



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 84
und Örtliche Bauvorschriften,
„Gewerbe südlich der Marstallstraße“

Satzungsfassung 04.10.2012

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

GERHARDT
Stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76136 Karlsruhe
Tel. 0721 – 831030 Fax. – 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

STADT SCHWETZINGEN

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN BEBAUUNGSPLAN

gemäß § 13 a BauGB

„Gewerbe südlich der Marstallstraße“

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbe südlich der Marstallstraße“

gemäß LBO

Stand Satzung
Fassung 04.10.2012

GERHARDT
stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

- | | | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB mit Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB | am | 02.07.2009 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 04.07.2009 |
| 3. | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 19.07.2012 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 21.07.2012 |
| 5. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 05.07.2012 und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.07.2012 mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 03.09.2012 | | |
| 6. | Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom 30.07.2012 bis einschließlich 03.09.2012 | | |
| 7. | Satzungsbeschluss Bebauungsplan sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB | am | 18.10.2012 |
| 8. | Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. | | |

Schwetzingen, den 23.10.2012



.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister



- | | | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB | am | 23.10.2012 |
| 11. | Erneute Bekanntmachung | am | 06.06.2013 |



.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister



VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB mit Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB am 02.07.2009
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 04.07.2009
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am 19.07.2012
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am 21.07.2012
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 05.07.2012 und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.07.2012 mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 03.09.2012
6. Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom 30.07.2012 bis einschließlich 03.09.2012
7. Satzungsbeschluss Bebauungsplan sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB am 18.10.2012
8. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 23.10.2012



.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB am 23.10.2012

SATZUNG

über den Bebauungsplan

‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) m. W. v. 01.05.1993.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen in seiner Sitzung am 18.10.2012 den Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 04.10.2012 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- | | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M. 1: 500 Einschl. Beiblatt mit Eintrag der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Plan Nr. 4831-03 des Schalltechnischen Gutachtens Stand November 2010) | in der Fassung vom 04.10.2012 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 04.10.2012 |

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

- | | | | |
|----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| C | Anlage 1 | Artenverwendungsliste | |
| D | Anlage 2: | Hinweise zum Bebauungsplan | i.d.F. vom 04.10.2012 |
| E | Anlage 3: | Begründung | i.d.F. vom 04.10.2012 |
| F | Anlage 4: | Schalltechnische Untersuchung | i.d.F vom November 2010 |
| G | Anlage 5 | Sortimentsliste (‚Schwetzinger Liste‘), Auszug aus dem Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung | Stand Oktober 2010 |

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 ‚Marstallstraße südlicher Bereich‘ in

Kraft getreten am 15.07.1993 für diesen Bereich außer Kraft.

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

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt darzulegen, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll.

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.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Schwetzingen, den 23.10.2012



.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister



A

Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 04.10.2012



NUTZUNGSSCHABLONEN

| Teilbereich | A | | B | |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| | GE | GE | GE | GE |
| Art der Nutzung | 10.50 | 12.50 | 11.20 | 12.70 |
| | 0.8 | a1 | 0.8 | a2 |

| maximal zul. Traufhöhe (TH) | maximal zul. Firsthöhe (FH) | C | |
|-----------------------------|-----------------------------|-------|-------|
| | | GE | GE |
| GRZ | Bauweise | 10.50 | 12.50 |
| | | 0.8 | a1 |

Planzeichenlegende

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO
 GEWERBEGEBIET, Ggpm. § 8 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
 TRAUFHÖHE
 FIRSHÖHE
- BAUWEISE, OBERBAUBARE UND NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 ABWEICHENDE BAUWEISEN ENTSPRECHEND DEFINITION IN DEN BAUPLANRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 BAUGRENZE
- GRÜNFLÄCHEN, gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- VERKEHRSLÄCHEN, gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 STRASSENVERKEHRSLÄCHE
 GEHWEGFLÄCHE
 STELLPLATZE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 TRAFOSTATION
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 ERHALTUNGSGEBOT EINZELBAUM
 PFLANZGEBOT EINZELBAUM
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 TEILBEREICHE GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE
 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND
 GEHRECHT / FAHRRECHT / LEITUNGSRECHT

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT
 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2009

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2012

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
 gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB am 19.07.2012

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB am 21.07.2012

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM B-PLAN in der Fassung vom 05.07.2012 mit Text und Begründung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 03.09.2012

SATZUNGSBESCHLÜSSE DURCH DEN GEMEINDERAT gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 18.10.2012

AUSFERTIGUNGSVERMERK :
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER BEBAUUNGSPLANES MIT SEINEN FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHNUNG, FARBE, SCHRIFT UND TEXT SOWIE DIE INHALTE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATS ÜBEREINSTIMMEN UND DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN ENGEHALTEN WORDEN SIND.

Stadt Schwetzingen, den 23.10.2012
 Bürgermeisteramt

Stadt Schwetzingen, den 23.10.2012
 Stabsstelle Städtebau

Dr. René Pöhl
 Oberbürgermeister

Matthias Welle
 Stadtbaumeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER SATZUNGSBESCHLÜSSE UND INKRAFTTRETEN DER SATZUNGEN gem. § 10 (3) BauGB am 23.10.2012

STADT SCHWETZINGEN

Bebauungsplan
Gewerbe südlich der Marstallstraße

Satzung

M. 1: 500 in A1 04.10.2012

GERHARDT
 stadtplaner.architekten

Dipl.-Ing. Werner Gerhardt
 Freier Stadtplaner und Architekt DWB SRL
 Weinbrennerstrasse 13, 76135 Karlsruhe

Tel. 0721-831030 Fax. 0721-853410
 mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
 www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 04.10.2012

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8, 12 - 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet wird in verschiedene Teile untergliedert:

Teilbereich A

Im Gewerbegebiet, Teilbereich A sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Umsetzungskonzepts zum Einzelhandelskonzept 2015 der Stadt Schwetzingen unzulässig:

- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilen, Kurzwaren (auch Wolle usw.), Handarbeit, Nähzubehör, Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüster, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren/Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas, Porzellan, Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-Orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken, Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Musikinstrumente und Zubehör

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Teilbereiche B und C

Im Gewerbegebiet sind in den Teilbereichen B und C Einzelhandelsbetriebe mit folgenden naheversorgungsrelevanten Sortimenten und folgenden sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten im Sinn des Umsetzungskonzepts zum Einzelhandelskonzept 2015 der Stadt Schwetzingen unzulässig:

- Lebensmittel/Getränke
- Apotheken
- Gesundheit, Körperpflege, Drogerien (inklusive Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerie und Kosmetikartikel
- Genussmittel, Tabakwaren
- Zeitschriften, Zeitungen
- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilen, Kurzwaren (auch Wolle usw.), Handarbeit, Nähzubehör, Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüster, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren/Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas, Porzellan, Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-Orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken, Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Musikinstrumente und Zubehör.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht ausnahmsweise zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Trauf- und Firsthöhe gemäß nachfolgender Definition und/oder Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tiefer liegende Bezugspunkt maßgebend.

Die **Traufhöhe 'TH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die **Firsthöhe 'FH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Teilbereichen folgendermaßen festgesetzt:

| | max. Traufhöhe | max. Firsthöhe |
|------------------|----------------|----------------|
| Teilbereich A, C | 10.50 m | 12.50 m |
| Teilbereich B | 11.20 m | 12.70 m |

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplanbereich ist die Bauweise der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die abweichende Bauweise a1 wird im Sinne einer geschlossenen Bauweise mit seitlichem Grenzanbau festgesetzt. Zur Grundstücksgrenze an der seitlichen Erschließungsstraße ist ein Abstand einzuhalten. Zusätzlich ist der Grenzanbau an die rückwärtige Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 355/9) zulässig.

Die abweichende Bauweise a2 wird im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge einer Hausgruppe darf maximal 120 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen nur durch bestehende bauordnungsrechtlich zugelassene Fluchttreppen und bestehende bauordnungsrechtlich zugelassene untergeordnete Bauteile überschritten werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Werbepylone und Fahnen sind zusätzlich innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Südtangente zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglichen Einbauten freizuhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche:

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

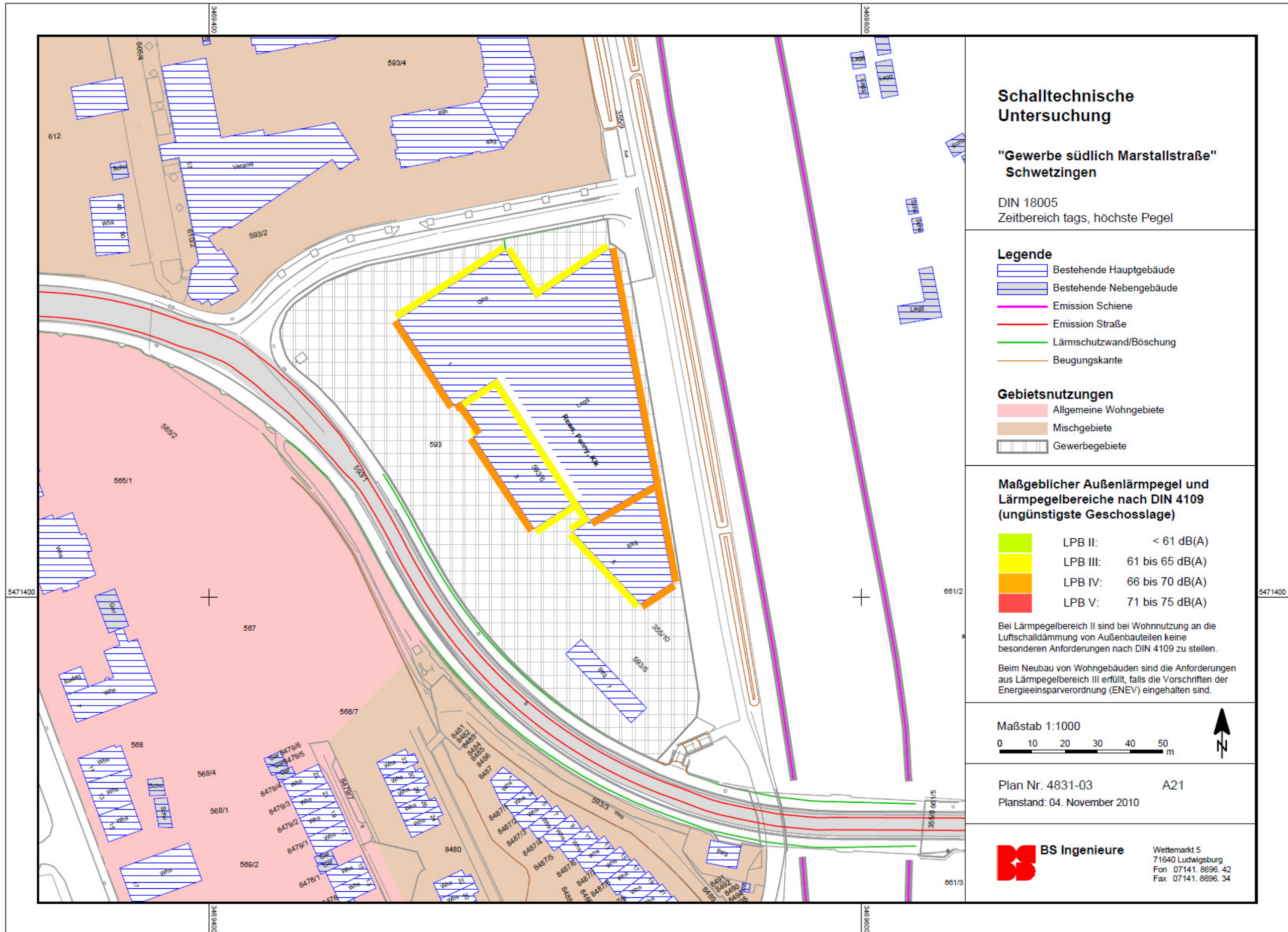
Bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen wird empfohlen, schützenswerte Räume wie zum Beispiel Büro, Wohnräume an den Geräuschabgewandten Gebäudeseiten unterzubringen. Falls dies nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen (passiver Lärmschutz) sichergestellt werden.

Für die Bereiche mit Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen wurden die Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 [10] ausgewiesen.

Die zu schützenden Fassadenabschnitte, an denen Vorkehrungen gegen Außenlärm vorzusehen und nachweispflichtig sind, sind im Plan 4831-03 für die ungünstigste Geschosslage gekennzeichnet.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich in Abhängigkeit der Raumnutzung und sind im Einzelfall zu prüfen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.



Altlasten:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche der Verdachtsfläche „DB Bahnhof Schwetzingen, Bahnhoftanlagen“. Dieser Standort ist unter der Obj. Nr. 6161 als sogenannter „OU-Fall“ (Orientierende Erkundung) verzeichnet. Im Vorfeld von Baumaßnahmen und/oder Nutzungsänderungen ist in Rücksprache mit dem Wasserrechtsamt das weitere Vorgehen abzustimmen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen und/oder Nutzungsänderungen auf den Grundstück Flst. Nr. 355/9 ist das weitere Vorgehen mit dem Wasserrechtsamt im Einzelfall abzustimmen (Entnahme von Bodenproben, Umfang der gutachterlichen Begleitmaßnahmen etc.).

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam:

Allgemeines

Die Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit standortgerechten heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage 2, Tabelle 1) umzusetzen.

Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Anlage 2, Tabelle 1 zu ersetzen. Von Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Pflanzgebot Hochstämme

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je 8 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen (siehe Artenverwendungsliste Teil C, Tabelle 1), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener heimischer Laubbaumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Der Standort der Bäume ist flexibel.

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Dachneigung $\leq 15^\circ$ sind mit mindestens 0,1 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten.

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**Erhaltung Hochstämme**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Hochstämme sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

9. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer

baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam:

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

C

**Anlage 1
Artenverwendungsliste**

in der Fassung vom 04.10.2012

| Tabelle 1: Artenverwendungsliste | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <u>1 a Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)</u> | |
| Acer platanoides ‚Columnare‘ (15 – 20 m) | Spitzahorn (säulenförmig) |
| Acer platanoides ‚Summershade‘ (15 – 20 m) | Spitzahorn |
| Carpinus betulus (15 – 25 m) | Hainbuche |
| Carpinus betulus ‚Geessink‘ (15 – 20 m) | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior ‚Atlas‘ | Esche (kegelförmig) |
| Prunus avium (15 – 20 m) | Vogelkirsche |
| Sorbus torminalis (10 – 20 m) | Elsbeere |
| Tilia cordata ‚Erecta‘ (15 – 20 m) | Winterlinde |
| Tilia cordata ‚Glenleven‘ (15 – 25) | Kegellinde |
| <u>1 b Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)</u> | |
| Acer campestre | Feldahorn (strauchartiger Wuchs) |
| Acer campestre ‚Elsrijk‘ | Feldahorn ‚Elsrijk‘ (baumartiger Wuchs) |
| Acer platanoides ‚Farlakes Green‘ (12 – 15 m) | Spitzahorn |
| Acer platanoides ‚Olmsted‘ (10 – 12 m) | Spitzahorn (säulenförmig) |
| Carpinus betulus ‚Columnaris‘ (8 – 15) | Hainbuche |
| Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (8 – 15) | Säulen-Hainbuche |
| Pyrus communis (10 – 15 m) | Holzbirne |
| Sorbus aucuparia (10 – 15 m) | Vogelbeere |
| Sorbus domestica (10 – 15 m) | Speierling |
| Sorbus intermedia (10 – 12 m) | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia platyphyllos ‚Laciniata‘ (10 – 15 m) | Sommerlinde |
| <u>2. Kleine Bäume (4 – 12 m):</u> | |
| Acer platanoides ‚Globosum‘ (4 – 6 m) | Kugelahorn |
| Malus domestica (5 – 7 m) | Holzapfel |
| Prunus domestica (7 – 10 m) | Hauszweitschge |
| Sorbus aria (6 – 12 m) | Mehlbeere |
| Tilia cordata ‚Rancho‘ (9 – 12 m) | Kleinkronige Winterlinde |
| <u>3. Sträucher:</u> | |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

| Fortsetzung Tabelle 1: Artenverwendungsliste |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>schwach- bis mäßig starkwüchsige Apfelsorten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Berner Rosenapfel Champagner Renette Engelberger Renette Erbachhofer Mostapfel Rheinapfel Gewürzluiken Goldparmäne Grahams Jubiläumsapfel Horneburger Pfannkuchenapfel Kardinal Bea Kassler Renette Krügers Dickstiel Prinz Albrecht von Preußen Prinzenapfel Kusino, purpurrot Roter Bellfleur Schweizer Orangenapfel |

| Tabelle 2: Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------|--------------|--|-----------------|--|-----------------|-------------------|----------------------|-------------|--------------------------------|--|---------------------|---------------|-------------------|------------|----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|------------------|----------------------|
| <p>Fassadenbegrünung:</p> <p>alle Expositionen:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Gem. Waldrebe*</td> <td>Clematis vitalba +</td> </tr> <tr> <td>Waldrebe*</td> <td>Clem. alpina</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Clem. montana +</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Clem. viticella</td> </tr> <tr> <td>Jelängerjelleber*</td> <td>Lonicera caprifolium</td> </tr> <tr> <td>Wilder Wein</td> <td>Parth. tricuspid. ‚Veitchii‘ +</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Parth. quinquefolia</td> </tr> <tr> <td>Pfeifenwinde*</td> <td>Aristolochia dur.</td> </tr> <tr> <td>Knöterich*</td> <td>Polygonum aubertii +</td> </tr> <tr> <td>Glyzinie/ Blauregen*</td> <td>Wisteria sinensis</td> </tr> </table> <p>* Rank- oder Kletterhilfe notwendig + starkwüchsige Arten</p> | Gem. Waldrebe* | Clematis vitalba + | Waldrebe* | Clem. alpina | | Clem. montana + | | Clem. viticella | Jelängerjelleber* | Lonicera caprifolium | Wilder Wein | Parth. tricuspid. ‚Veitchii‘ + | | Parth. quinquefolia | Pfeifenwinde* | Aristolochia dur. | Knöterich* | Polygonum aubertii + | Glyzinie/ Blauregen* | Wisteria sinensis | <p>nord- und ostexponierte Lage:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Efeu</td> <td>Hedera helix +</td> </tr> <tr> <td>Kletterhortensie</td> <td>Hydrangea petiolaris</td> </tr> </table> | Efeu | Hedera helix + | Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| Gem. Waldrebe* | Clematis vitalba + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Waldrebe* | Clem. alpina | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Clem. montana + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Clem. viticella | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Jelängerjelleber* | Lonicera caprifolium | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wilder Wein | Parth. tricuspid. ‚Veitchii‘ + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Parth. quinquefolia | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pfeifenwinde* | Aristolochia dur. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Knöterich* | Polygonum aubertii + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Glyzinie/ Blauregen* | Wisteria sinensis | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Efeu | Hedera helix + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

D

**Anlage 2
Hinweise zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 04.10.2012

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBE SÜDLICH DER MARSTALLSTRASSE ‘

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

3. Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen seitens des Energieträgers werden nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert und sind zurzeit nicht geplant.

Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Für die genaue Leitungsauskunft ist das RZ Nordbaden zuständig.

RZ Nordbaden. Zeppelinstr.15-19, 76275 Ettlingen, Tel.: 07243 180-242,

Fax. 07243 180-303, E-Mail rz.nordbaden-leitungsauskunft@enbw.com

4. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Im Fall einer Änderung der Anbindung an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist das Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de) zuständig.

5. Abwasserbeseitigung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bebautes Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung ist über das örtliche Kanalsystem mit ausreichender Kapazität gesichert.

Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Für die öffentliche Kanalisation ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. ein Benehmen nach § 45e des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beantragen. Dabei ist die schadlose Ableitung der reduzierten Abwassermenge nachzuweisen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Für den Fall, dass bei einer künftigen Neubebauung das Niederschlagswasser von den Grundstücken durch Versickerung beseitigt wird, ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (vom 22. März 1999) zu berücksichtigen. (Versickerung des Niederschlagswassers über ausreichend dimensionierte Mulden mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden)

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, flach geneigte Dächer bei sanierten oder neu errichteten Gebäuden zu begrünen.

Weiterhin wird die Anlage von Zisternen empfohlen.

6. Begrünung von Fassaden, Mauern und Zäunen

Es wird empfohlen, Fassaden, Mauern und Zäune mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (geeignete Arten siehe Artenempfehlungsliste Teil C, Tabelle 2)

7. Leitungsschutz

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, 1989" (siehe hier u. a. Abschnitt 3) zu beachten.

8. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis die Standorte „Ehemalige Holzwarenfabrik, Marstallstraße 47-49" (Obj. Nr. 3005) und „Ehemalige Konservenfabrik Bassermann, Marstallstraße 51" (Obj. Nr. 3006). In der Anlage haben wir Ihnen die entsprechenden Lagepläne beigelegt. Beide genannten Standorte wurden inzwischen aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation zu diesen Flächen archiviert (sogenannter „A-Fall" /Archivieren).

Eine generelle Schadstofffreiheit für diese Grundstücke kann von uns jedoch nicht bestätigt werden.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.



Anlage 3
Begründung zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 04.10.2012

ANLAGE 4: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN ‘Gewerbe südlich der Marstallstraße’

Inhaltsverzeichnis

- A Bebauungsplan**
- 1 Planerfordernis**
- 2 Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4 Örtliche Gegebenheiten**
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Baustruktur
 - 4.3 Erschließung
- 5 Städtebauliches Konzept**
- 6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 6.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
 - 6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.7 Festsetzungen zum Bestand
- 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 - 7.1 Lärmschutz
- 8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- 9 Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Erschließung
- 10 Kenndaten der Planung**

1 Planerfordernis

Um die Einzelhandelsentwicklung in Schwetzingen und den Nachbargemeinden Plankstadt und Oftersheim zu steuern wurde ein gemeinsames Leitbild und darauf aufbauend das ‚Einzelhandelskonzept 2015‘ entwickelt und vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Der Bereich des Bebauungsplans ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ wird im Umsetzungskonzept als ‚Ergänzungsstandort‘ ausgewiesen, an dem der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gesichert, aber auch Ergänzungsflächen für definierte zentrenrelevante Sortimente entwickelt werden sollen. Mit dem Bebauungsplan werden diese Ziele in Planungsrecht umgesetzt. Gleichzeitig wird entlang der Südtangente eine bauliche Ergänzung und städtebauliche Raumkante formuliert

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Die Planfläche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,19 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch den Grünstreifen entlang des Bahngeländes im Osten, die Wohnbebauung an der Marstallstraße im Norden und die Südtangente im Süden und Westen.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ ist Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55, „Marstallstraße Südl. Bereich“. Dieser verliert nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ seine Rechtskraft im überplanten Teilbereich.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung vom 02.07.2009 für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet die Aufstellung eines B-Plans beschlossen. Nachfolgend wurde am 02.07.2009 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 09.06.2011 um ein Jahr verlängert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ wird die Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen gesichert und das Einzelhandelskonzept als Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von 11 592 m² und somit weniger als 20 000 m² festgesetzt. Da hiermit die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Nutzung

Das Gebiet wird geprägt durch einen nahversorgungsrelevanten Einkaufsmarkt (Vollsortimenter) mit ca. 1040 m² Verkaufsfläche mit integriertem Getränkemarkt, einem Discounter (ca. 737 m² Verkaufsfläche), weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelnutzungen und einigen Dienstleistungsunternehmen (Trainings- und Wellness - Zentrum). Die Fläche zwischen den Geschäften und der Südtangente beherbergt die notwendigen Stellplätze und eine Autowaschanlage.

4.2 Baustruktur

Die vorhandene Bebauung besteht aus unterschiedlichen Hallen und einigen zweigeschossigen Dienstleistungsgebäuden, die an der Grünfläche entlang der Bahn aufgereiht sind. Die südöstliche Ecke weist ungenutzte Gebäude und Brachflächen auf. Die fehlende Raumkante entlang der Südtangente bietet Potentiale für eine bauliche Ergänzung bei einer möglichen Neuordnung der Stellplatzsituation.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Tieflage der Südtangente zur Bahnunterführung hin, werden einzelne Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden.

5 Städtebauliches Konzept

Der Standort soll unter Beibehalt der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Märkte zu einem Ergänzungsstandort auch für die in den Festsetzungen definierten, zentrenrelevanten Sortimente ausgebaut werden. Die Neuansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebe soll ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Kubaturen bilden den Maßstab für die bauliche Ergänzungen. Die bauliche Kante gegenüber der Bahn soll ergänzt werden, die Stadteinfahrt ‚Südtangente‘ durch eine mögliche Neubebauung ausgestaltet werden.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus.

Das Umsetzungskonzept zum Einzelhandelskonzept der Stadt +Schwetzingen stellt den Standort als Ergänzungsstandort für nahversorgungsrelevante und bestimmte sonstige zentrenrelevante Sortimente dar, soweit die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Für Ansiedlungen sind die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente wie folgt definiert:

- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Telekommunikationsendgeräte, Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)

Im Umsetzungskonzept heißt es dazu wie folgt:

„Es handelt sich um jene Sortimente, die bisher in der Innenstadt von Schwetzingen nicht bzw. am Gesamtstandort Schwetzingen kaum vorhanden sind (Branchenlücken in Schwetzingen bzw. Sortimente mit Ansiedlungspotential). Im Falle des Sortiments „Tiere, zoologischer Bedarf“ kommt hinzu, dass dieses aufgrund des erschwerten Abtransportes einzelner Waren (Katzenbäume, Aquarien usw.) in der Innenstadtlage nur schwer ansiedelbar wäre. Im Falle des Sortiments „kleinteilige Elektrowaren“ kann zwar von einem „Handtaschensortiment“ ausgegangen werden. Allerdings ergibt sich in der Realität die Schwierigkeit, dass diese faktisch aufgrund des Verwischens von Grenzen zwischen Unterhaltungselektronik, kleinteiligen Elektrowaren und sonstigen Elektrowaren von Anbietern (= die große Mehrzahl an Anbietern im Markt bieten diese Warengruppen permanent in ihrem jeweiligen Ladenkonzept an) in der Realität unter einem Dach angeboten werden und daher ein Nichtzulassen kleinteiliger Elektrowaren am Standort mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen würde, die Branchenlücke Elektrowaren insgesamt nicht schließen zu können. Sämtliche weitere sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen am Standort „Marstallstraße - südlicher Bereich“ ausgeschlossen werden. Da hier aufgrund der jeweils vorhandenen faktischen Zentrenrelevanz diese Sortimente (vgl. Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher usw.) eine zu starke Konkurrenzsituation zur Schwetzinger Innenstadt bei ansiedlungsentprechender Sortimente am Standort „Marstallstraße - südlicher Bereich“ entstehen und dies zu weiteren Funktionsverlusten der Schwetzinger Innenstadt als Einkaufsstandort führen könnte.“

Deutlich untergeordnete Randsortimente, zu denen auch Aktionswaren gehören, sind als Ergänzung der Kernsortimente zulässig.

Die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Nutzungen soll die bestehende Nahversorgungsfunktion für die südwestlichen Stadtteile von Schwetzingen, aber auch für Oftersheim sichern.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsmärkte soll nicht mehr zulässig sein.

Die bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe, die in einem Fall die Grenze von 800 qm Verkaufsfläche überschreiten, sollen in der heutigen Größenordnung grundsätzlich weiterbetrieben werden dürfen. Auf dem Grundstück, auf dem

derzeit ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Bekleidung eingerichtet ist, ist zukünftig wegen der Steuerung der zentrenrelevanten Sortimente kein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Bekleidung mehr zulässig. Auf dem Grundstück, auf dem sich der großflächige Einzelhandelsmarkt befindet, ist zukünftig eine erneute Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebs nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Beide Vorhaben genießen aber im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen Bestandsschutz.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist das GE in die Teilbereiche A, B und C eingeteilt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen orientiert sich am Bestand. Die Firsthöhen der Straßen begleitenden Bebauung schaffen einen Übergang zur mehrgeschossigen Bebauung am Neuen Messplatz und zur Wohnbebauung an der Marstallstraße.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl kann nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkungen durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen wie z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Eine Überschreitung der in der BauNVO geregelten GRZ von 0,8 in Gewerbegebieten bis zu einer GRZ von 1,0, wird für die Grundflächen von Stellplätzen und ihre Zufahrten zugelassen, um für die mittig angeordneten, kleinen Grundstücke eine Zuordnung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück zu ermöglichen. Zum Ausgleich werden private Grünflächen ausgewiesen, deren Flächen nicht auf die Grundstücksfläche zur Ermittlung der GRZ angerechnet werden und die die vorhandenen Stellplätze gegenüber der Erschließungsstraße abschirmen.

6.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die abweichenden Bauweisen ergeben sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes und dem städtebaulichen Ziel, die vorhandene Baustruktur in ähnlicher Form zu erhalten und zu ergänzen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Für vorhandene Fluchttreppen und sonstige untergeordnete Bauteile wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen.

Unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtbildes und einer angemessenen Entwicklungsfähigkeit der Gewerbeflächen wurden die örtlichen Gegebenheiten zum größten Teil übernommen. In Teilbereichen ist z.B. durch Überbauung der vorhandenen Stellplätze eine zusätzliche Entwicklung möglich.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

In Anbetracht der weiträumigen Abgrenzung der Baufelder und zur Wahrung angemessener Abstandsflächen zu den Erschließungsstraßen und den öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen, die auch fernwirksam auf den Standort hinweisen.

6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Festsetzungen zur Begrünung wird der Versiegelungsgrad beschränkt und ein Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

Die vorhandenen einseitigen Baumalleen unterstreichen wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen und schaffen städtebaulich bedeutsame Raumkanten. Sie sind deshalb zu erhalten und ergänzen.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

7.1 Lärmschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde von BS-Ingenieuren, Ludwigsburg eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die auszugsweise als Anlage F dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf eine potenzielle Büronutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Verkehr: Beurteilung nach DIN 18005:

Für einzelne gekennzeichnete Fassaden der bestehenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind für eine potenzielle Büronutzung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die schalltechnische Untersuchung wurden auch die Geräuschauswirkungen in Bezug auf den Gewerbelärm untersucht. Für das Gewerbegebiet wurde das bestehende Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie als Vorbelastung berücksichtigt. Teilflächen zur Emissionskontingentierung wurden ermittelt. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Lärmkontingente mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts relativ hoch angesetzt werden konnten, ohne dass eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte bei den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten waren. Mit Zusatzkontingenten hätte das Emissionsverhalten innerhalb des Plangebietes noch erhöht werden können. Daher kann in den späteren Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm künftig eingehalten werden können. Im Einzelnen werden die bekannten Ausbreitungsparameter wie Abschirmung von Gebäuden, Geländetopographie, Bodendämpfung und ggf. sonstige Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Daher ist eine Geräuschkontingentierung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht zwingend erforderlich. Folglich soll keine Ge-

räuschkontingentierung vorgenommen werden. Die Einhaltung der Gewerbelärmwerte nach TA-Lärm kann in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Die Wasserentsorgung soll im Mischsystem im Anschluss an das bestehende Netz erfolgen.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Notwendige oder angestrebte Bodenordnungsmaßnahmen sind auf privater Basis bzw. durch Grenzregelung durchzuführen.

9.2 Erschließung

Die Bauflächen im Plangebiet sind über die Südtangente und die angegliederte Erschließungsstraße erschlossen.

10 Kenndaten der Planung

Die klassische Auswertung der Flächenverhältnisse erübrigt sich im vorliegenden Fall, da das Erschließungssystem und die Grundstücksverhältnisse bereits vorgegeben sind.

F

**Anlage 4
Schalltechnische Untersuchung**

in der Fassung vom Oktober 2010

siehe gesonderte Broschüre

Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan „Gewerbe südlich
der Marstallstraße“
Schwetzingen

4831



BS Ingenieure

Straßen- und Verkehrsplanung
Bauüberwachung
Schallimmissionsschutz
Messstelle nach § 26 BImSchG

Schalltechnische Untersuchung der Geräuscheinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet „Gewerbe südlich der Marstallstraße“ durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie Geräuschauswirkungen durch das Bebauungsplangebiet auf die benachbarte Bebauung in Schwetzingen

Auftraggeber: Stadt Schwetzingen
Hebelstraße 7
68723 Schwetzingen

Projektleitung: Wolfgang Schröder

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Lea Seib

Ludwigsburg, 25. Oktober 2010

Wettemarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon 07141.8696.42
Fax 07141.8696.34
info@bsingenieure.de
www.bsingenieure.de

INHALT

| | |
|--------------------------------------------|----|
| 1. AUFGABENSTELLUNG | 3 |
| 2. AUSGANGSDATEN | 4 |
| 2.1 Örtliche Gegebenheiten | 4 |
| 2.2 Plangrundlagen | 4 |
| 2.3 Verkehrskennndaten, Geräuschemissionen | 4 |
| 2.3.1 Emission Schiene | 4 |
| 2.3.2 Emission Straße | 6 |
| 2.4 Emission Gewerbe | 7 |
| 2.4.1 Vorbelastung + Zusatzbelastung | 7 |
| 2.4.2 Kontingentierung | 7 |
| 3. SCHALLTECHNISCHE ANFORDERUNGEN | 8 |
| 3.1 DIN 18005 | 8 |
| 3.2 TA Lärm | 9 |
| 4. GERÄUSCHIMMISSIONEN | 11 |
| 4.1 Berechnungsverfahren | 11 |
| 4.2 Berechnungsergebnisse Verkehr | 13 |
| 4.2.1 Schallschutzmaßnahmen | 14 |
| 4.3 Berechnungsergebnisse Kontingentierung | 16 |
| 4.3.1 Festlegungen | 16 |
| 4.3.2 Ergebnis Emissionskontingente | 18 |
| 4.3.3 Ergebnis Zusatzkontingente | 18 |
| 4.3.4 Ergebnis Immissionskontingente | 19 |
| 4.4 Festsetzungsvorschlag im Bebauungsplan | 19 |
| 5. ZUSAMMENFASSUNG | 21 |
| LITERATUR | 24 |
| ANHANG | |

1. AUFGABENSTELLUNG

Von der Stadt Schwetzingen, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen, wurden wir am 14.04.2010 auf der Basis unseres Arbeitsprogramms vom 04.02.2010 beauftragt, für den Bebauungsplan „Gewerbe südlich der Marstallstraße“ in Schwetzingen eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Ziel der Untersuchung ist es, einerseits die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen schalltechnischen Berechnungen für die Geräuschauswirkungen an der bestehenden schützenswerten Bebauung durchzuführen und andererseits die Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf eine potenzielle Büronutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ermitteln.

In Bezug auf die Geräuschauswirkungen wird zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen eine Geräuschkontingentierung für die geplanten Gewerbeflächen erarbeitet. Dabei wird untersucht, welche maximale Geräuschemission pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Plangebiet zulässig ist, damit an der schützenswerten Bebauung außerhalb des Plangebiets keine Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen auftreten.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005 [1] in Verbindung mit der TA Lärm [2]. Die Ermittlung der Geräuschkontingente erfolgt nach DIN 45691 [3].

2. AUSGANGSDATEN

2.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Süden von Schwetzingen und wird südlich und westlich von der Südtangente eingeschlossen. Im Norden wird das Gebiet von der Marstallstraße und im Osten von der Bahnlinie begrenzt.

Sowohl im Norden als auch im Südwesten grenzen als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Flächen an das Plangebiet an. Im Westen liegt ein als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenes Gebiet. Östlich der Bahnlinie besteht ein Gewerbegebiet.

Derzeit sind auf dem Plangebiet ein Rewe-Markt, ein Penny-Discounter sowie ein Kik-Textildiscounter angesiedelt.

PLAN 01 Die örtlichen Gegebenheiten gehen aus Plan 4831-01 im Anhang hervor.

2.2 Plangrundlagen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Plan- bzw. Datengrundlagen der Stadt Schwetzingen und vom Büro Gerhardt, Karlsruhe:

| Plan- bzw. Datengrundlagen | Eingang |
|--------------------------------------------|------------|
| Bebauungsplan, Vorentwurf Stand 21.01.2010 | 15.06.2010 |
| dxf-Daten | 25.08.2010 |
| Übersicht angrenzende Bebauungspläne | 14.06.2010 |

Die Grundlagen sind von uns durch eine Ortsbesichtigung mit Fotodokumentation am 01.10.2010 ergänzt worden.

2.3 Verkehrskenndaten, Geräuschemissionen

2.3.1 Emission Schiene

Die der Berechnung zu Grunde liegende Streckenbelastung für die Bahnlinie Mannheim – Rastatt wurde aus [4] übernommen.

Für den Schienenverkehr 2010 wurden folgende Zugdaten angesetzt.

| Zuggattung | Anzahl | | Anzahl | | Schei- benbrems- anteil [%] | Geschwin- digkeit [km/h] | Zuglänge [m] |
|-----------------------|--------|-------|---------------|-----|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| | Tag | Nacht | Fahrtrichtung | | | | |
| | N-S | S-N | N-S | S-N | | | |
| EC / IC | 4 | 3 | 1 | - | 100 | 120 | 340 |
| D / FD-Zug (1988) | 1 | - | 2 | 1 | 30 | 120 | 340 |
| Eilzug (1988) | 6 | 5 | 1 | 1 | 20 | 120 | 205 |
| Nahverkehrszug (1988) | 30 | 29 | 5 | 4 | 20 | 120 | 150 |
| Güterzug Fernverkehr | 40 | 39 | 43 | 42 | 0 | 100 | 500 |
| Güterzug Nahverkehr | 8 | 7 | 7 | 7 | 0 | 90 | 200 |

Berechnungsverfahren

Die Ermittlung der Emissionspegel von Schienenverkehrswegen erfolgt nach der Schall 03 [5], Gleichung 1:

$$L_{m,E} = 10 \lg [? 10^{0,1 (51 + D_{Fz} + D_D + D_I + D_V)}] + D_{Fb} + D_{Br} + D_{Bü} + D_{Ra}$$

Es bedeuten:

- D_{Fz} Korrektur für Fahrzeugart
- D_D Korrektur für Bremsbauart
- D_I Korrektur für Zuglänge
- D_V Korrektur für Geschwindigkeit
- D_{Fb} Korrektur für Fahrbahnart
- D_{Br} Korrektur für Brücken
- $D_{Bü}$ Korrektur für Bahnübergang
- D_{Ra} Korrektur für Kurvenradius

Unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 2 dB(A) für die Fahrbahnart (Beton-schwellen im Schotterbett) und eines Brückenzuschlags von 3 dB(A) ergeben sich für die weiteren Berechnungen folgende Emissionspegel $L_{m,E}$

Strecke Mannheim – Rastatt / Rastatt – Mannheim:

tags (06.00 - 22.00 Uhr):

Nord-Südrichtung: $L_{m,E} = 72,6 - 75,6 \text{ dB(A)}$

Süd-Nordrichtung: $L_{m,E} = 72,3 - 75,3 \text{ dB(A)}$

nachts (22.00 - 06.00 Uhr):

Nord-Südrichtung: $L_{m,E} = 74,9 - 77,9 \text{ dB(A)}$

Süd-Nordrichtung: $L_{m,E} = 74,7 - 77,7 \text{ dB(A)}$

Bei der Immissionsberechnung wurde die gegenüber dem Kfz-Lärm geringere Störwirkung des Schienenlärms (Abzug von 5 dB(A) - „Schienenbonus“) nach Schall 03 [5] berücksichtigt.

ANHANG Die detaillierten Eingabedaten zu den Schienenemissionen sind im Anhang dokumentiert.

2.3.2 Emission Straße

Berechnungsverfahren

Die Ermittlung der Emissionspegel von Straßenverkehrswegen erfolgt nach der RLS-90 [6], Gleichung 6:

$$L_{m,E} = L_{m,(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E$$

Es bedeuten:

- $L_{m,(25)}$ = Mittelungspegel im Abstand von 25 m
- D_v = Korrektur der Geschwindigkeit
- D_{StrO} = Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
- D_{Stg} = Korrektur für Steigung und Gefälle
- D_E = Korrektur für Einfachreflexionen

Die grundlegenden Daten zur Verkehrsbelastung wurden aus dem Verkehrsentwicklungsplan Schwetzingen [7] entnommen.

Aus diesen Grundlagen wurden die für die schalltechnischen Berechnungen maßgebenden Verkehrskennwerte ermittelt.

Als Straßenoberfläche wurde Asphaltbeton angenommen, woraus sich ein Zuschlag von $D_{StrO} = 0$ dB(A) ergibt. Die Korrektur für Einfachreflexionen wurde mit $D_E = 0$ dB(A) angesetzt.

Unter Ansatz der Verkehrsstärken, der Geschwindigkeit, der Straßenoberfläche und der Steigung ergeben sich nach RLS-90 [6] folgende **Emissionspegel**:

| Straßenabschnitt | Verkehrsstärke Kfz/24 h | Nachtanteil % | Schwerverkehrsanteil in % | | Emissionspegel $L_{m,E}$ in dB(A) | |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------|-------|--------------------------------------|-------------|
| | | | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Südtangente Bahnbrücke bis Einmündung Marstallstraße | 15.800 | 6,9 | 10,0 | 5,0 | 65,4 – 66,4 | 55,3 – 56,3 |
| Südtangente ab Einmündung Marstallstraße | 16.050 | 6,9 | 9,8 | 4,9 | 65,4 | 55,3 |

ANHANG Die Verkehrskenndaten und die nach RLS-90 [6] berechneten Emissionspegel für die Zeitbereiche tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) sind der im Anhang beigefügten Berechnungstabelle zu entnehmen.

2.4

Emission Gewerbe

2.4.1

Vorbelastung + Zusatzbelastung

Die Vorbelastung (VB) ist der Beurteilungspegel aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräusche von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb und innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Für das Untersuchungsgebiet ist das bestehende Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Die Zusatzbelastung (ZB) ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die Betriebe und Anlagen im Untersuchungsgebiet voraussichtlich hervorgerufen wird.

Im vorliegenden Fall betrifft dies die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes „Gewerbe südlich der Marstallstraße“.

2.4.2

Kontingentierung

Ziel der Untersuchung ist es, für 3 Teilflächen im Untersuchungsgebiet die Emissionskontingente zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

Dabei muss die Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe beachtet werden. Nach der TA Lärm [2] kann dieses dadurch erfolgen, dass die ohne Vorbelastung angesetzten Richtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Irrelevanz-Kriterium).

Die Ergebnisse der Kontingentierung werden in Kapitel 4 beschrieben.

3. SCHALLTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

3.1

DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau

Anwendungsbereich

Bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen in der Bauleitplanung wird die DIN 18005 [1] herangezogen. Dabei sind nach dem Baugesetzbuch [8] und der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) [9] den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung schalltechnische Orientierungswerte zuzuordnen.

Beurteilungsgröße

Der Beurteilungspegel berechnet sich aus dem Mittelungspegel sowie aus Zu- und Abschlägen.

Orientierungswerte

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbe-lastungen zu erfüllen:

| Gebietsausweisung | Orientierungswert | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | tags [dB(A)] | nachts [dB(A)] |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 55 | 45 bzw. 40 |
| Mischgebiet (MI) | 60 | 50 bzw. 45 |
| Gewerbegebiet (GE) | 65 | 55 bzw. 50 |

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Beurteilungszeiträume

Zeitbereich tags: 06.00 bis 22.00 Uhr
Zeitbereich nachts: 22.00 bis 06.00 Uhr

Vorgehensweise

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Stra-ße, Schiene, Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedli-chen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen je-weils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert wer-den.

Gewerbe

Bei Gewerbelärm sind die entsprechenden Einrichtungen so zu betreiben, dass die schalltechnischen Anforderungen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 [1] entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm [2] für Gewerbelärm.

3.2 TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen von genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen Anlagen wird die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) [2] herangezogen.

Zum Schutz und zur Vorsorge der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind abhängig von der Gebietsausweisung Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Immissionsrichtwerte

Für die Beurteilung gewerblicher Anlagen sind außerhalb von Gebäuden folgende Immissionsrichtwerte maßgeblich:

| Gebietsausweisung bzw. -einstufung | Immissionsrichtwert | |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| | tags [dB(A)] | nachts [dB(A)] |
| Allgemeines Wohngebiet | 55 | 40 |
| Mischgebiet | 60 | 45 |
| Gewerbegebiet | 65 | 50 |

Zeitbereiche für Beurteilungspegel

Die Ermittlung der Beurteilungspegel und der Vergleich mit den Immissionsrichtwerten beziehen sich auf folgende Zeitbereiche:

| Zeitbereich | tags | nachts | |
|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| | | „lauteste Stunde“ | |
| Werktage | 06.00 – 22.00 Uhr | 06.00 – 07.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr | 22.00 – 06.00 Uhr |
| | | 06.00 – 09.00 Uhr 13.00 – 15.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr | 22.00 – 06.00 Uhr |
| Sonn- und Feiertage | 09.00 – 13.00 Uhr 15.00 – 20.00 Uhr | | |

- Der Beurteilungspegel im Zeitbereich tags ist auf einen Zeitraum von 16 Stunden zu beziehen, wobei die Mittelungspegel während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit mit einem Zuschlag von 6 dB(A) bei Allgemeinen und Reinen Wohngebieten, Kurgebieten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten versehen werden.

- Der Beurteilungspegel im Zeitbereich nachts ist auf die ungünstigste („lauteste“) Stunde zu beziehen. Die Nachtzeit kann um bis zu eine Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.
- Bei Geräuschen mit auffälligen Pegeländerungen (Impulse) oder bei Geräuschen, die informationshaltig sind (Einzeltöne), wird während der Teilzeiten des Auftretens je nach Auffälligkeit ein Zuschlag von 3 bzw. 6 dB(A) angesetzt.

Vorbelastung:

Auf die Berücksichtigung der Vorbelastung kann bei der Bildung der Beurteilungspegel verzichtet werden, wenn der Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage nicht relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beiträgt. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Außerdem soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

4. GERÄUSCHIMMISSIONEN

4.1

Berechnungsverfahren

Berechnungs-Software

Die Geräuschimmissionen an der Bebauung wurden mit dem Programm SoundPLAN, Version 7.0 für Verkehrsgeräusche nach RLS-90 [6], für Schienengeräusche nach Schall 03 [5] und für die Kontingentierung nach DIN 45691 [3] berechnet. Dabei wurde für die Ermittlung der Kontingente bei der Ausbreitungsberechnung das Berechnungsverfahren der TA Lärm - einfaches Verfahren [2] herangezogen.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfordert die Eingabe eines dreidimensionalen digitalen Geländemodells, welches die bestehende und die geplante Topografie, die Schallquellen mit den entsprechenden Emissionspegeln sowie die bestehende und die geplante Bebauung beinhaltet.

Das Programm arbeitet nach dem Teilstück- oder Sektorverfahren. Von einem Immissionsort werden Suchstrahlen im Abstandswinkel von einem Grad ausgesandt. Linien- und Flächenschallquellen werden dabei automatisch entsprechend den geltenden Richtlinien in Teilstücke zerlegt.

Nach Vorgabe der Einflussbereiche werden die Schallimmissionen am Immissionsort unter Berücksichtigung von Reflexionen und Pegelminderungen auf dem Ausbreitungsweg (z. B. infolge Bodendämpfung, Abstand, Abschirmung) errechnet.

ANHANG Die ausführlichen Ergebnisse sind im Anhang dokumentiert.

Berechnungsverfahren Emissionskontingente

Für die Ermittlung der Emissionskontingente nach DIN 45691 [3] sind folgende Festlegungen zu treffen:

- Gesamt-Immissionswerte

Für alle schutzbedürftigen Gebiete in der Umgebung des Plangebietes sind zunächst die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} in ganzen Dezibel festzulegen. Die Gesamt-Immissionswerte dürfen in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2]. Als Anhalt gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 [1].

- Teilflächen

In der Regel muss ein Gebiet zur Geräuschkontingentierung gegliedert und müssen Teilflächen festgesetzt werden, für die dann Geräuschkontingente bestimmt werden. Die Teilflächen sind zu bezeichnen. Für Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen), werden keine Kontingente festgelegt.

- Immissionsorte

Für die Berechnung der Emissionskontingente ist eine ausreichende Zahl von geeigneten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes so zu wählen, dass bei Einhaltung der Planwerte an diesen Orten auch im übrigen Einwirkungsbereich keine Überschreitungen von Planwerten zu erwarten sind.

- Emissionskontingente

Die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ sind für alle Teilflächen i in ganzen Dezibel so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte j der Planwert durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen überschritten wird.

Die Differenz zwischen dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ und dem Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ einer Teilfläche i am Immissionsort j ergibt sich aus der Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort j . Andere wesentliche Parameter der Schallausbreitung wie Abschirmung durch Hindernisse, Boden- und Meteorologiedämpfung etc. werden nicht berücksichtigt.

- Festsetzungen im Bebauungsplan

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan sind in den Planzeichnungen die Grenzen der Teilflächen festzusetzen. In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingentierung anzugeben.

- Anwendung im Genehmigungsverfahren

Im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft.

Im Rahmen der später zu erteilenden Betriebsgenehmigungen wird unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb tatsächlich in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsberechnung auf Grundlage des festgesetzten Emissionskontingents L_{EK} durchgeführt, wobei zunächst wiederum nur der Abstand zum Immissionsort berücksichtigt wird. Mit diesen Berechnungen erhält man ein Immissionskontingent L_{IK} für die betrachtete Teilfläche.

Das Immissionskontingent kann von der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung aller dann bekannten Ausbreitungsparameter, wie Abschirmung von Gebäuden, Geländetopographie, Bodendämpfung und ggf. sonstiger Lärmschutzmaßnahmen ausgeschöpft werden.

Die später tatsächlich auftretenden Schallemissionen, bezogen auf die gesamte Betriebsfläche können dann höher ausfallen als die L_{EK} . Bei Einhaltung des Lärmkontingents am Immissionsort ist dann dennoch die Einhaltung des angestrebten Gesamt-Immissionswertes sichergestellt. Allein durch diese Vorgehensweise können bei beplanten Gebieten mit einer Vielzahl von Gewerbebetrieben Festsetzungen getroffen werden, mit denen die Gesamt-Immissionswerte in der Nachbarschaft summarisch aus allen Gewerbeflächen eingehalten werden können.

Ausbreitungsberechnung Emissionskontingente

Die Ermittlung der Emissionskontingent erfolgt entsprechend dem Verweis in der DIN 45691 [3] mit folgender Gleichung:

$$L_{EK} = L_{IK} - A_{Div}$$

Es bedeuten:

- L_{EK} = Emissionskontingent
- L_{IK} = Immissionskontingent
- A_{div} = Dämpfung aufgrund geometrischer Schallausbreitung

ANHANG Die ausführlichen Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen der Emissionskontingente sind im Anhang dokumentiert.

4.2 Berechnungsergebnisse Verkehr

Im Rahmen der Untersuchungen zum Bebauungsplan „Gewerbe südlich der Marstallstraße“ sind die Geräuschimmissionen durch die Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche auf eine potenzielle Büronutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ermitteln. Da davon ausgegangen werden kann, dass eine schützenswerte potenzielle Büronutzung nur im Zeitbereich tags (06.00 – 22.00 Uhr) stattfindet, wird im Folgenden ausschließlich dieser Zeitbereich betrachtet. Sollten Büroräume auch nachts genutzt werden, gelten dort auch die Richtwerte des Zeitbereichs tags. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine Wohnungen gestattet werden.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005 [1] in Verbindung mit der DIN 4109 [10].

Zunächst wurden die von den Verkehrsflächen ausgehenden Geräuschimmissionen für alle Fassadenseiten der derzeitigen Bebauung im Plangebiet ermittelt. Zur visuellen Darstellung der Geräuschsituation wurden die ermittelten Pegelwerte für jede Fassadenseite in einer **Gebäudelärmkarte** dargestellt.

PLAN 02 Die Gebäudelärmkarte (Plan 4831-02) für die höchsten Pegel pro Gebäude im Zeitbereichen tags sind im Anhang enthalten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] und die ermittelten Immissionspegel für die jeweils höchsten Pegel im Zeitbereich tags:

| Laufende Nr | Zeitbereich | Fassade | Geschoss-lage | Orientierungswerte [dB(A)] | Immissionspegel [dB(A)] | Überschreitung Orientierungswert [dB(A)] |
|-------------|-------------|---------|---------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 01 | tags | O | 1. OG | 65 | 66,8 | 1,8 |
| 02 | tags | SO | 1. OG | 65 | 63,1 | - |
| 03 | tags | SW | 1. OG | 65 | 59,8 | - |
| 04 | tags | SO | 1. OG | 65 | 60,2 | - |
| 05 | tags | SO | 1. OG | 65 | 62,3 | - |
| 06 | tags | SW | 1. OG | 65 | 63,8 | - |

| Laufende Nr | Zeitbereich | Fassade | Geschoss- lage | Orientierungs- werte [dB(A)] | Immissions pegel [dB(A)] | Überschreitung Orientierungswert [dB(A)] |
|-------------|-------------|---------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|
| 07 | tags | NW | 1. OG | 65 | 58,5 | - |
| 08 | tags | NO | 1. OG | 65 | 61,1 | - |
| 09 | tags | NW | 1. OG | 65 | 61,2 | - |
| 10 | tags | SO | EG | 65 | 59,3 | - |
| 11 | tags | SW | EG | 65 | 62,7 | - |
| 12 | tags | NW | EG | 65 | 61,6 | - |
| 13 | tags | SW | EG | 65 | 62,2 | - |
| 14 | tags | NO | EG | 65 | 47,7 | - |
| 15 | tags | SO | EG | 65 | 64,9 | - |
| 16 | tags | SW | EG | 65 | 61,7 | - |
| 17 | tags | NW | EG | 65 | 57,3 | - |
| 19 | tags | O | EG | 65 | 66,1 | 1,1 |

NO = Nordost, NW = Nordwest, SO = Südost, SW = Südwest, O = Osten

ANHANG Die ausführlichen Ergebnisse (RL01) für alle Fassadenseiten und alle Geschosslagen sind im Anhang dokumentiert.

Die Ergebnisse zeigen, dass es zu punktuellen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [1] kommt. Diese betragen an der Gebäudefassade „Südtangente 1“ (Rewe-Markt) (Bezugspunkt 01) 1,8 dB(A) und an der Gebäudefassade „Südtangente 5“ (Bezugspunkt 19) 1,1 dB(A).

Schallschutzmaßnahmen sind somit erforderlich.

4.2.1

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen wird empfohlen, schützenswerte Räume wie zum Beispiel Büro, Wohnräume an den geräuschabgewandten Gebäudeseiten unterzubringen. Falls dies nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen (passiver Lärmschutz) sichergestellt werden.

Für die Bereiche mit Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen wurden die Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 [10] ausgewiesen.

Außerdem sind zum Schutz gegen Außenlärm – auch **unabhängig von Pegelüberschreitungen und von der Gebietsausweisung** - die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile durch Angabe der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [10] festzulegen. Der Schutz von Büroräumen ist ab Lärmpegelbereich IV nachweisspflichtig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt für die maßgeblichen Bezugspunkte die Beurteilungspegel für den Zeitbereich tags ($L_{r,T}$), den maßgeblichen Außenlärmpegel (MAP) sowie die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche (LPB) für die jeweils ungünstigste Geschosslage:

| Bezugspunkt Nr. Geschoss | Zeit- bereich | Orientierungs- wert | Lr | MAP | LPB |
|-----------------------------|------------------|------------------------|------|-----|-----|
| 01 1. OG | tags | 65 | 66,8 | 70 | IV |
| 02 1. OG | tags | 65 | 63,1 | 67 | IV |
| 03 1. OG | tags | 65 | 59,8 | 63 | III |
| 04 1. OG | tags | 65 | 60,2 | 64 | III |
| 05 1. OG | tags | 65 | 62,3 | 66 | IV |
| 06 1. OG | tags | 65 | 63,8 | 67 | IV |
| 07 1. OG | tags | 65 | 58,5 | 62 | III |
| 08 1. OG | tags | 65 | 61,1 | 65 | III |
| 09 1. OG | tags | 65 | 61,2 | 65 | III |
| 10 EG | tags | 65 | 59,3 | 63 | III |
| 11 EG | tags | 65 | 62,7 | 66 | IV |
| 12 EG | tags | 65 | 61,6 | 65 | III |
| 13 EG | tags | 65 | 62,2 | 66 | IV |
| 14 1 EG | tags | 65 | 47,7 | 51 | I |
| 15 EG | tags | 65 | 64,9 | 68 | IV |
| 16 EG | tags | 65 | 61,7 | 65 | III |
| 17 EG | tags | 65 | 57,3 | 61 | III |
| 19 EG | tags | 65 | 66,1 | 70 | IV |

Die Tabelle zeigt, dass an allen der Bahnlinie zugewandten Fassaden der Bestandsbebauung jeweils für die ungünstigste Geschosslage der Lärmpegelbereich IV erreicht wird (Bezugspunkte 01 und 19). An den Südostfassaden der „Südtangente 1“ (Bezugspunkte 02 und 05) sowie an einer Südwestfassade (Bezugspunkt 06) ergibt sich ebenfalls der Lärmpegelbereich IV. Für das Gebäude „Südtangente 3“ sind für die Südwestfassaden der Lärmpegelbereich IV festzustellen. Gleiches gilt für die Südostfassade des Gebäudes „Südtangente 5“.

An den anderen Gebäudefassaden wird für jeweils unterschiedliche Geschosslagen der Lärmpegelbereich I und III erreicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass nachzuweisende passive Maßnahmen, die dem Lärmpegelbereich III entsprechen bereits durch den Einbau geeigneter Wärmeschutzfenster, die die vorgeschriebenen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten, gesichert sind. Diese weisen einen Schalldämmwert auf, der für Lärmpegelbereich III einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet.

Für folgende Fassaden sind Vorkehrungen gegen Außenlärm grundsätzlich nachweispflichtig:

LPB IV:

| | | | |
|-----------------|---------------|----|------------|
| Bezugspunkt 01: | Südtangente 1 | O | EG + 1. OG |
| Bezugspunkt 02: | Südtangente 1 | SO | 1. OG |
| Bezugspunkt 05: | Südtangente 1 | SO | 1. OG |
| Bezugspunkt 06: | Südtangente 1 | SW | EG + 1. OG |
| Bezugspunkt 11: | Südtangente 3 | SW | EG |
| Bezugspunkt 13: | Südtangente 3 | SW | EG |
| Bezugspunkt 15: | Südtangente 5 | SO | EG |
| Bezugspunkt 19: | Südtangente 5 | O | EG |

PLAN 03

Die zu schützenden Fassadenabschnitte, an denen Vorkehrungen gegen Außenlärm vorzusehen und nachweispflichtig sind, sind im Plan 4831-03 für die ungünstigste Geschosslage gekennzeichnet.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich in Abhängigkeit der Raumnutzung und sind im Einzelfall zu prüfen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

**4.3
Berechnungsergebnisse Kontingentierung**

**4.3.1
Festlegungen**

Gesamt-Immissionswerte; Vorbelastung und Zusatzbelastung

Im Bereich des Untersuchungsgebietes ist eine Vorbelastung durch die gewerblichen Nutzungen im östlich der Bahnlinie bestehenden Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

Eine derartige Berücksichtigung kann nach Ziffer 3.2, Absatz 2, der TA Lärm [2] dadurch erfolgen, dass die Immissionsrichtwerte von Vorbelastung und neu hinzukommender Zusatzbelastung betroffener Bebauung um 6 dB(A) abgesenkt werden (Irrelevanzkriterium).

Es sind somit folgende Gesamt-Immissionswerte L_{GI} an der bestehenden schützenswerten Bebauung einzuhalten:

| Gebietsausweisung bzw. -einstufung | Gesamt-Immissionswert [dB(A)] | |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| | tags | nachts |
| Allgemeines Wohngebiet | 55 – 6 = 49 | 40 – 6 = 34 |
| Mischgebiet | 60 – 6 = 54 | 45 – 6 = 39 |

Immissionsorte

Zur Beurteilung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschimmissionen werden für die nachstehenden 13 Immissionsorte an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung Immissionsberechnungen durchgeführt:

| Immissionsort | Beschreibung | Geschosse | Gebietseinstufung |
|---------------|--------------------------|------------|-------------------|
| 01 | Marstallstr. 49a – 49f | EG - 4. OG | MI |
| 02 | Marstallstr. 49g / 49h | EG - 3. OG | MI |
| 03 | Marstallstr. 53 | EG - 1. OG | MI |
| 04 | Marstallstr. 51 | EG - 1. OG | MI |
| 05 | Markgrafenstr. 5 | EG - 4. OG | WA |
| 06 | Markgrafenstr. 5a | EG - 4. OG | WA |
| 07 | Markgrafenstr. 7 | EG | WA |
| 08 | Dr. Valentin-Gaa-Str. 23 | EG - 2. OG | WA |
| 09 | Dr. Valentin-Gaa-Str. 32 | EG - 2. OG | MI |
| 10 | Hans-Kahrmann-Str. 1 | EG - 2. OG | MI |
| 11 | Hans-Kahrmann-Str. 7 | EG - 2. OG | MI |
| 12 | Hans-Kahrmann-Str. 13 | EG - 2. OG | MI |
| 13 | Hans-Kahrmann-Str. 17 | EG - 1. OG | MI |

WA: Allgemeines Wohngebiet / MI: Mischgebiet

PLAN 01

Die Immissionsorte sind in Plan 4831-01 dargestellt.

4.3.2 Ergebnis Emissionskontingente

Zur Ermittlung der Emissionskontingente für die Teilflächen im Untersuchungsgebiet wird durch eine Ausbreitungsberechnung die Schallabstrahlung der Gewerbeflächen so festgelegt, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Richtwerte (Gesamt-Immissionswerte) eingehalten werden.

Die Emissionskontingente der Teilflächen ergeben sich wie folgt:

| Teilflächen | $L_{(EK),T}$ dB(A) | $L_{(EK),N}$ dB(A) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| TF01 | 60 | 45 |
| TF02 | 60 | 45 |
| TF03 | 60 | 45 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 [3].

PLAN 04

Die Teilflächen der Geräuschkontingentierung sind in Plan 4831-04 dargestellt.

4.3.3 Ergebnis Zusatzkontingente

Die Emissionskontingente werden häufig durch nur einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um das Gebiet besser zu nutzen, kann die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren festgelegt werden. Dazu werden innerhalb des Plangebiets ein Bezugspunkt und von dem ausgehend ein oder mehrere Richtungssektoren festgelegt. Für jeden Sektor wird ein Zusatzkontingent bestimmt, so dass für alle untersuchten Immissionsorte der Gesamtimmisionsrichtwert nicht überschritten wird.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A - M erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Anfang | Ende | $EK_{,zus,T}$ dB(A) | $EK_{,zus,N}$ dB(A) |
|-----------------|--------|------|------------------------|------------------------|
| A | 359 | 81 | 2 | 2 |
| B | 81 | 160 | 4 | 4 |
| C | 160 | 164 | 3 | 3 |
| D | 164 | 171 | 2 | 2 |
| E | 171 | 185 | 1 | 1 |
| F | 185 | 203 | 2 | 2 |
| G | 203 | 227 | 0 | 0 |
| H | 227 | 253 | 1 | 1 |
| I | 253 | 268 | 1 | 1 |
| J | 268 | 290 | 2 | 2 |
| K | 290 | 315 | 2 | 2 |
| L | 315 | 340 | 2 | 2 |
| M | 340 | 359 | 1 | 1 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 [3], wobei bei den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus.k}$ zu ersetzen ist.

PLAN 04 Die Lage der Sektoren ist in Plan 4831-04 dargestellt.

4.3.4 Ergebnis Immissionskontingente

Unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionskontingente für die jeweiligen Teilflächen wurden an den Immissionsorten die Immissionskontingente $L_{(IK)}$ ermittelt.

ANHANG Die ausführlichen Ergebnistabellen zu den Immissions-Teilpegeln pro Teilfläche und Immissionsorten sowie die Immissionskontingente je Immissionsort und deren Unterschreitungen (Zusatzkontingente) sind im Anhang dokumentiert.

4.4 Festsetzungsvorschlag im Bebauungsplan

Emissionskontingente tags und nachts

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 [3] weder im Zeitbereich tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

| Teilflächen | $L_{(EK),T}$ dB(A) | $L_{(EK),N}$ dB(A) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| TF01 | 60 | 45 |
| TF02 | 60 | 45 |
| TF03 | 60 | 45 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A - M erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Anfang | Ende | EK,zus,T dB(A) | EK,zus,N dB(A) |
|-----------------|--------|------|-------------------|-------------------|
| A | 359 | 81 | 2 | 2 |
| B | 81 | 160 | 4 | 4 |
| C | 160 | 164 | 3 | 3 |
| D | 164 | 171 | 2 | 2 |
| E | 171 | 185 | 1 | 1 |
| F | 185 | 203 | 2 | 2 |
| G | 203 | 227 | 0 | 0 |
| H | 227 | 253 | 1 | 1 |
| I | 253 | 268 | 1 | 1 |
| J | 268 | 290 | 2 | 2 |
| K | 290 | 315 | 2 | 2 |
| L | 315 | 340 | 2 | 2 |
| M | 340 | 359 | 1 | 1 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei bei den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus.k}$ zu ersetzen ist.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Allgemeines

Von der Stadt Schwetzingen, Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen, wurden wir am 14.04.2010 auf der Basis unseres Arbeitsprogramms vom 04.02.2010 beauftragt, für den Bebauungsplan „Gewerbe südlich der Marstallstraße“ in Schwetzingen eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Ziel der Untersuchung ist es, einerseits die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen schalltechnischen Berechnungen für die Geräuschauswirkungen an der bestehenden schützenswerten Bebauung durchzuführen und andererseits die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf eine potenzielle Büronutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes.

In Bezug auf die Geräuschauswirkungen wird zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen eine Geräuschkontingentierung für die geplanten Gewerbeflächen erarbeitet. Dabei wird untersucht, welche maximale Geräuschemission pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Plangebiet zulässig ist, damit an der schützenswerten Bebauung außerhalb des Plangebiets keine Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen auftreten.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005 [1] in Verbindung mit der TA Lärm [2]. Die Ermittlung der Geräuschkontingente erfolgt nach DIN 45691 [3].

Verkehr: Beurteilung nach DIN 18005:

Für einzelne gekennzeichnete Fassaden der bestehenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets sind für eine potenzielle Büronutzung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ergebnis Emissionskontingente

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm [2] an der schützenswerten Bebauung ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [3] (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Gewerbeflächen) erforderlich.

Zur Berücksichtigung gewerblich bedingter Vorbelastung eines Abschlages für das Plangebiet von 6 dB(A) zum Immissionsrichtwert sind folgende Gesamt-Immissionswerte L_{GI} (Richtwerte) an der bestehenden schützenswerten Bebauung einzuhalten:

| Gebietsausweisung bzw. -einstufung | Gesamt-Immissionswert [dB(A)] | |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| | tags | nachts |
| Allgemeines Wohngebiet | $55 - 6 = 49$ | $40 - 6 = 34$ |
| Mischgebiet | $60 - 6 = 54$ | $45 - 6 = 39$ |

Die maximal zulässigen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² sind für die Zeitbereiche tags und nachts in der folgenden Tabelle dargestellt.

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 [3] weder im Zeitbereich tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

| Teilflächen | $L_{(EK),T}$ dB(A) | $L_{(EK),N}$ dB(A) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| TF01 | 60 | 45 |
| TF02 | 60 | 45 |
| TF03 | 60 | 45 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 [3].

PLAN 04 Die Kontingentierung der Teilflächen ist in Plan 4831-04 im Anhang dargestellt.

Ergebnis Zusatzkontingente

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A - M erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Anfang | Ende | EK,zus,T dB(A) | EK,zus,N dB(A) |
|-----------------|--------|------|-------------------|-------------------|
| A | 359 | 81 | 2 | 2 |
| B | 81 | 160 | 4 | 4 |
| C | 160 | 164 | 3 | 3 |
| D | 164 | 171 | 2 | 2 |
| E | 171 | 185 | 1 | 1 |
| F | 185 | 203 | 2 | 2 |
| G | 203 | 227 | 0 | 0 |
| H | 227 | 253 | 1 | 1 |
| I | 253 | 268 | 1 | 1 |
| J | 268 | 290 | 2 | 2 |
| K | 290 | 315 | 2 | 2 |
| L | 315 | 340 | 2 | 2 |
| M | 340 | 359 | 1 | 1 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei bei den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus.k}$ zu ersetzen ist.

PLAN 04 Die Lage der Sektoren ist in Plan 4831-04 dargestellt.

ANHANG Die ausführlichen Ergebnistabellen zu den Emissionskontingenten, den Zusatzkontingenten, den Immissions-Teilpegeln pro Teilfläche und den Immissionsorten sowie die Immissionskontingente je Immissionsort und deren Unterschreitungen (Zusatzkontingente) sind im Anhang dokumentiert.

Ausblick

Im Rahmen der später zu erteilenden Betriebsgenehmigungen wird unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb tatsächlich in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsberechnung auf Grundlage des festgesetzten Emissionskontingents L_{EK} inkl. des Zusatzkontingents durchgeführt, wobei zunächst wiederum nur der Abstand zum Immissionsort berücksichtigt wird. Mit diesen Berechnungen erhält man ein Immissionskontingent L_{IK} für die betrachtete Teilfläche.

Das Immissionskontingent kann von der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung aller dann bekannten Ausbreitungsparameter, wie Abschirmung von Gebäuden, Geländetopographie, Bodendämpfung und ggf. sonstiger Schallschutzmaßnahmen ausgeschöpft werden.

Die später tatsächlich auftretenden Schallemissionen, bezogen auf die gesamte Betriebsfläche können dann höher ausfallen als die L_{EK} . Bei Einhaltung des Lärmkontingents am Immissionsort ist dann dennoch die Einhaltung des angestrebten Gesamt-Immissionswertes sichergestellt. Allein durch diese Vorgehensweise können bei beplanten Gebieten mit einer Vielzahl von Gewerbebetrieben Festsetzungen getroffen werden, mit denen die Immissionswerte in der Nachbarschaft summarisch aus allen Gewerbeflächen eingehalten werden können.

Eine abschließende Beurteilung bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.

Aufgestellt:

BS Ingenieure
Ludwigsburg, 25. Oktober 2010



Dipl.-Ing. (FH) Lea Seib

LITERATUR

- [1] DIN 18005, inkl. Beiblatt 1
Schallschutz im Städtebau
Juli 2002
- [2] TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum
Bundes-Immissionsschutzgesetz
August 1998
- [3] DIN 45691
Geräuschkontingentierung
Dezember 2006
- [4] Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Am Biegen“ in Oftersheim
BS Ingenieure (A 4640)
Januar 2009
- [5] Schall 03
Richtlinien zur Berechnung der Schallimmissionen
von Schienenwegen
Deutsche Bundesbahn, Ausgabe 1990
- [6] RLS-90
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
Bundesminister für Verkehr, Abteilung Straßenbau
Ausgabe 1990
- [7] Stadt Schwetzingen
Verkehrsentwicklungsplan
Ludwigsburg 2004 / 2010
- [8] Baugesetzbuch BauGB
23. September 2004
- [9] Baunutzungsverordnung – BauNVO
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
23. Januar 1990
- [10] DIN 4109
Schallschutz im Hochbau
November 1990

ANHANG

Seite A1 – A22

LEGENDEN

VERKEHR

GEWERBE

PLÄNE

LEGENDEN

- Straße
- Schiene
- Immissionspegel

Legende Straße

Legende

| | | |
|------------|---------|---------------------------------------------------------------------------|
| Straße | | Straßenname |
| KM | | Kilometrierung |
| LmE tags | dB(A) | Emissionspegel tags |
| LmE nachts | dB(A) | Emissionspegel nachts |
| DTV | Kfz/24h | Durchschnittlicher täglicher Verkehr |
| PT | % | Lkw-Anteil, tags |
| PN | % | Lkw-Anteil, nachts |
| v Pkw | km/h | Geschwindigkeit Pkw |
| v Lkw | km/h | Geschwindigkeit Lkw |
| Steigung | % | Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle) |
| D Stg | dB(A) | Zuschlag für Steigung |



Legende Schiene

Legende

| | | |
|---------|----|--------------------------------------------------|
| Schiene | | Name der Schienenwegs |
| KM | | Kilometrierung |
| DBr | dB | Brückenzuschlag |
| DBü | dB | Pegeldifferenz durch Übergänge |
| DFb | dB | Pegeldifferenz durch unterschiedliche Fahrbahnen |
| DRa | dB | Pegeldifferenz durch Gleisbögen mit engen Radien |
| DRz | dB | Pegeldifferenz durch Reflexionen |



Legende Immissionspegel

Legende

| | | |
|---------------|-------|---------------------------------------------|
| INr | | Nummer des Immissionsorts |
| Immissionsort | | Name des Immissionsorts |
| Nutzung | | Gebietsnutzung |
| Geschoss | | Geschoss |
| HR | | Himmelsrichtung |
| OW,T | dB(A) | Orientierungswert Tag |
| LrT | dB(A) | Beurteilungspegel Tag |
| LrT,diff | dB(A) | Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LrT |



Berechnungen VERKEHR

Gebäudelärmkarte

Rechenlauf 01: Immissionen Gebäudelärmkarte Straße/Schiene

- Rechenlauf-Info
- Emissionspegel Verkehr
- Immissionspegel Verkehr
- Tabelle: Lärmpegelbereiche

BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße" RL01_GLK_Straße_Schiene

Projektbeschreibung

Projekttitel: BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße"
Bearbeiter:
Auftraggeber:

Beschreibung:
DIN 18005
TA-Lärm

Rechenlaufbeschreibung

Rechenkern: Gebäudelärmkarte
Titel: RL01_GLK_Straße_Schiene
Laufdatei: KFZ_Schiene.runx
Ergebnisnummer: 1
Berechnungsbeginn: 22.10.2010 09:24:23
Berechnungsende: 22.10.2010 09:24:26
Rechenzeit: 00:01:125 [m:s:ms]
Anzahl Punkte: 18
Anzahl berechneter Punkte: 18
Kernel Version: 15.10.2010 (RKern7.dll)

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung 1
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger 200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle 50 m
Suchradius 5000 m
Filter: dB(A)
Toleranz: 0,001 dB

5 dB Bonus für Schiene ist gesetzt

Richtlinien:
Straßen: RLS 90
Emissionsberechnung nach: RLS90 (***)

Schiene: Schall 03
Emissionsberechnung nach: Schall 03 (***)

Bewertung: DIN 18005 Verkehr

Gebäudelärmkarte:
Ein Aufpunkt in der Mitte der Fassade
Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt

Geometriedaten



**BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße"
RL01_GLK_Straße_Schiene**

RL01_GLK_Straße_Schiene_10-2010.sit

22.10.2010 09:18:24

- enthält:

Bebauung.geo 22.10.2010 09:26:10

Gebietsnutzung.geo 04.10.2010 13:35:16

Höhenlinien.geo 29.09.2010 08:09:40

LSW.geo 04.10.2010 14:05:30

Märkte.geo 22.10.2010 09:18:24

Schiene.geo 04.10.2010 08:35:24

STR_Südtangente_10-2010.geo 21.10.2010 10:50:36



**BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße"
RL01_GLK_Straße_Schiene**

| Straße | KM | LmE tags dB(A) | LmE nacht dB(A) | DTV Kfz/24h | PT % | PN % | v Pkw km/h | v Lkw km/h | Steigung % | D Stg dB(A) |
|-------------|-------|-------------------|--------------------|----------------|---------|---------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Südtangente | 0,000 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 0,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,065 | 65,5 | 55,4 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,2 | 0,1 |
| Südtangente | 0,074 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,075 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,076 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,077 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,078 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,079 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,080 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,081 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,082 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,083 | 66,4 | 56,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,7 | 1,0 |
| Südtangente | 0,084 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 4,8 | 0,0 |
| Südtangente | 0,123 | 66,2 | 56,1 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,3 | 0,8 |
| Südtangente | 0,124 | 66,2 | 56,1 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,3 | 0,8 |
| Südtangente | 0,126 | 66,2 | 56,1 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,3 | 0,8 |
| Südtangente | 0,127 | 66,2 | 56,1 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,3 | 0,8 |
| Südtangente | 0,128 | 66,2 | 56,1 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,3 | 0,8 |
| Südtangente | 0,130 | 66,2 | 56,1 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,3 | 0,8 |
| Südtangente | 0,132 | 66,2 | 56,1 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 6,3 | 0,8 |
| Südtangente | 0,133 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 2,9 | 0,0 |
| Südtangente | 0,153 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,154 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,155 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,156 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,157 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,158 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,159 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,160 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,161 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 5,0 | 0,0 |
| Südtangente | 0,162 | 65,4 | 55,3 | 15800 | 10,0 | 5,0 | 50,0 | 50,0 | 2,8 | 0,0 |
| Südtangente | 0,286 | 65,4 | 55,3 | 16050 | 9,8 | 4,9 | 50,0 | 50,0 | 1,6 | 0,0 |



BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße"

Emission Schiene

| Nord_Süd | | Gleis: | | | Richtung: Ri Süd | | Abschnitt: 1 | | Km: 0+000 | | L _{m,E} t/n: 70,6 / 72,9 | |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------------|--|
| Nr. | Zugart Name | Scheiben- bremsanteil % | Anzahl Züge | | Länge je Zug m | Geschwin- digkeit km/h | Korrektur Zugart dB | Emissionspegel | | | | |
| | | | tags | nachts | | | | tags dB(A) | nachts dB(A) | | | |
| 3 | EC / IC | 100 | 4 | 1 | 340 | 120 | - | 51,9 | 48,9 | | | |
| 1 | D / FD-Zug (1988) | 30 | 1 | 2 | 340 | 120 | - | 51,7 | 57,7 | | | |
| 4 | Eilzug (1988) | 20 | 6 | 1 | 205 | 120 | - | 57,7 | 52,9 | | | |
| 11 | Nahverkehrszug (1988) | 20 | 30 | 5 | 150 | 120 | - | 63,3 | 58,5 | | | |
| 6 | Güterzug (Fernv.) | - | 40 | 43 | 500 | 100 | - | 69,0 | 72,3 | | | |
| 7 | Güterzug (Nahv.) | - | 8 | 7 | 200 | 90 | - | 57,1 | 59,5 | | | |
| Bahn- kilometer km | Koordinaten der Gleisachse | | | Fahrbahn- art D _{Fb} | Kurven- radius D _{Ra} | Mehrfach- reflexionen D _{Rz} | Brücken- zuschlag D _{Br} | Bahn- übergang D _{Bü} | Korrigierter Emissionspegel | | | |
| 0+000 | X | Y | Z | | | | | | tags | nachts | | |
| 0+514 | 3469484,790 | 5471848,870 | 101,50 | 2,0 | - | - | - | - | 72,6 | 74,9 | | |
| 0+539 | 3469579,270 | 5471343,850 | 101,50 | 2,0 | - | - | 3,0 | - | 75,6 | 77,9 | | |
| 0+581 | 3469581,990 | 5471318,990 | 101,50 | 2,0 | - | - | - | - | 72,6 | 74,9 | | |
| 0+708 | 3469585,380 | 5471276,930 | 101,50 | 2,0 | - | - | - | - | 72,6 | 74,9 | | |
| | 3469583,260 | 5471150,370 | 101,50 | 2,0 | - | - | - | - | 72,6 | 74,9 | | |
| Süd_Nord | | Gleis: | | | Richtung: Ri Nord | | Abschnitt: 2 | | Km: 0+000 | | L _{m,E} t/n: 70,3 / 72,7 | |
| Nr. | Zugart Name | Scheiben- bremsanteil % | Anzahl Züge | | Länge je Zug m | Geschwin- digkeit km/h | Korrektur Zugart dB | Emissionspegel | | | | |
| | | | tags | nachts | | | | tags dB(A) | nachts dB(A) | | | |
| 3 | EC / IC | 100 | 3 | 0 | 340 | 120 | - | 50,6 | - | | | |
| 1 | D / FD-Zug (1988) | 30 | 0 | 1 | 340 | 120 | - | - | 54,7 | | | |
| 4 | Eilzug (1988) | 20 | 5 | 1 | 205 | 120 | - | 56,9 | 52,9 | | | |
| 11 | Nahverkehrszug (1988) | 20 | 29 | 4 | 150 | 120 | - | 63,2 | 57,6 | | | |
| 6 | Güterzug (Fernv.) | - | 39 | 42 | 500 | 100 | - | 68,8 | 72,2 | | | |
| 7 | Güterzug (Nahv.) | - | 7 | 7 | 200 | 90 | - | 56,5 | 59,5 | | | |
| Bahn- kilometer km | Koordinaten der Gleisachse | | | Fahrbahn- art D _{Fb} | Kurven- radius D _{Ra} | Mehrfach- reflexionen D _{Rz} | Brücken- zuschlag D _{Br} | Bahn- übergang D _{Bü} | Korrigierter Emissionspegel | | | |
| 0+000 | X | Y | Z | | | | | | tags | nachts | | |
| 0+171 | 3469593,600 | 5471150,180 | 101,50 | 2,0 | - | - | - | - | 72,3 | 74,7 | | |
| 0+196 | 3469614,670 | 5471319,260 | 101,50 | 2,0 | - | - | 3,0 | - | 75,3 | 77,7 | | |
| 0+212 | 3469614,380 | 5471344,960 | 101,50 | 2,0 | - | - | - | - | 72,3 | 74,7 | | |
| 0+709 | 3469613,510 | 5471360,270 | 101,50 | 2,0 | - | - | - | - | 72,3 | 74,7 | | |
| | 3469520,740 | 5471849,230 | 101,50 | 2,0 | - | - | - | - | 72,3 | 74,7 | | |



**BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße"
RL01_GLK_Straße_Schiene**

| INr | Immissionsort | Nutzung | Geschoss | HR | OW,T | | LrT | |
|-----|---------------|---------|-------------|----|----------|--------------|------------|-------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB(A) |
| 1 | Südtangente 1 | GE | EG 1. OG | O | 65 65 | 65,4 66,8 | 0,4 1,8 | |
| 2 | Südtangente 1 | GE | 1. OG | SO | 65 | 63,1 | --- | |
| 3 | Südtangente 1 | GE | EG 1. OG | SW | 65 65 | 47,0 59,8 | --- | |
| 4 | Südtangente 1 | GE | 1. OG | SO | 65 | 60,2 | --- | |
| 5 | Südtangente 1 | GE | EG 1. OG | SO | 65 65 | 61,5 62,3 | --- | |
| 6 | Südtangente 1 | GE | EG 1. OG | SW | 65 65 | 62,6 63,8 | --- | |
| 7 | Südtangente 1 | GE | EG 1. OG | NW | 65 65 | 57,5 58,5 | --- | |
| 8 | Südtangente 1 | GE | EG 1. OG | NO | 65 65 | 59,8 61,1 | --- | |
| 9 | Südtangente 1 | GE | EG 1. OG | NW | 65 65 | 60,2 61,2 | --- | |
| 10 | Südtangente 3 | GE | EG | SO | 65 | 59,3 | --- | |
| 11 | Südtangente 3 | GE | EG | SW | 65 | 62,7 | --- | |
| 12 | Südtangente 3 | GE | EG | NW | 65 | 61,6 | --- | |
| 13 | Südtangente 3 | GE | EG | SW | 65 | 62,2 | --- | |
| 14 | Südtangente 3 | GE | EG | NO | 65 | 47,7 | --- | |
| 15 | Südtangente 5 | GE | EG | SO | 65 | 64,9 | --- | |
| 16 | Südtangente 5 | GE | EG | SW | 65 | 61,7 | --- | |
| 17 | Südtangente 5 | GE | EG | NW | 65 | 57,3 | --- | |
| 19 | Südtangente 5 | GE | EG | O | 65 | 66,1 | 1,1 | |



BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße"

Lärmpegelbereiche

| Nr. | Name | Geschoss | Nutz. | Richtung | Beurteilungspegel LrT [dB(A)] | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Lärmpegel- bereich |
|-----|---------------|----------|-------|----------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1 | Südtangente 1 | EG | GE | O | 65,4 | 69 | IV |
| 1 | Südtangente 1 | 1.OG | GE | O | 66,8 | 70 | IV |
| 2 | Südtangente 1 | 1.OG | GE | SO | 63,1 | 67 | IV |
| 3 | Südtangente 1 | EG | GE | SW | 47,0 | 50 | I |
| 3 | Südtangente 1 | 1.OG | GE | SW | 59,8 | 63 | III |
| 4 | Südtangente 1 | 1.OG | GE | SO | 60,2 | 64 | III |
| 5 | Südtangente 1 | EG | GE | SO | 61,5 | 65 | III |
| 5 | Südtangente 1 | 1.OG | GE | SO | 62,3 | 66 | IV |
| 6 | Südtangente 1 | EG | GE | SW | 62,6 | 66 | IV |
| 6 | Südtangente 1 | 1.OG | GE | SW | 63,8 | 67 | IV |
| 7 | Südtangente 1 | EG | GE | NW | 57,5 | 61 | III |
| 7 | Südtangente 1 | 1.OG | GE | NW | 58,5 | 62 | III |
| 8 | Südtangente 1 | EG | GE | NO | 59,8 | 63 | III |
| 8 | Südtangente 1 | 1.OG | GE | NO | 61,1 | 65 | III |
| 9 | Südtangente 1 | EG | GE | NW | 60,2 | 64 | III |
| 9 | Südtangente 1 | 1.OG | GE | NW | 61,2 | 65 | III |
| 10 | Südtangente 3 | EG | GE | SO | 59,3 | 63 | III |
| 11 | Südtangente 3 | EG | GE | SW | 62,7 | 66 | IV |
| 12 | Südtangente 3 | EG | GE | NW | 61,6 | 65 | III |
| 13 | Südtangente 3 | EG | GE | SW | 62,2 | 66 | IV |
| 14 | Südtangente 3 | EG | GE | NO | 47,7 | 51 | I |
| 15 | Südtangente 5 | EG | GE | SO | 64,9 | 68 | IV |
| 16 | Südtangente 5 | EG | GE | SW | 61,7 | 65 | III |
| 17 | Südtangente 5 | EG | GE | NW | 57,3 | 61 | III |
| 19 | Südtangente 5 | EG | GE | O | 66,1 | 70 | IV |



Berechnungen GEWERBE

Kontingentierung

Rechenlauf 03:

- Immissionskontingente tags/nachts
- Emissionskontingente tags/nachts
- Zusatzkontingente tags/nachts

**BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße"
"RL03_Kontingentierung_GE_10-2010.sit"**

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Tag

| Immissionsort | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Gesamtimmissionswert L(GI) | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 55,0 | 55,0 | 55,0 | 55,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 |
| Geräuschvorbelastung L(vor) | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 |
| Planwert L(PI) | 54,0 | 54,0 | 54,0 | 54,0 | 49,0 | 49,0 | 49,0 | 49,0 | 54,0 | 54,0 | 54,0 | 54,0 | 54,0 |

| | | | Teilpegel | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------|-------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Teilfläche | Größe [m²] | L(EK) | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| TF 1 | 5066,2 | 60,0 | 50,4 | 50,9 | 47,6 | 46,9 | 42,3 | 42,7 | 42,5 | 43,1 | 44,2 | 44,2 | 43,5 | 42,8 | 42,3 |
| TF 2 | 2999,4 | 60,0 | 44,5 | 45,9 | 47,8 | 49,7 | 42,7 | 43,3 | 42,9 | 43,1 | 44,1 | 43,4 | 42,1 | 41,1 | 40,4 |
| TF 3 | 4018,7 | 60,0 | 41,8 | 42,0 | 41,1 | 41,7 | 40,1 | 41,2 | 42,3 | 45,5 | 48,4 | 50,7 | 50,2 | 49,1 | 48,1 |
| Immissionskontingent L(IK) | | | 51,8 | 52,5 | 51,2 | 52,0 | 46,6 | 47,3 | 47,3 | 48,8 | 50,8 | 52,2 | 51,5 | 50,5 | 49,6 |
| Unterschreitung | | | 2,2 | 1,5 | 2,8 | 2,0 | 2,4 | 1,7 | 1,7 | 0,2 | 3,2 | 1,8 | 2,5 | 3,5 | 4,4 |



**BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße"
"RL03_Kontingentierung_GE_10-2010.sit"**

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Nacht

| Immissionsort | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Gesamtimmissionswert L(GI) | 45,0 | 45,0 | 45,0 | 45,0 | 40,0 | 40,0 | 40,0 | 40,0 | 45,0 | 45,0 | 45,0 | 45,0 | 45,0 |
| Geräuschvorbelastung L(vor) | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 |
| Planwert L(PI) | 39,0 | 39,0 | 39,0 | 39,0 | 34,0 | 34,0 | 34,0 | 34,0 | 39,0 | 39,0 | 39,0 | 39,0 | 39,0 |

| | | | Teilpegel | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------|-------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Teilfläche | Größe [m²] | L(EK) | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| TF 1 | 5066,2 | 45,0 | 35,4 | 35,9 | 32,6 | 31,9 | 27,3 | 27,7 | 27,5 | 28,1 | 29,2 | 29,2 | 28,5 | 27,8 | 27,3 |
| TF 2 | 2999,4 | 45,0 | 29,5 | 30,9 | 32,8 | 34,7 | 27,7 | 28,3 | 27,9 | 28,1 | 29,1 | 28,4 | 27,1 | 26,1 | 25,4 |
| TF 3 | 4018,7 | 45,0 | 26,8 | 27,0 | 26,1 | 26,7 | 25,1 | 26,2 | 27,3 | 30,5 | 33,4 | 35,7 | 35,2 | 34,1 | 33,1 |
| Immissionskontingent L(IK) | | | 36,8 | 37,5 | 36,2 | 37,0 | 31,6 | 32,3 | 32,3 | 33,8 | 35,8 | 37,2 | 36,5 | 35,5 | 34,6 |
| Unterschreitung | | | 2,2 | 1,5 | 2,8 | 2,0 | 2,4 | 1,7 | 1,7 | 0,2 | 3,2 | 1,8 | 2,5 | 3,5 | 4,4 |



BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße" "RL03_Kontingentierung_GE_10-2010.sit"

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L\{EK\}$ nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

| Teilfläche | L(EK),T | L(EK),N |
|------------|---------|---------|
| TF 1 | 60,0 | 45,0 |
| TF 2 | 60,0 | 45,0 |
| TF 3 | 60,0 | 45,0 |

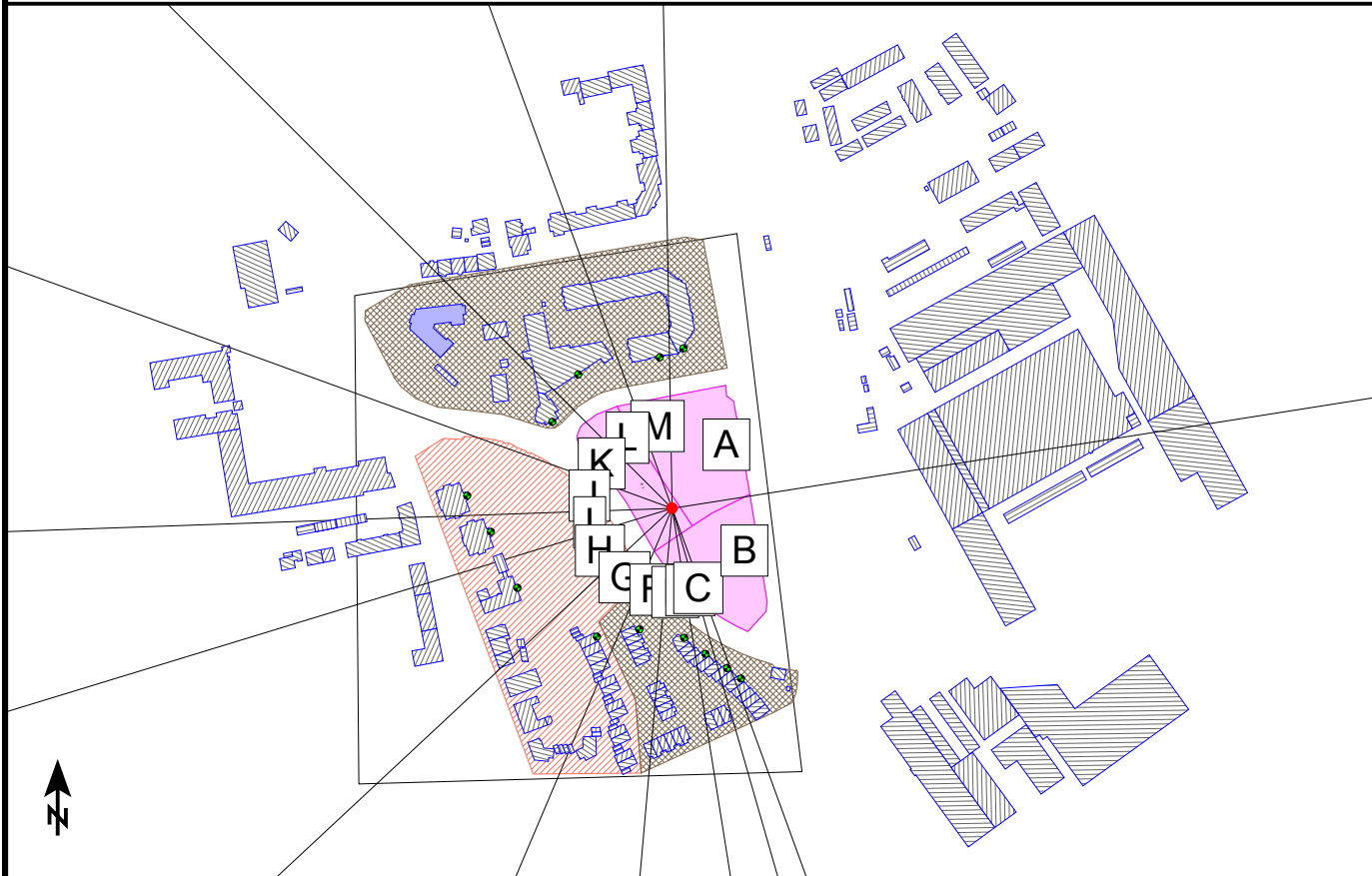
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt5.



BPlan- "Gewerbe südlich der Marstallstraße" "RL03_Kontingentierung_GE_10-2010.sit"

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis # liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L_{\{EK\}}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{\{EK\}}+L_{\{EK,zus\}}$ ersetzt werden



Referenzpunkt

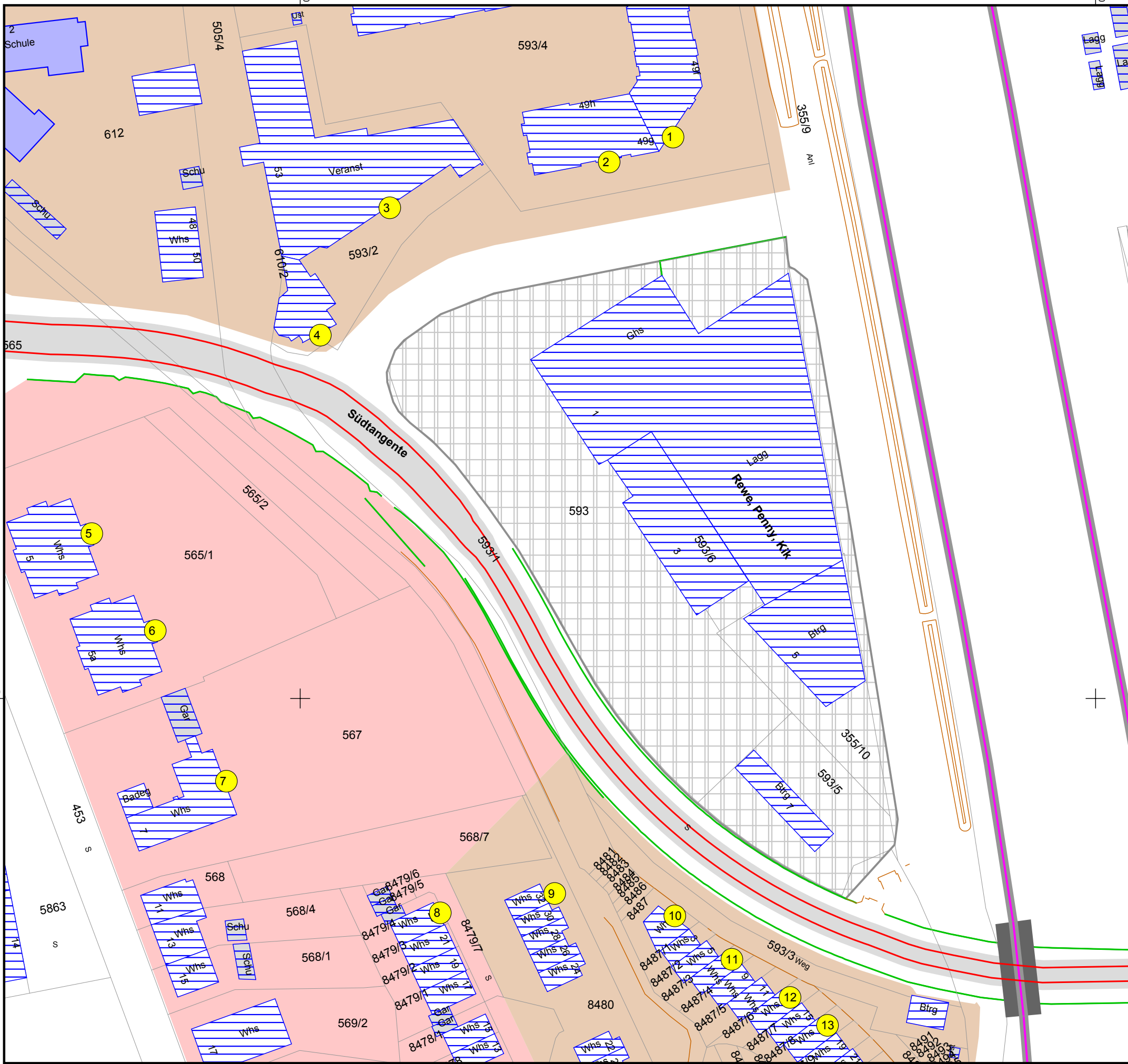
| X | Y |
|------------|------------|
| 3469486,02 | 5471432,88 |

Sektoren mit Zusatzkontingenten

| Sektor | Anfang | Ende | EK,zus,T | EK,zus,N |
|--------|--------|-------|----------|----------|
| A | 359,0 | 81,0 | 2 | 2 |
| B | 81,0 | 160,0 | 4 | 4 |
| C | 160,0 | 164,0 | 3 | 3 |
| D | 164,0 | 171,0 | 2 | 2 |
| E | 171,0 | 185,0 | 1 | 1 |
| F | 185,0 | 203,0 | 3 | 3 |
| G | 203,0 | 227,0 | 0 | 0 |
| H | 227,0 | 253,0 | 1 | 1 |
| I | 253,0 | 268,0 | 1 | 1 |
| J | 268,0 | 290,0 | 2 | 2 |
| K | 290,0 | 315,0 | 2 | 2 |
| L | 315,0 | 340,0 | 2 | 2 |
| M | 340,0 | 359,0 | 1 | 1 |



PLÄNE



Schalltechnische Untersuchung

"Gewerbe südlich Marstallstraße" Schwetzingen

Lageplan

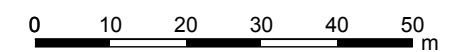
Legende

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Immissionsort-Nummer
- Schiene
- Eisenbahnbrücke
- Straße
- Lärmschutzwand/Böschung
- Beugungskante

Gebietsnutzungen

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete

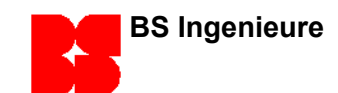
Maßstab 1:1000



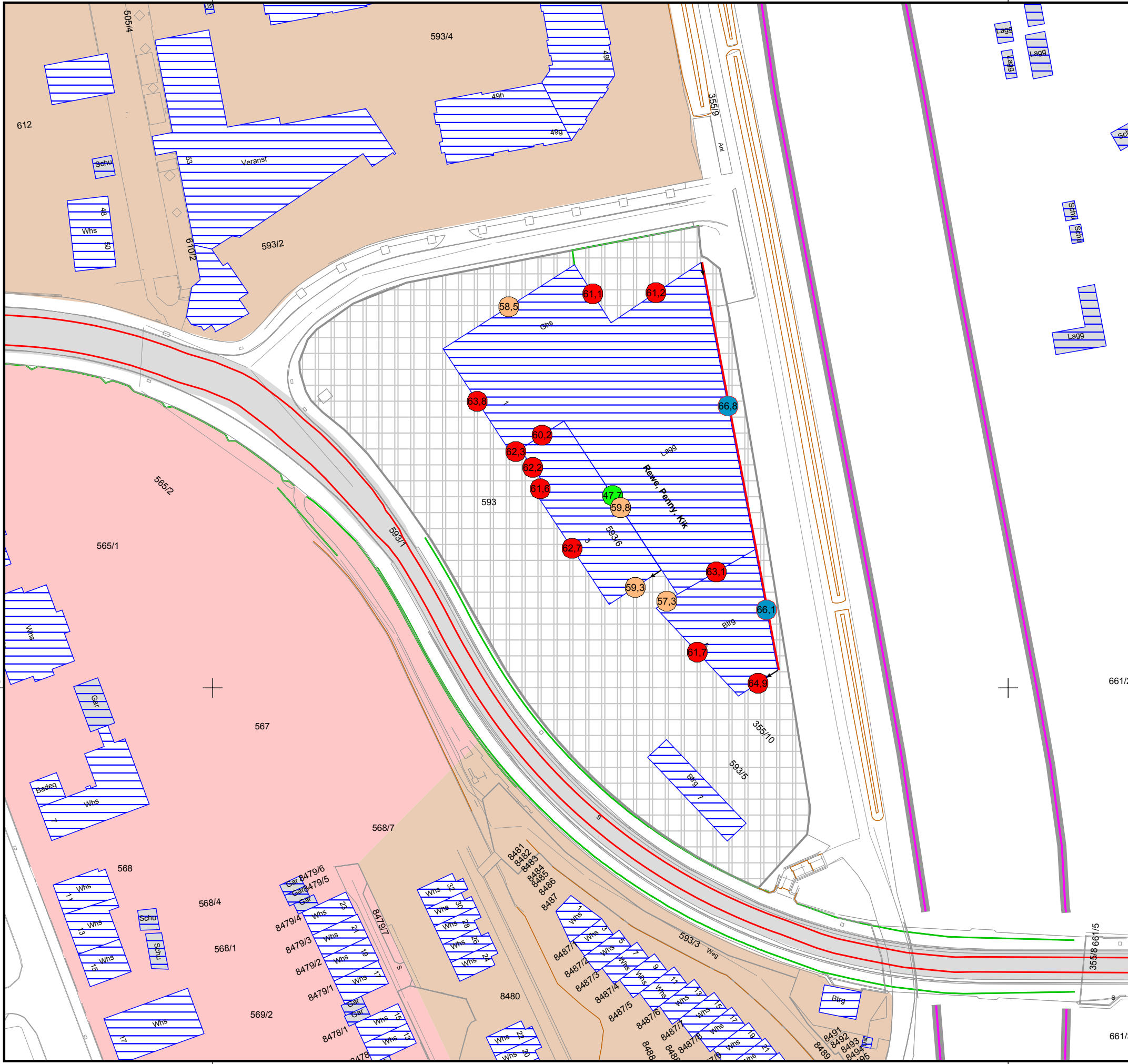
Plan Nr. 4831-01

A19

Planstand: 04. November 2010



Wettmarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon 07141. 8696. 42
Fax 07141. 8696. 34



Schalltechnische Untersuchung

"Gewerbe südlich Marstallstraße" Schwetzingen

DIN 18005
Zeitbereich tags, höchste Pegel

Legende

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Emission Schiene
- Emission Straße
- Lärmschutzwand/Böschung
- Beugungskante

Gebäudelärmkarte

- Fassade mit Grenzwertüberschreitung
- Fassadenpunkt
- Anfangsmarkierung

Gebietsnutzungen

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete

Pegelwerte LrT (Beurteilungspegel Tag) in dB(A)

- ≤ 50
- 50 < ≤ 55
- 55 < ≤ 60
- 60 < ≤ 65
- 65 <

Maßstab 1:1000



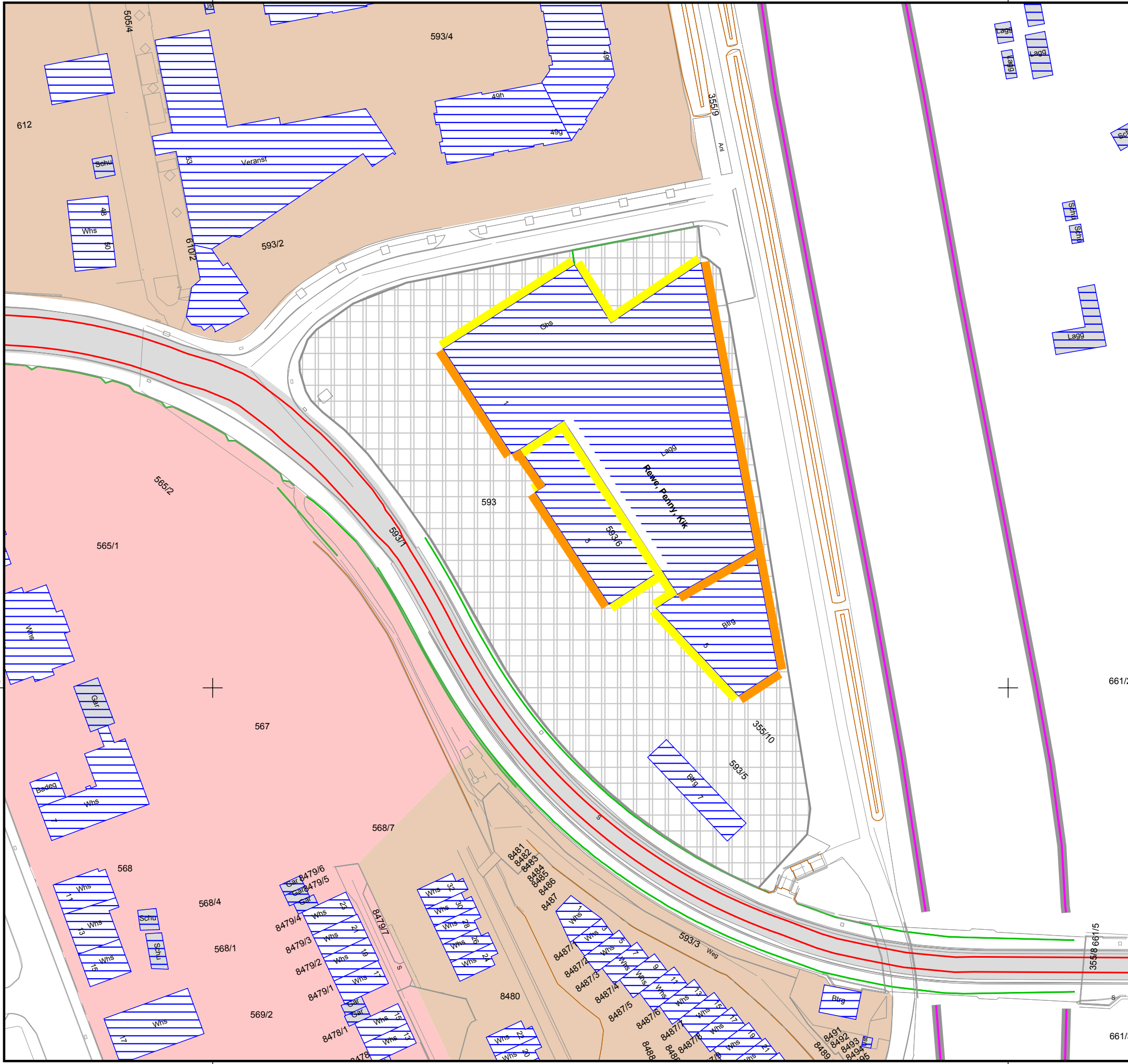
Plan Nr. 4831-02

A20

Planstand: 04. November 2010



Wettmarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon 07141. 8696. 42
Fax 07141. 8696. 34

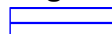







Schalltechnische Untersuchung




"Gewerbe südlich Marstallstraße" Schwetzingen

DIN 18005
Zeitbereich tags, höchste Pegel





Legende

-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude
-  Emission Schiene
-  Emission Straße
-  Lärmschutzwand/Böschung
-  Beugungskante

Gebietsnutzungen

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete

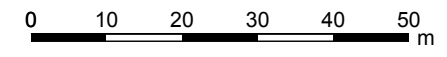
Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (ungünstigste Geschosslage)

-  LPB II: < 61 dB(A)
-  LPB III: 61 bis 65 dB(A)
-  LPB IV: 66 bis 70 dB(A)
-  LPB V: 71 bis 75 dB(A)

Bei Lärmpegelbereich II sind bei Wohnnutzung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen keine besonderen Anforderungen nach DIN 4109 zu stellen.

Beim Neubau von Wohngebäuden sind die Anforderungen aus Lärmpegelbereich III erfüllt, falls die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (ENEV) eingehalten sind.

Maßstab 1:1000



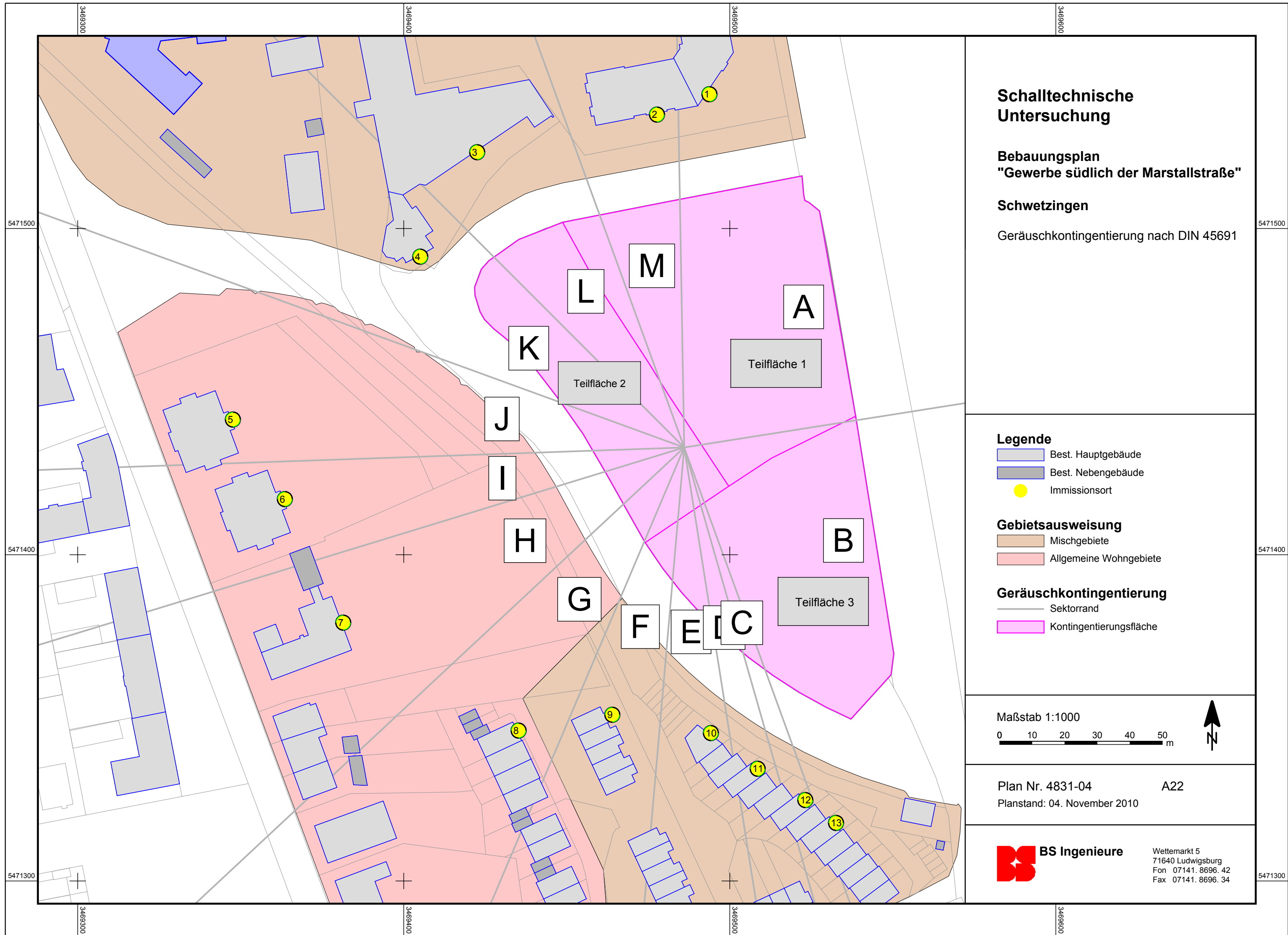
Plan Nr. 4831-03

A21

Planstand: 04. November 2010



Wettmarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon 07141. 8696. 42
Fax 07141. 8696. 34



Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan
"Gewerbe südlich der Marstallstraße"

Schwetzungen

Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

Legende

- Best. Hauptgebäude
- Best. Nebengebäude
- Immissionsort

Gebietsausweisung

- Mischgebiete
- Allgemeine Wohngebiete

Geräuschkontingentierung

- Sektorrand
- Kontingentierungsfläche

Maßstab 1:1000



Plan Nr. 4831-04

A22

Planstand: 04. November 2010



Wettmarkt 5
 71640 Ludwigsburg
 Fon 07141. 8696. 42
 Fax 07141. 8696. 34

G

Anlage 5 Sortimentsliste (‚Schwetzinger Liste‘)

in der Fassung vom Oktober 2010

Sortimentsliste („Schwetzinger Liste“) – Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2015

Auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Schwetzingen (auch Stadtteile) im Jahr 2008 lässt sich folgende Sortimentsliste für Schwetzingen ableiten (Auflistung)⁷:

⁷Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt und/oder einem Stadtteilzentrum von Schwetzingen vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt noch in einem Stadtteilzentrum von Schwetzingen tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und: üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimentsseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u. ä.) begründet.

a) Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)

- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör

c) Nicht zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Pflanzen / Gartenbedarf (z.B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzgefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Möbel (z.B. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, antiquarische Möbel, Betten)
- Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Bau- und Heimwerkerbedarf (z.B. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), großteilige Sport- und Campingartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer, Tische, Stühle), Holz / Holzmaterialien, Naturhölzer
- Farben, Lacke, Malereibedarf
- Großteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
- Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Fenster, Gitter
- Markisen, Rollläden
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Mineralölerzeugnisse
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Bad- / Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Türen, Zäune
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsmaterial
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
- Erotikartikel

2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘

2.
SATZUNG
über die Örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
‘Gewerbe südlich der Marstallstraße’

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009 Stand: 01.03.2010 aufgrund Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.10.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ folgenden Unterlagen:

A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 04.10.2012

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

B Anlage 1: Begründung

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

§ 5 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich

der Marstallstraße‘ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989, und die die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 ‚Marstallstraße südlicher Bereich‘ in Kraft getreten am 15.07.1993 für diesen Bereich außer Kraft.

Schwetzingen, den 23.10.2012



.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister



A

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 04.10.2012

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'Gewerbe südlich der Marstallstraße'

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Dachform und Dachneigung

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mindestens 10 Grad, maximal jedoch 28 Grad.

2 Dachmaterialien

Dachflächen mit einer Dachneigung $\leq 15^\circ$ und einer Fläche von mehr als 20 m² sind mit mindestens 0,1 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten.

Unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei sowie stark reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig, ausgenommen Glasdächer und Dächer mit zusätzlichen energetischen Funktionen wie Solargewinnung und Photovoltaik.

3 Fassadengestaltung

Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.

Stark reflektierende Materialien außer Glas, sowie Fliesen und andere keramische Beläge sind zur Fassadengestaltung unzulässig

4 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Zugängen sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Pflaster in versickerungsfähiger Bauweise u. ä.) zulässig.

Nicht überbaute Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Drahtzäune sowie Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,80m, gemessen vom angrenzenden Gelände, zulässig. Drahtzäune und Stabgitterzäune sind mit standortgerechten Gehölzen zu hinterpflanzen. bzw. mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Betriebe zulässig.

Werbeanlagen und Teile von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufhöhen nicht überschreiten.

Werbepylone und Fahnen sind bis zu einer Höhe von maximal 8,00 m zulässig.

Sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überragen.

Nicht zulässig sind:

- mehr als maximal drei an Fassaden angebrachte Werbeanlagen pro Gebäudeseite und Betrieb
Die Gesamtgröße dieser Werbeanlagen darf pro Gebäudeseite maximal 10 % der zugehörigen Fassadenfläche betragen.
- mehr als ein Werbepylon oder eine sonstige freistehende Werbeanlagen pro Gebäudeseite und Betrieb
- mehr als drei Werbefahnen pro Gebäudeseite und Betrieb
- Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)

B

**Anlage 1
Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

ANLAGE1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Dächer**
- 3 Fassadengestaltung**
- 3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**
- 4 Gestaltung von Werbeanlagen**

1 Planerfordernis

Aufgrund der sich im Plangebiet abzeichnenden Tendenzen zur baulichen Veränderung hat die Stadt Schwetzingen für den Bereich ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ die Aufstellung eines Bebauungsplan beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

2 Dächer

Der Bereich ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ wird geprägt von der Heterogenität der Bausubstanz. Es sind deshalb Regelungen notwendig, die für die Einfügung neuer Bebauung in den Bestand künftig ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Die rechtlichen Regelungen sind für den Bereich der Dachform, der Dachneigung und der Dachdeckung so getroffen, dass ein breiter Spielraum individueller Ausgestaltung möglich ist.

3 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen ermöglichen eine den Nutzungen entsprechende individuelle Fassadengestaltung, schließen jedoch entlang der Ortseinfahrt störende Farben und Materialien aus.

4 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Im Hinblick auf das Kleinklima und die gestalterische Einbindung von Gebäuden und Stellplätzen in die Umgebung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

5 Gestaltung von Werbeanlagen

Die der Stadteinfahrt ‚Südtangente‘ zugeordnete Lage des Quartiers und die Konzentration mehrerer Einkaufsmärkte verlangt Regelungen zur Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen.