PLANUNGSKONZEPTION	8
G.	VER- UND ENTSORGUNG	8
H.	VERKEHRLICHE ANBINDUNG	8
I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - BEGRÜNDUNG	8
1.	Art der baulichen Nutzung	8
2.	Maß der baulichen Nutzung	9
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
4.	Nebenanlagen	11
5.	Flächen für Stellplätze und Garagen	11
6.	Verkehrsflächen - Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche	11
7.	Private Grünfläche	11
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
9.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
10.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
L.	KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	16
1.	Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO ₂	16
2.	Kleinklima/ Klimaanpassung	16
1.	Dächer	18
2.	Einfriedungen	18
3.	Werbeanlagen	18
TEIL III: VERFAHREN	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Verband Region Rhein-Neckar, Stand 15.12.2014	5
Abb. 3:	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan Heidelberg – Mannheim; Stand 16.05.2025	6

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Begründung die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Geltungsbereich

Das ca. 6.326 qm große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Hirschacker nordwestlich der Friedrichsfelder Landstraße unmittelbar südwestlich entlang der Bahnflächen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nach Nordwesten durch ein Biotop,
- nach Nordosten durch Bahngelände,
- nach Südosten durch die Friedrichsfelder Landstraße und
- nach Südwesten durch die Rheintalstraße und Gewerbebetriebe an der Rheintalstraße.

Das Plangebiet überlagert teilweise den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ in der Fassung vom 16.04.2004.

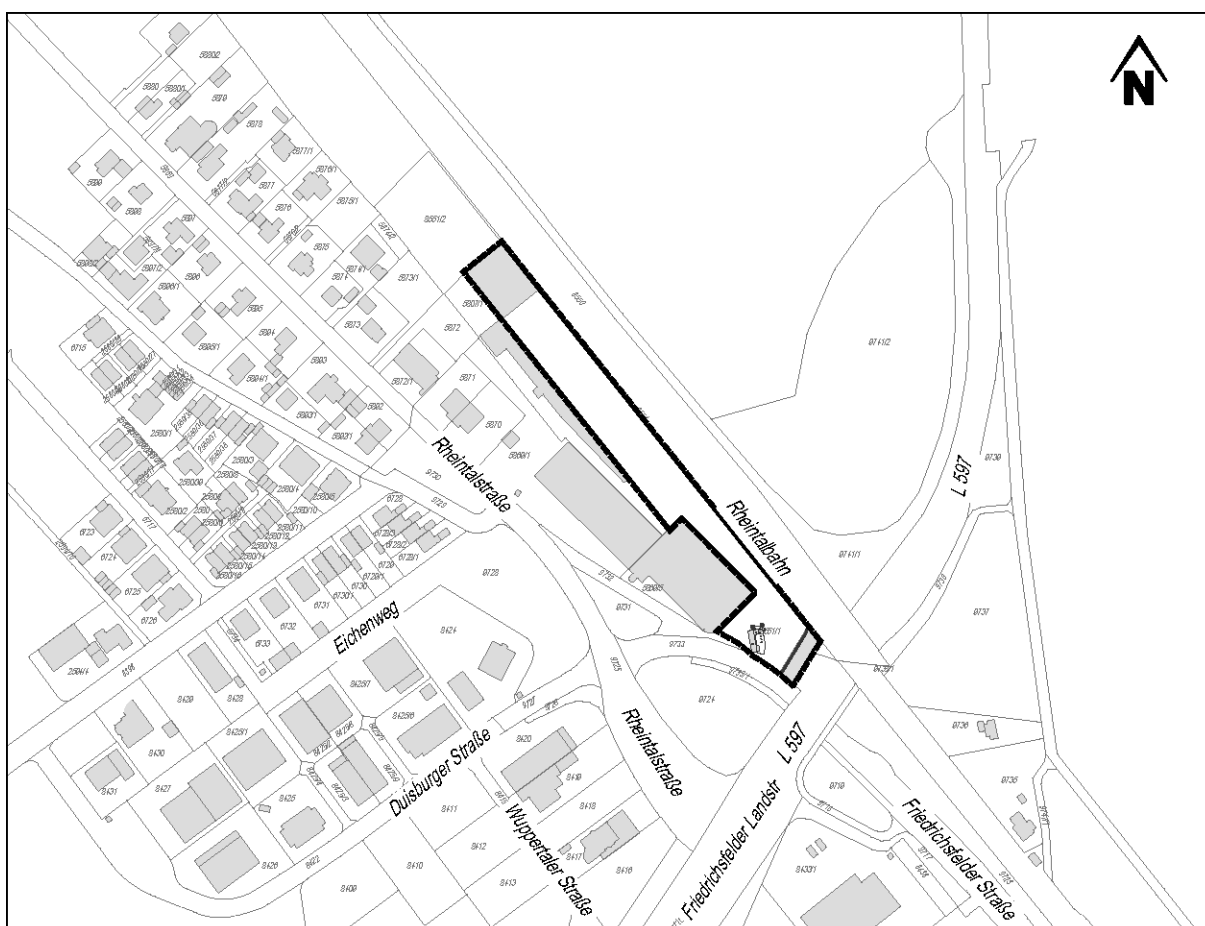


Abb. 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

B. Planungserfordernis und Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf dem ehemaligem Bahngelände vom Jahr 2003 sichert eine Firma für Garten- und Landschaftsbau, kleinflächigen Einzelhandel sowie eine Firma zur Herstellung mineralischer Zuschlagstoffe aus Erzen und Handel mit diesen Produkten. Der Durchführungsvertrag ist mit der Herstellung der genannten Betriebe verbraucht, der Bebauungsplan selbst ist weiterhin rechtskräftig. Die geltenden, vorhabenbezogenen Festsetzungen sind sehr spezifisch, eine Nutzungsänderung nicht möglich.

Das seit ca. 3 Jahren leerstehende Areal der Firma für Garten- und Landschaftsbau auf Flst-Nr. 8551/1 wurde in der Zwischenzeit verkauft. Geplant sind Einrichtung und Betrieb eines Autohauses. Damit die gewerbliche Brachfläche auch weiterhin genutzt werden kann, wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 9 BauNVO angestrebt. Hier ist unter anderem auch eine Umnutzung als Autohaus – betriebliche Atypik - möglich.

Zur Schaffung von Planungsrecht und Investitionssicherheit wird eine teilweise Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Südlich Rangiergelände Hirschacker“ erforderlich. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich nicht entgegen. Hierzu Ziffer J. Das Planungserfordernis ist gegeben.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 weist für den Geltungsbereich eine **gewerbliche Baufläche** aus; es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)** PS 1.4.1.4. Dabei sind verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Die Stadt Schwetzingen wird als **Siedlungsbereich Gewerbe (Z)** PS 1.5.2.2 festgelegt. In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Güterverkehrsstrecke (N).

Die Reaktivierung einer gewerblichen Brache in städtebaulich günstiger Lage entspricht den Ausweisungen des Einheitlichen Regionalplans.



Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Verband Region Rhein-Neckar, Stand 15.12.2014

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim von 2020 stellt für das Plangebiet eine **gewerbliche Baufläche** dar.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

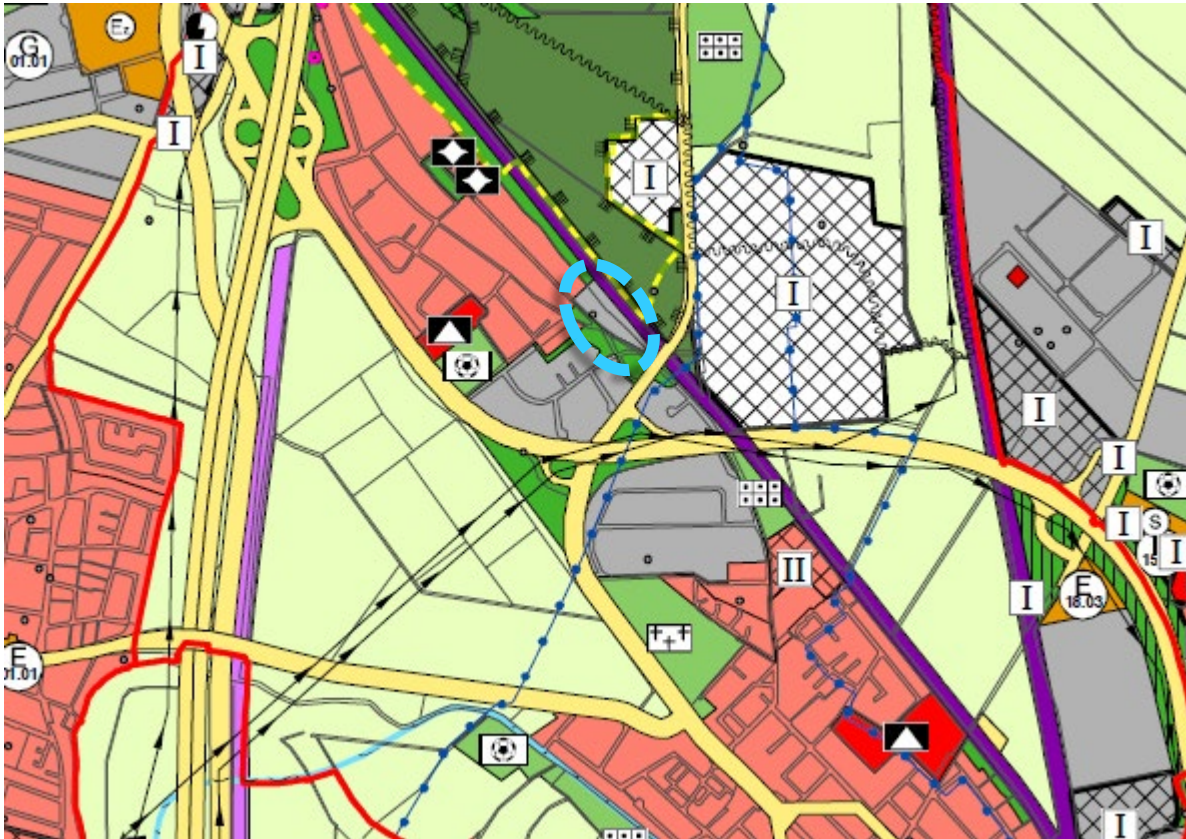


Abb. 3: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan Heidelberg – Mannheim; Stand 16.05.2025

D. Rechtliche Situation

1. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet überlagert zum größten Teil den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“. Dieser Bebauungsplan enthält sehr konkrete Festsetzungen für eine Firma für Garten- und Landschaftsbau, kleinflächigen Einzelhandel sowie eine Firma zur Herstellung mineralischer Zuschlagstoffe aus Erzen und Handel mit diesen Produkten. Der Durchführungsvertrag ist mit der Herstellung der genannten Betriebe „verbraucht“, der Bebauungsplan selbst ist weiterhin rechtskräftig.

2. Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle Flst-Nr. 8551/1 ist in privatem Eigentum.

3. Baulasten/ Grunddienstbarkeiten

Im Grundbuch sind auf das Grundstück Flst-Nr. 8551/1 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der DB Netz AG, Frankfurt am Main eingetragen:

- Bahnbetriebsrecht und Immissionsduldung,
- Bestand einer Einfriedung
- Unterhaltungs-, Ausbesserungs- und Erneuerungspflicht der Einfriedung

Im Baulastenverzeichnis ist

- a) das Grundstück Flst-Nr. 8551/1 in einem Abstand von 2,50 m entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst-Nr. 5869/5 auf der gesamten Länge dauernd unüberbaut zu lassen (Abstandsbaulast)
- b) und bei einer künftigen Bebauung des Grundstücks Flst-Nr. 8551/1 die gesetzlichen Abstände, gemessen von der unter a) festgelegten Abstandsfläche einzuhalten

E. Verfahrensform

Das bebaute Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage von Schwetzingen. Da die geplante gewerbliche Nutzung eine Grundfläche von unter 20.000 qm beansprucht, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegt und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich; gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

F. Wesentliche Inhalte der Planungskonzeption

Auf der Gewerbebrache soll künftig ein Gewerbegebiet entstehen, in dem Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Hierzu gehören auch Einzelhandelsbetriebe mit betrieblicher Atypik wie bspw. ein Autohaus. Dies ermöglicht gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation bei Eigentümerwechsel eine zügige Um- und Nachfolgenutzung gewerblicher Flächen.

Konkret ist die Ansiedlung eines Autohauses geplant. Dabei sollen die bestehenden Gebäude sowie die zugehörigen Hof- und Freiflächen entsprechend umgenutzt werden. Darüber hinaus soll es auch möglich sein, bei Bedarf zusätzliche Bauten errichten zu können.

G. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen mit ihren Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Medienleitungen.

Es gibt bereits eine Bestandsbebauung mit hohem Versiegelungsanteil, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist und für die eine Entwässerungsgenehmigung erteilt wurde. Somit ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt. Es besteht ein Anschluss an einen öffentlichen Mischwasserkanal.

Dies widerspricht dem Grundsatz, das Regenwasser nicht über den Kanal zu beseitigen, sondern auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Bei Flächen von mehr als 800 qm ist grundsätzlich eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen und dem Wasserrechtsamt zur Prüfung vorzulegen. Für die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz für den bebauten und unbebauten Zustand sind die relevanten Merkblätter der DWA-Reihe 102 heranzuziehen.

Soll das auf dem Gewerbegrundstück anfallende Niederschlagswasser versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, ist hierfür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

H. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Rheintalstraße. Zudem verläuft von der Rheintalstraße auch eine gemeinsame Zufahrt zum Grundstück Flst-Nr. 5869/5.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist bereits mit einem ehemaligen Gartenbaubetrieb bebaut. Zu diesem Zweck wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt; neben dem Gartenbaubetrieb ist Einzelhandel und Wohnen zulässig. Darüber hinaus sind weitere gewerbliche Nutzungen nicht zulässig. Nach Westen und Süden schließen weitere gewerbliche Betriebe an, nach Norden eine Wohnbebauung.

Für den konkret geplanten Gartenbaubetrieb wurden die Umweltauswirkungen mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung untersucht und schalltechnisch bewertet. Es wurden Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz getroffen.

Konzept

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sollen Gewerbebetriebe aller Art zulässig sein. Hierzu gehören auch Einzelhandelsbetriebe mit betrieblicher Atypik. Im Wege der Feindifferenzierung werden folgende Nutzungen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten empfiehlt die Schalltechnische Immissionsprognose (MALO 2025), im Gewerbegebiet keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zuzulassen. Dieser Empfehlung wird gefolgt; betriebliches Wohnen ist unzulässig. In anderen Gewerbegebieten der Stadt sind Gewerbebetriebe mit betriebsbezogenen Wohnungen zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aus Schallschutzgründen aber auch wegen der Lage im Siedlungsgefüge unzulässig. Denn die unmittelbare Umgebung ist durch Gewerbe und Verkehr geprägt; Nutzungen mit relativ hohem Verkehrsaufkommen würden nicht zur Grundstückssituation passen.

Die Unzulässigkeit des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen (IMMACOM 2019), die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten aus dem Vergnügungsstättenkonzept (IMAKOMM 2012) der Stadt Schwetzingen.

Die Unzulässigkeit von selbständigen Werbeanlagen und Tankstellen ergibt sich aus der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge. An der Schwelle zur Wohnbebauung soll auf eigenständige, dominierende Werbeanlagen verzichtet werden.

Trotz der Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen bleibt der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstmaß.

2.1 Grundflächenzahl

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

Die Grundfläche der Bestandsbebauung ist sehr konkret durch Eintrag überbaubarer Grundstücksflächen in der Planzeichnung festgesetzt. D.h. die zulässige Grundfläche ist identisch mit der überbaubaren Grundstücksfläche

Konzept

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO fällt mit 0,4 eher niedrig aus; gleichzeitig liegt die zulässige Gesamtversiegelung mit 90 % eher hoch. Dies ergibt sich aus der Grundstückssituation, insbesondere dem Grundstückszuschnitt und der Lage der begrenzten Ein-/ Ausfahrt, aber auch aus der geplanten Nutzungsart. Autohäuser benötigen in großem Maße Abstellflächen für Autos.

Auf die Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl wird verzichtet. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe zwischen 7,00 m und 8,50 m und einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 zu erwarten. Auch die zulässige Höhe für Gebäude mit Satteldach ermöglicht zwei Vollgeschosse. Somit ist mit einer eher niedrigen Geschossflächenzahl zu rechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

Die Höhe der Bestandsbauten, diese bestehen aus Hallen/ Gewächshäusern, wird durch Eintrag in die Planzeichnung in Metern über Normal-Null (NN) bestimmt. Das bestehende Gelände fällt relativ eben aus. In der Planzeichnung werden drei untere Höhenbezugspunkte eingetragen. Die zulässigen, maximalen Gebäudehöhen von 8,70 m, 9,60 m und 10,30 m erlauben 2- bis 3-geschossige Gebäude.

Konzept

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am Gebäudebestand sowie unmittelbar angrenzend an das Plangebiet und wird jeweils als zulässiges Höchstmaß definiert.

- Gebäude mit Flachdach: der obere Außenwandabschluss entspricht 7,00 m,
- Gebäude mit Pultdach: der höchste Punkt der Dachkonstruktion entspricht 8,50m,
- Gebäude mit Satteldach: der höchste Punkt der Dachkonstruktion entspricht 10,40 m.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt in Metern über Normalhöhen-Null (NHN). Um die nötige Flexibilität beim Bau gewerblicher Gebäude zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Bauweise fest. Im Bestand zeichnen sich die Gebäude durch einen einseitigen bzw. beidseitigen seitlichen Grenzsanbau aus.

Bisher werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Hilfe von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen teilweise mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden. Die Baulinien sind zwingend mit Gebäuden bzw. Mauern in einer Mindesthöhe anzubauen; eine Maximalhöhe ist ebenfalls vorgegeben.

Konzept

Wegen des schmalen und langen Grundstückszuschnitts und der Lage der Ein-/ Ausfahrt, aber auch wegen der Bestandsbebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit ein- bzw. zweiseitigem Grenzsanbau ohne Längenbeschränkung zulässig. Hierdurch ergibt sich eine Abweichung von den landesrechtlichen Abstandsvorschriften; diese ist städtebaulich motiviert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dabei gibt die Baulinie zwingend eine Grenzbebauung vor. So ergibt sich eine bandartige Struktur, die sich stark am Grenzverlauf orientiert.

Die Außenwand der grenznahen Bebauung auf Flst-Nr. 5807/1 ist als Brandwand gestaltet.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind für das Plangebiet ausreichend bemessen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb hierfür festgesetzter Flächen zulässig. Dies eröffnet die nötige Flexibilität der jeweiligen gewerblichen Nutzung und orientiert sich gleichzeitig am derzeitigen Bestand. Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge vermindern die Versiegelungswirkung.

6. Verkehrsflächen - Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Bestand

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Ein- und Ausfahrt enthalten; diese wurde auch umgesetzt.

Konzept

Die bestehende Ein- und Ausfahrt wird zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

7. Private Grünfläche

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ dient der grüngestalterischen Einbindung des Plangebietes Flst-Nr. 5807/1. Dies ist insbesondere wegen der auf Grundstück Flst-Nr. 5807/1 anschließenden, grenznahen Bebauung mit Brandschutzwand erforderlich. Diese Fläche ist von der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 8551/1 ist zeichnerisch ein 7,50 m breites Geh- und Fahrrecht eingetragen. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, das Grundstück Flst-Nr. 5869/5 jederzeit über das Flst-Nr. 8551/1 betreten und befahren zu können.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet weist keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein besonderes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf (ZIEGER MACHAUER 2026B9).

Der Bebauungsplan führt zu einem geringen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, ohne dass eine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ bestehen Verpflichtungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden beibehalten und in die Festsetzungen übernommen.

Auf Teilflächen des Plangebietes kommt die streng geschützte Mauereidechse vor. Bei einer Zustandsänderung (Vegetationsentfernung, Umbau, Neubau, etc.) sind die erforderliche Artenschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

9.1 Niederschlagswasser

Naturnahe Wasserbewirtschaftung: Wie unter Ziffer **G** ausgeführt, wird die Bestandsbebauung mit einem hohen Versiegelungsanteil über einen öffentlichen Mischwasserkanal bzw. einen Sickerschacht entwässert. Dies widerspricht dem wasserrechtlichen Grundsatz, wonach das anfallende Oberflächenwasser möglichst vor Ort zurückgehalten und in den natürlichen Wasserkreislauf eingebunden werden soll. Bei künftigen Baumaßnahmen sind dauerhaft wasserdurchlässige Oberflächen herzustellen, sofern wasserrechtliche Gründe nicht dagegenstehen.

9.2 Grünplanung

Grünplanerische Maßnahmen ergeben sich aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“. Hierzu die Ausführungen unter **I.9.3**. Bestandsbäume und bestehende Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind Sträucher entlang der westlichen Grundstücksseite zu pflanzen, um die grenznahe Bebauung auf den Grundstück Flst-Nr. 5807/1 gestalterisch in die Hofsituation einzubinden und dadurch den Aufenthaltscharakter zu erhöhen. Ergänzend ist die Begrünung von Außenwänden vorgegeben. Bedingt durch die mit den Begrünungsmaßnahmen verbundene Verdunstungskühle ist eine Verbesserung des Mikroklimas verbunden. Nicht zuletzt dient die Begrünung auch der Biodiversität.

Über die Pflicht zur Erhaltung und Anpflanzung hinaus sind weitere Begrünungsmaßnahmen zulässig.

9.3 Bestehende Ausgleichsverpflichtungen

Artenschutz

Aus fachgutachterlicher Sicht (ZIEGER MACHAUER 2026a) sind durch den Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“ in Schwetzingen keine artenschutzrechtlichen Konflikte/ Verstöße bzw. eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Mauereidechse beachtet werden. Hierzu gehört auch, dass die bestehenden Grünflächen, Strukturen, Schaugärten, Teichanlagen und Gebäude im südöstlichen Teil des Plangebietes erhalten bleiben und weitergenutzt werden.

Um bei einer Zustandsänderung (Vegetationsentfernung, Umbau, Neubau, etc.) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sollte der Eidechsenbestand zum Zeitpunkt der tatsächlichen Zustandsänderung untersucht und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen festgelegt werden. Es ist sicherzustellen, dass im Baufeld keine streng geschützten Eidechsen vorkommen. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Individuenverlusten in Form von Bauzeitenbeschränkungen, Vergrämung und temporären Schutzzäunen erforderlich und auf dem Grundstück geeignete Ersatzhabitate für Eidechsen zu schaffen. (z. B. Natursteinmauern, Saumstreifen).

Umweltbelange in der Abwägung

Die Untersuchung der Umweltbelange (ZIEGER MACHAUER 2026b) zeigt, dass das Plangebiet keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein besonderes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial aufweist.

Der Bebauungsplan führt zu einem geringen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, ohne dass eine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ bestehen Verpflichtungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Anlegen einer Sandrasenfläche,
- Begrünung flach geneigter Dächer,
- Erhalt und Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen,
- Stellplatzbegrünung.

Diese Maßnahmen sind beizubehalten bzw. in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bestand

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ zur Ansiedlung und planungsrechtlichen Sicherung des Gartenbaubetriebes und einer Firma zur Herstellung mineralischer Zuschlagstoffe aus Erzen und Handel mit diesen Produkten wurden in einer Geräuschimmissionsprognose vom 10.01.2003, Ergänzung vom 29.07.2003, die schalltechnischen Auswirkungen und Einwirkungen untersucht und Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen von Verkehrswegen und zum Schutz vor Emissionen aus gewerblicher Nutzung entwickelt. In diesem Zuge wurde an der westlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie mit einer Mindesthöhe von 107,90 m ü NN (dies entspricht ca. 4 m) festgesetzt und zur Bahnseite hin eine Schutzmauer mit einer Mindesthöhe von 105,90 m ü NN (dies entspricht ca. 2 m).

Konzept

Nunmehr wird für den Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Auf dieser Grundlage wurde eine Schalltechnische Immissionsprognose (MALO 2025) erstellt¹.

Bezog sich die bisherige Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Gartenbaubetrieb der Fa. Ralf Grothe GmbH vom 10.01.2003, Ergänzung vom 29.07.2003 u. a. auf den konkret geplanten Gartenbaubetrieb, sind nunmehr die zu erwartenden Immissionen auf Basis der pauschalen Emissionsansätze für Gewerbegebiete zu ermitteln und mit den immissionsrelevanten Orten abzugleichen.

¹ Die Schalltechnische Immissionsprognose bezieht sich noch auf die ursprüngliche Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ wurde in der Zwischenzeit aber umbenannt in Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich im Süden und Südwesten gewerblich genutzte Flächen, im Westen und im Norden Wohnbebauung. Im Osten verläuft die Bahntrasse Mannheim-Schwetzingen und daran anschließend Waldfläche. Die von dem Straßen- und Schienenverkehr sowie den gewerblichen Grundstücken ausgehenden Geräusche wurden im Rahmen der Lärmvorsorge berechnet und die Einwirkungen auf die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes prognostiziert und nach den geltenden Regelwerken beurteilt.

10.1 Immissionsprognose für das Plangebiet

a. Verkehrslärm

Die Emissionen des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen und Schienenwegen wurden berechnet und deren Einwirkungen auf den Bebauungsplan nach der DIN 18005, Beiblatt 1 und der 16. BImSchV bewertet. Dabei werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tag- und Nachtzeitraum von den einwirkenden Verkehrsgeräuschen bezogen auf die Gebietseinstufung Gewerbegebiet teilweise deutlich überschritten.

Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden großflächig überschritten. Maßgeblich sind die Immissionen durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm; der Schienenverkehrslärm ist pegelbestimmend.

Ein **aktiver Schutz** (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter, etc.) vorzuziehen. So kommt eine Erhöhung der vorhandenen Schallschutzwände entlang der Bahntrasse in Frage, sofern Bahnbelange dem nicht entgegenstehen. Die Umsetzung ist aber aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen wenig realistisch.

Auch durch eine Höhenbegrenzung der Gebäude kann mit ggf. geringeren Höhen von Schallschutzwänden eine ausreichende Schallpegelminderung erreicht werden. Der Bebauungsplan setzt eine Gebäudehöhe fest, die eine maximal 2-geschossige Bebauung ermöglicht.

Als **passiver Schutz** vor Verkehrslärm und somit zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse wird die Einhaltung von Schalldämm-Maßen von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 vorgegeben; so können die Verkehrsgeräusche gemindert werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum gelten für alle schutzbedürftigen Räume, die überwiegend im Tagzeitraum genutzt werden (Büro etc.). In Kombination mit fensterunabhängiger Lüftung können schutzbedürftige Räume so gestaltet werden, dass auch die Schwelle zur Gesundheitsgefahr nicht überschritten wird. Schallmindernd wirkt sich auch die Lage schutzbedürftiger Räume in Erdgeschosebene aus.

Bei Gebäuden mit Büroräumen ist im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung das Schalldämm-Maß der Fassade gegen Außenlärm rechnerisch nachzuweisen.

b. Gewerbelärm

Die gewerblichen Aktivitäten auf den umliegenden Betriebsgrundstücken wurden überschlägig auf der sicheren Seite liegend angenommen, die Beurteilungspegel innerhalb des Bebauungsplanes prognostiziert und nach DIN 18005, Beiblatt 1 sowie TA-Lärm beurteilt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel der bestehenden Straßenverkehrswege und der Schalleinwirkung innerhalb des Plangebietes sind ohne zusätzliche aber mit bestehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen (ca. 2 m hohe Schallschutzwand sowie bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von ca. 4 m westlich entlang des Bahngeländes) erfolgt.

Dabei werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Gewerbegebiet unterschritten. Diese Bewertung kann auf die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm übertragen werden.

Konzept

Es sind keine Maßnahmen gegen den Anlagenlärm innerhalb des Plangebietes erforderlich.

c. Gesundheitsschutz

Die grundsätzliche Vorgabe des Gesundheitsschutzes innerhalb des gesamten Plangebietes in Bezug auf den Gesamtverkehrslärm auch mit den vorhandenen aktiven Schallschutzmaßnahmen im Nachtzeitraum in 4 m und 8 m über Geländeniveau des Plangebietes wird nicht erfüllt.

Eine schalltechnische Vorbelastung, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 GG überschreitet, stellt kein zwingendes Planungshindernis dar, wenn gewichtige städtebauliche Gründe für die Planung sprechen² und Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die die planbedingten Wirkungen ausgleichen^{3,4,5},

Bereits in den 2000er Jahren wurde die nicht mehr für Bahnzwecke benötigte Fläche aus dem Bahnrecht entlassen und für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert. Schon zu diesem Zeitpunkt war diese schmal und lang gestreckte Fläche, die unmittelbar an die Bahnfläche und damit an den Schienenverkehr anschließt, schalltechnisch stark vorbelastet. Dennoch wurde im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung die Umnutzung dieser Brachfläche für die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes sowie einer Firma zur Herstellung mineralischer Zuschlagstoffe aus Erzen und Handel mit diesen Produkten stärker gewichtet und planungsrechtlich gesichert; ausnahmsweise konnten je Betriebsgrundstück zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. So wurden bereits auf der Grundlage der Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Gartenbaubetrieb der Fa. Ralf Grothe GmbH vom 10.01.2003, Ergänzung vom 29.07.2003 Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen von Verkehrswegen und zum Schutz vor Emissionen aus gewerblicher Nutzung entwickelt.

Auch weiterhin wird dem öffentlichen Belang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ein vorrangiges Gewicht

² BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 – 4 CN 2/06 – E 128

³ OVG Lüneburg, Urt. v. 24.06.2015 – 1KN 138/13

⁴ OVG Münster, Urt. v. 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE

⁵ VGH Kassel, Urt. v. 21.01.2025 – 4 C 655/21.N

beigemessen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden betriebliche Wohnungen für unzulässig erklärt.

10.2 Immissionsprognose für das umgebende Wohngebiet

Die gewerbliche Geräuscheinwirkung auf die bestehende und geplante Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs wird durch mehrere gewerbliche Anlagen und gewerblich genutzte Flächen bestimmt (Vorbelastung). Bei der Planung sollen die Belange der bestehenden Betriebe und der schalltechnisch immissionschutzrechtlich geltende Schutz der bestehenden Bebauung berücksichtigt werden. Dem planungsrechtlich gesicherten Allgemeinen Wohngebiet wird eine Schutzbedürftigkeit nach TA Lärm zugeordnet.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten soll die Schallabstrahlung im geplanten Gewerbegebiet so begrenzt werden, dass an den immissionsrelevanten Orten im Allgemeinen Wohngebiet und im übrigen Einwirkungsbereich keine Überschreitungen von Planwerten oder geltenden Immissionsrichtwerten zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan werden daher Lärmpegelbereiche entsprechend der Anlage 8.1 bis Anlage 8.2 der Schalltechnischen Immissionsprognose (MALO 2025) festgesetzt. Im Tagzeitraum sind die Flächen sehr gut als Gewerbegebiet nutzbar. Gewerbliche Aktivitäten im Nachtzeitraum sind nur eingeschränkt gegenüber dem Tagzeitraum realisierbar.

Bei gewerblichen Betrieben ist im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung das zulässige Emissionskontingent rechnerisch nachzuweisen.

L. Klimaschutz und Klimaanpassung

1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO₂

Vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde sollen einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

- Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden ergeben sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Wärmeplanungsgesetz (WPG) und gelten unmittelbar, unabhängig vom Bebauungsplan.
- Durch die Pflicht zur Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg wird ein weiterer Beitrag zur Reduzierung von CO₂ geleistet. In Kombination mit begrüntem Dach erhöht sich die Effizienz einer Photovoltaikanlage.
- Eine Dachbegrünung dämmt im Winter und dient im Sommer als Hitzeschutz und trägt so als natürliche Klimaanlage zu Energieeinsparungen bei.
- Grünflächen und Gebäudebegrünung funktionieren u.a. als CO₂-Speicher.

2. Kleinklima/ Klimaanpassung

Maßnahmen zur Klimaanpassung im Plangebiet dienen dem Schutz der ansässigen

Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels etwa vor Hitze oder Starkregen.

- Die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen ermöglicht schattige Bereiche mit Kühlungseffekten an heißen Sommertagen.
- Wasserdurchlässige Oberflächen sowie die Dachbegrünung ermöglichen Verdunstungskühle an heißen Sommertagen.

Teil II: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Hirschacker nordwestlich der Friedrichsfelder Landstraße unmittelbar südwestlich entlang der Bahnflächen. Die ehemalige Bahnfläche diente zuletzt einem Gartenbaubetrieb und steht seit ca. 3 Jahren leer. Als Nachfolgenutzung ist konkret die Ansiedlung eines Autohauses geplant; es sollen aber auch andere gewerbliche Nutzungen möglich sein. Es sind gestalterische Vorgaben zur Einbindung der gewerblichen Nutzung in die Umgebung erforderlich.

1. Dächer

Im Gewerbegebiet sind bereits Sattel- und begrünte Flachdächer vorhanden. Um den baurechtlichen Bestand zu schützen sind auch künftig Sattel- und begrünte Flachdächer zulässig. Um einen gewissen Grünanteil im Gewerbegebiet zu sichern, sind darüber hinaus Flachdächer und flach geneigte Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies hat nicht nur gestalterische Vorteile, es ist im Sinne eines lokalen Wasserhaushalts, dient der Verbesserung des Mikroklimas und der Förderung der Biodiversität.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Begrünung eignen sich in besonderer Weise für die Nutzung solarer Energie. Die Örtlichen Bauvorschriften stehen nicht entgegen.

2. Einfriedungen

Das Gewerbegrundstück ist entlang der Bahn mit einer ca. 2,70 m bis 4,00 m hohen, teilweise grün berankten Mauer eingefriedet. Dies dient nicht nur der Abgrenzung nach Außen, sondern vorrangig dem Schutz vor Bahnlärm. Zur Rheintalstraße hin besteht ein ca. 2,00 m hoher, blickdichter Zaun.

Aus sicherheitstechnischen Gründen sind Einfriedungen im Gewerbegebiet zum Schutz des Betriebes erforderlich. Zulässig sind 2,00 m hohe blickfreie oder begrünte Zäune. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, so weit dies schalltechnisch begründet ist.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden hinsichtlich ihrer Lage und Größe eingeschränkt. Sie sollen sich den Baustrukturen deutlich unterordnen. Bestehende Werbeanlagen, die durch die örtlichen Bauvorschriften unzulässig werden, genießen Bestandsschutz.

Landau, 25.03.2026

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch

Teil III: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“ beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung gewerblicher Baugrundstücke an der Rheintalstraße zu schaffen.

QUELLENANGABEN

1. Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo (2025) Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ der Stadt Schwetzingen – Berechnung des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße und der Bahntrasse Mannheim-Schwetzingen sowie Annahme der gewerblichen Aktivitäten und Beurteilung der Geräuschimmissionen nach den geltenden Regelwerken, Kallstadt, 18.12.2025
2. imakomm AKADEMIE GmbH (2019), Einzelhandelskonzept Schwetzingen – Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept, Aalen, Juli 2019
3. imakomm AKADEMIE GmbH (2012), Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen – Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen, Aalen, 13.09.2012
4. Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH (2026a), Stadt Schwetzingen – Bebauungsplan Nr. 109 – „Südlich Hirschacker II“ – Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Altlußheim, 22.01.2026
5. Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH (2026b), Stadt Schwetzingen – Bebauungsplan Nr. 109 – „Südlich Hirschacker II“ – Darstellung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, Altlußheim, 22.01.2026

Satzung **über die Örtlichen Bauvorschriften** **für den Bereich „Südlich Hirschacker II“**

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Hirschacker II“ am 2026 die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 2026 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 **Ordnungswidrigkeiten**

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

§ 3 Inkrafttreten

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

Schwetzingen, den

Matthias Steffan
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 2026 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den

Matthias Steffan
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

des Bebauungsplanes Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“ der Stadt Schwetzingen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

Zulässig sind

- Flachdach mit einer Neigung bis 5°,
- Pult- oder Satteldach mit einer Neigung von 10° - 30°.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Hierzu die planungsrechtliche Festsetzung **6.2.1**.

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

Einfriedungen sind allseitig bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Zur Rheintalstraße ist eine Einfriedung ausschließlich als offener Zaun zulässig, geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holz- und Plastikwände sind unzulässig.

Nur so weit aus schalltechnischen Gründen erforderlich, sind Mauern zulässig. Hierzu die planungsrechtliche Festsetzung **7**.

3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind unzulässig, ebenso Werbeanlagen mit wechselnder Lichtwerbung und Laserlichtwerbung.

Die Gesamtgröße von Werbeanlagen darf je Baugrundstück insgesamt 6 m² nicht überschreiten.