

STADT
SCHWETZINGEN

Bebauungsplan

„GEWERBEGEBIET ZÜNDHOLZ“

1. ÄNDERUNG

S A T Z U N G

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zündholz"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zündholz" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 03.07.1995/15.07.1998 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.1995/15.07.1998.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.


§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der erteilten Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwetzingen, 17.09.1998




(Stratthaus)
Oberbürgermeister



Stadt Schwetzingen

Rhein-Neckar-Kreis

1. Änderung des Bebauungsplans

" Gewerbegebiet Zündholz "

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

17. September 1998



Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß des Änderungsverfahrens	1
2. Geltungsbereich	1
3. Bestehender Bebauungsplan	
3.1. Planinhalt und Festsetzungen	2
3.2. Begründung	2
3.3. Anmerkungen	4
3.3.1. Herleitung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.3.2. Planungshorizonte bei Aufstellung	4
3.3.3. Grünordnung	5
4. Ziele und Zwecke der neuen Planung	
4.1. Erläuterung der neuen Ziele und Zwecke	5
4.2. Beschreibung des Projektes " Möbel Mutschler "	6
4.2.1. Nutzung	6
4.2.2. Flächendisposition und Architektur	7
4.2.3. Grünordnung	8
4.3. Katalog der Änderungen	8
5. Auswirkungen der neuen Planinhalte	
5.1. Städtebauliches Umfeld	10
5.1.1. Nutzung	10
5.2. Verkehr und Erschließung	13
5.2.1. Verkehrsflächen im Geltungsbereich	13
5.2.2. Äußere Erschließung des Geltungsbereichs	13
5.3. Immissionen	14
5.3.1. Lärmimmissionen	14
5.3.2. Abgase	16
5.3.3. Altlasten	17
5.3.4. Entwässerung	18
5.4. Grünordnung	19
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
6.1. Verfahren - Anlaß und Rechtsform	20
6.2. Lage des Plangebiets	21
6.3. Planungsinhalt	21
6.3.1. Untersuchungsrahmen	21
6.3.2. Bisherige <i>tatsächliche</i> Flächennutzung	22
6.3.3. Bisherige <i>geplante</i> Flächennutzung	23
6.3.4. Neu geplante Flächennutzung	23
6.3.4.1. Allgemeine Nutzungsaspekte	23
6.3.4.2. Änderung im Bereich " Zündholz "	23

6.3.4.3. Stadtgestaltung - Erschließung - Immissionen -	24
6.4. Abstimmung der neuen Planungsziele	25
6.4.1. Raumordnung und Landesplanung	25
6.4.2. Regionalplan	26
7. Textliche Festsetzungen	
7.0.1. # 1.2 Maß der baulichen Nutzung	27
7.0.2. # 1.3 Gebäudehöhe	27
7.0.3. # 1.4 Höhenlage der Gebäude	27
7.0.4. # 2. Bauweise	28
7.0.5. # 3. Überbaubare Grundstücksfläche	28
7.0.6. # 4. Leitungsrechte	28
7.0.7. # B 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	28
8. Eigentumsverhältnisse - Bodenordnung	
8.1. Eigentumsverhältnisse	29
8.2. Bodenordnende Maßnahmen	29
9. Kosten	30
10. Nachgestellte Bestandteile der Begründung	30
10.1. Raumordnerische Beurteilung des RP Karlsruhe	

11. Anlagen

- Lageplan gem. Veränderungsnachweis Flurbereinigung
- "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Standort Schwetzingen der Fa. Möbel-Mutschler "Ing.-Büro für Verkehrswesen Koehler + Leutwein , Karlsruhe September 1993 sowie "Ergänzende Untersuchungen zu dem Verkehrsgutachten zum geplanten Standort Schwetzingen der Fa. Möbel-Mutschler " , August 1994
- "Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Zulaufbereich" der GEVAS , München , vom August 1995
- "Gutachterliche Stellungnahme" der fr. Landschaftsarchitekten Prof. Schmid ~ Treiber ~ Partner , Leonberg , vom 18.6.1998

Bebauungsplan " Gewerbegebiet Zündholz "

- 1. Änderung des Bebauungsplans -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Anlaß des Änderungsverfahrens

Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Möbel- und Einrichtungshauses macht die Änderung des seit 1992 rechtsgültigen Bebauungsplans " Gewerbegebiet Zündholz " notwendig. Dies im wesentlichen , um die bislang festgesetzte Art der Nutzung : " Gewerbegebiet " (§ 8 BauNVO) im Bereich einer Teilfläche von etwa zwei Dritteln des Geltungsbereichs den Anforderungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach Ausweisung eines " Sondergebiets " gemäß § 11 Abs. 3 (2) BauNVO " anzupassen sowie die notwendigen Festsetzungen zur Regelung von Betriebsart und Größe des geplanten Einrichtungshauses vorzunehmen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt etwa die Hälfte der als " Exklave " nördlich der Autobahn A 6 gelegenen Markungsfläche Schwetzingens.

Er grenzt im Norden und Westen an Mannheimer , im Südwesten an Brühler Markung.

Der Geltungsbereich wird im Einzelnen umgrenzt von

im Norden : der Südgrenze des Flurstücks 25005/7 (Markung Mannheim)

im Osten : dem Bahnbetriebsgelände der " Bahn AG " (hier Teilfläche : Flrst. 19353/2)

sowie der Westgrenze des Flurstücks 4350/4 ; bzw. künftig ¹ :

den Westgrenzen der Flrst.e 7312 - Nord , 19353/3 (Bgl.DB) , 3712-Süd und 8437) ;

im Süden : der Zufahrt der L 599 in die B 36 (künftig Flrst. 8457)

im Westen : der Bundesstraße 36 (Mannheimer Landstraße) ;

künftig : Ostgrenze Flrst. 7309/200 (Geh- und Radweg der B 36)

¹ Geltungsbereich und Umgebung liegen im Bereich des Flurneuordnungsverfahrens " Schwetzingen L 599 / B 36 neue Flurstücksangaben gemäß Veränderungsnachweis 1996/41 "

3 Bestehender Bebauungsplan

3.1 Planinhalt und Festsetzungen

Die Grenzen des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans " Gewerbegebiet Zündholz " sind vorstehend beschrieben und werden durch die Änderung nicht berührt .

Der bestehende Bebauungsplan setzt als Eckdaten fest :

Art der baulichen Nutzung :	Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO
Maß der Nutzung :	GRZ 0.8 ; GFZ 2,4
Gebäudehöhe :	max. 25,00 m , Ausnahme für techn. untergeordnete Gebäudeteile
Grünordnung :	Grünstreifen von 15.0 m Tiefe entlang der Nordgrenze , Baumreihe entlang der B 36 .

3.2 Begründung

Die Begründung wird im Folgenden ungekürzt zitiert :

Begründung zum

" Bebauungsplan Gewerbegebiet Zündholz " , Schwetzingen den 31.10.1991 / 28.04.1992

01. ALLGEMEINES

Der genehmigte Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim vom 25.02.1983 weist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche (GE) aus.

Aufgrund der Stilllegung der ehemaligen Zündholzfabrik und des Sägewerks " Mittmann", sowie der neuen Erschließung des Areals im Zuge des geplanten Ausbaus der B 36 , sollen die Grundstücke städtebaulich neu geordnet werden und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der auf dem Flurstück Nr. 7309 vorhandene Betrieb zur Herstellung von Planen für LKW's , sowie eines Bremsendienstes für LKW's , werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

02. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES :

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Voraussetzung für eine Erschließung und Bebauung des Areals geschaffen werden.

Aufgrund der hervorragenden verkehrstechnischen Lage und überörtlichen Anbindung des Baugebietes sowohl an die Bundesautobahn A 6 (Autobahnausfahrt Mannheim / Schwetzingen) , als auch an die Bundesstraße B 36 (Karlsruhe - Mannheim) , bietet sich die Nutzung als gewerblichen Baufläche förmlich an. Es werden daher auch alle Nutzungen und Einrichtunge nach § 8 BauNVO zugelassen, wie auch die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Bau NVO und die Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, ausgenommen Ställe für die Kleintierhaltung.

03. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES :

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6,55 ha liegt im Norden der Gemarkung von Schwetzingen zwischen der Bundesstraße B 36 Karlsruhe - Mannheim und der Bundesbahntrasse Karlsruhe - Mannheim .

Das Gebiet wird im Norden durch die Gemarkungsgrenze zu Mannheim und im Osten durch die westliche Grenze des Bundesbahngeländes, sowie der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 4350/5 begrenzt. Die südliche und westliche Begrenzung stellen der geplante Ausbau der B 36, sowie die Zu- und Abfahrt nach Brühl bzw. Schwetzingen im Zuge der L 599 dar.

04. VERKEHRSANBINDUNG :

Die Erschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt bis zu dem Flurstück Nr. 7308 über eine 9,00 m breite öffentliche Straße mit Anbindung an den Abzweig der B 36 / L 599 Brühl / Schwetzingen bzw. indirekt an die Autobahn A 6. Diese Straße erhält am Ende einen Wendekreis von 38,0 m Außendurchmesser, der auch Lastzügen ein zügiges Wenden ermöglicht.

Eine Weiterführung der öffentlichen Straße ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse, sowie der geplanten Nutzung bzw. Bebauung der restlichen Flurstücke nicht erforderlich.

Ferner bleibt der vorhandene Gleisanschluß an der Ostgrenze des Plangebietes an die Bundesbahnstrecke Karlsruhe - Mannheim bestehen, um auch zukünftig die Möglichkeit des Transportes von Gütern auch über die Einrichtungen der deutschen Bundesbahn zu gewährleisten bzw. auszuschöpfen.

05. FLÄCHENNUTZUNG

Das Plangebiet wird analog des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die zulässige Ausnutzung der Grundstücke wird nach den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (Maß der baulichen Nutzung).

Anstelle von der Ausweisung einer Zahl der Vollgeschoße wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe geregelt, da besonders bei gewerblichen Gebäuden unterschiedliche Geschoßhöhen auftreten, und somit die Höhenentwicklung der Gebäude nicht exact fixiert werden kann.

06. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die Einrichtungen der Stadt Schwetzingen. Für die Abwasserbeseitigung wird die Verlegung eines neuen Kanales im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig. Der Kanal erhält Anschluß an die Kanalisation der Stadt Mannheim.

07. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN :

Straßenbau: 280.000,- DM ; Straßenentwässerung : 120.000,- DM ; Straßenbeleuchtung : 21.000,- DM

08. BODENORDNUNG

Die Grundstücke werden nach Maßgabe des Baugesetzbuches der Nutzung zugeführt.

09. ATTLASTEN

Da das Plangebiet in der Vergangenheit schon gewerblich genutzt wurde, und im Jahre 1989 auf dem Flurstück Nr. 7309 Bodenverunreinigungen (Mineralöl , PCB) festgestellt wurde, ist der Verdacht auf weitere Kontamination nicht auszuschließen.

Auf den Nachbarflurstücken Nr. 7308 bis 7304 ist nach Aussage des ehemaligen Betreibers des Sägewerkes nur Holz verarbeitet worden, wobei keine Imprägnierungen vorgenommen wurden. Auch seitens der untereren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Heidelberg und der Stadt Schwetzingen sind hier keine Bodenverunreinigungen bekannt.

Im Bebauungsplan wird daher auch nur das Flurstück Nr. 7309 mit dem Planzeichen als Fläche mit " Verdacht auf Altlasten " gekennzeichnet.

Ferner werden aber bei Feststellung von Bodenverunreinigungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zu treffende Maßnahmen im Textteil zwingend vorgeschrieben.

nutzen. Als planerisches Zeugnis dieses Vorhabens ist eine mit 38 m (!) Durchmesser außergewöhnlich groß dimensionierte Wendepfanne, " die auch Lastzügen ein zügiges Wenden ermöglicht " (s. Ziff. 4 der damaligen Begründung) in den Bebauungsplan eingegangen. Insoweit ist festzuhalten , daß die Träger öffentlicher Belange ebenso wie die betroffenen Anlieger in der Nachbarschaft des Geltungsbereichs im Aufstellungsverfahren wie nach Genehmigung des Bebauungsplans von erheblichen zukünftigen Verkehrs- und Lärmimmissionsbelastungen aus dem Gebiet auszugehen hatten.

3.3.3 Grünordnung

Auf vorgenannten Umstand reagieren sowohl die Festsetzungen im Bereich der Grünordnung , als auch deren Erläuterungen in der Begründung (Ziff. 10) .

Beabsichtigt war vor allem a) eine Abschirmung der östlich auf angrenzender Mannheimer Markung befindlichen Nutzungen - vorrangig einer Freiluftbad-Einrichtung - vor den Emissionen des Gewerbegebiets , b) die Anlage eines baumbestandenen Grünstreifens entlang der B 36 , c) die Eingrünung großflächiger Parkieranlagen.

Es erscheint fraglich , ob die zur Unterstützung der unter a) und b) genannten Ziele im Planteil eingetragenen Erdwälle , ausweisungstechnisch tatsächlich " festgesetzt " (= vorgeschrieben) sind , wie in der Begründung angenommen wird , oder am angegebenen Ort nur " zulässig " sind .

4 Ziele und Zwecke der neuen Planung

4.1 Erläuterung der neuen Ziele und Zwecke

Das grundlegende städtebauliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Zündholz gilt seit dem Jahr 1991 unverändert fort :

das Areal städtebaulich neu zu ordnen und - nach der erfolgten Stilllegung der bislang ansässigen Produktionsbetriebe - das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen.

Dabei soll auch die Gunst der Standortverbesserung durch die im Zuge des Ausbaus der B 36 neu angelegte Erschließung des Areals auf angemessene Weise genutzt werden (s.auch Ziff.01 der Begründung von 1991) .

Daneben steht das Ziel , den derzeit als Industriebrache in Erscheinung tretenden Bereich stadtgestalterisch nachhaltig aufzuwerten und das Areal als städtebauliches Bindeglied zwischen Schwetzingen und Mannheim zu gestalten . Für beide Städte - mehr noch für Mannheim - ist das Areal - auf der Achse der B 36 gesehen , je nach Blickrichtung prägender Bestandteil des Stadteingangs bzw. Stadtendes .

Neu ist die konkret angestrebte "Materialisierung" der Planungsideen, die zum angestrebten städtebaulichen Ziel führen soll: die Ansiedlung eines Großbetriebs des hochwertigen Einzelhandels der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung.

In der Tat, kommt ein Betrieb, der aus eigenem werblichen Repräsentationsinteresse heraus Wert auf ein vorbildlich gestaltetes Erscheinungsbild legen muß und gehalten ist, dieses ständig zu pflegen und periodisch wieder zu modernisieren, den für dieses Areal angestrebten städtebaulichen Zielen in hervorragender Weise entgegen.

Zweck des Bebauungsplans war 1991 die Voraussetzungen für eine Erschließung und Bebauung des Areals zu schaffen.

Ersteres ist inzwischen weitgehend erfolgt, letzteres soll durch die Änderung des Bebauungsplans nun auf das konkrete Ansiedlungsprojekt eines Möbel- und Einrichtungshauses hin ausgerichtet werden.

4.2 Beschreibung des Projektes "Möbel Mutschler"

4.2.1 Nutzung

Geplant sind Errichtung und Betrieb eines modernen "Möbel- und Einrichtungshauses" mit Vollsortiment und Randsortimenten im gehobenen Spektrum der Branche.

Bauherr wird die *Klaus und Dieter Mutschler GbR*, Ulm sein, Betreiber die *Fa. Möbel Walther AG*, 63584 Gründau-Lieblos, die das Haus unter eigenem Namen führen wird.

Folgende Nutzflächen-Größe und -Verteilung sind geplant und mit ihren Eckdaten als Obergrenze im Bebauungsplan festgesetzt:

4.2.1.1 im Einrichtungshaus (Haupthaus)	max. 35.000 m ² BGF
davon: Möbelkernsortiment	max. 24.000 m ² VK
umfaßt: Wohnzimmer, Polstermöbel, Speisezimmer, Schlafzimmer Jugendzimmer, Büromöbel, Küchenmöbel, Badmöbel	
Möbelergänzungssortiment	max. 3.000 m ² VK
umfaßt: Gartenmöbel, Teppiche (max. 2.000 m ²), Leuchten (max. 1.000 m ²)	
Randsortiment	max. 2.500 m ² VK
umfaßt: Heimtextilien, Haushaltswaren, Poster und Bilderrahmen, Dekorations- und Geschenkartikel	

4.2.1.2 im SB - Möbel - Markt

Verkaufsfläche	max. 4.800 m ²
Kundenzugriffslager	max. 4.800 m ²

4.2.1.3 Abhollager

max. 5.000 m²

sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter bis max. 300 m² NNF.

An Nebenanlagen sind geplant ~ 500 Stellplätze (auf dem Grundstück , sowie weitere ~ 500 Stellplätze in unmittelbarer Nachbarschaft) ein Spielplatz für die Kinder von Kunden und Besuchern , sowie bauliche Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung (Trafostation usw.) .

4.2.2 Flächendisposition und Architektur

Das Baugrundstück hat eine Größe von 4,8 Hektar (48.104 m²) .

Davon sollen : in Ausnutzung der GRZ von "0.8 " überbaut oder als Geh- , Fahr- und Stellplatzflächen versiegelt werden : 80 % - entsprechend 38.480 m² ; und als unversiegelte Grün- und Freiflächen angelegt werden : 20 % (9.620 m²) .

Die Lage der Gebäude ist auf dem Grundstück durch Baugrenzen so vorfixiert, daß das Möbelhaus - dreiseitig umgeben von einem Grüngürtel - im Nordwest-Abschnitt des Grundstücks zu errichten ist und von Süd-Osten über die vorgegebene öffentliche Erschließungsstraße angefahren wird . Von deren Wendehammer teilt sich auf privatem Grundstück die interne Verkehrserschließung so auf, daß der LKW-Lieferverkehr im Nord-Osten entlang des Bahngeländes geführt wird , der PKW-Kundenverkehr nach Westen auf die Stellplätze geleitet wird, die zusammen mit den Erschließungsfußwegen den baumüberdeckten Vorplatz der Gebäudegruppe bilden werden.

Der geplante Gebäudeentwurf des Möbel- und Einrichtungshauses soll durch einen zurückgesetzten Mitteltrakt mit zentralem Haupteingang , der von zwei Seitenflügeln flankiert wird und gemeinsam mit diesen einen Vorhof - / Stellplatzbereich U-förmig abschließt, an die Grundfiguration größerer Barockschlösser erinnern .

Das Gebäude soll in der Höhenentwicklung zur Eingangsansicht hin zwischen 2 - und 4 Geschossen gegliedert sein. An der Nordwestseite des Gebäudes soll sich ein Lagerteil anschließen, der - im wesentlichen fensterlos und ohne Kundenverkehr - eine wirksame Abschirmung für die Freikörperkultur-Einrichtung auf angrenzender Mannheimer Markung gewährleistet.

4.2.3 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele, die im bestehenden Bebauungsplan formuliert sind, sollen durch Neueingrünung des Areals und durch Anlage einer weitflächigen, extensiven Dachbegrünung erfüllt werden (s. auch Ziff. 5.4 S. 19)

4.3 Katalog der Änderungen

Die gegenüber dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1991 veränderte Nutzungsplanung im Geltungsbereich vom reinen *Gewerbegebiet* zu : " *Sondergebiet großflächiger Einzelhandel* im Nordteil und *Gewerbegebiet* im Südteil " zieht im einzelnen folgende Änderungen der Festsetzungen nach sich und gibt Anlaß zur redaktionellen Überarbeitung einiger Festsetzungen . Diese Änderungen werden nachstehend stichwortartig aufgeführt :

Hinweis : die der Ordnungsziffer 4.3 durch " # " - Zeichen abgesetzt nachfolgenden Ziffern entsprechen denen der neuen , geänderten Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Wichtige , städtebaulich wirksame Änderungen sind *kursiv* hervorgehoben .

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

4.3.1#1.1.1 *Im nordwestlichen Teilgebiet (Ansiedlungsfläche Möbel haus) aus Gewerbegebiet wird "Sondergebiet" (§ 11(3) 2 BauNVO) Nutzungsart : Großflächiger Einzelhandelsbetrieb " Möbel- und Einrichtungshaus " .*

4.3.1#1.1.2.1 Vergnügungsstätten nicht mehr zulässig.

4.3.2 # 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausschluß von Genehmigungen im Sinne " § 19 (4) Satz 2 , zweiter Halbsatz " entfällt.

4.3.3 #1.3 Gebäudehöhe

Maximal zulässige Höhe 22 m , sowie 25 m auf max. 10% der überbaubaren Grundstücksfläche ; statt bisher 25 m zuzüglich Überschreitung durch technische Aufbauten.

4.3.4 # 1.4 Höhenlage der Gebäude

Erdgeschossfußbodenhöhenfestsetzung bleibt höhengleich aber nicht mehr als zwingende Festsetzung , sondern als Obergrenze.

4.3.5 # 2. Bauweise

bisher keine Festsetzung - mithin Grenzabstände gem. LBO ; nun " abweichende Bauweise " .

4.3.6 # 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Reduzierung der Größe der Baufenster und Änderung der Lage der Baugrenzen im Planteil zwecks städtebaulicher Strukturierung des Gebiets in überbaubare, versiegelbare und unversiegelbare, begrünte Bereiche ; Vortreten von Gebäudeteilen zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen Eindämmung der Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO : statt allgemeiner Zulässigkeit nun Anlagenkatalog.

4.3.7 # 4. Leitungsrechte

Präzisierung und redaktionelle Überarbeitung der bisherigen Festsetzung.

4.3.8 # 5. Einpassung der Verkehrsflächen

Zusätzliche Festsetzung zur Regelung notwendiger Böschungen.

4.3.9 # 6. Kinderspielplatz

neu : Zulässigkeit eines Spielplatzes für Kinder von Kunden und Besuchern.

4.3.10 # B 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

neu : Festsetzungen zur äußeren Gestaltung betreffend Farbgebung , Energieanlagen , Werbeanlagen und Automaten , Einfriedigungen und Entsorgungseinrichtungen.

4.3.11 # C 1.1 - 1.4 Grünordnung

Ausweitung der mit Pflanzbindung belegten Flächen .

5 Auswirkungen der neuen Planinhalte

Vorbemerkung :

Es sind die vielfältigen Wechselbeziehungen zwischen dem Geltungsbereich in seiner Eigenschaft als Gewerbegebiet und seiner näheren städtebaulichen Umgebung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 1983 und bei der Aufstellung des Bebauungsplans " Zündholz " im Jahre 1991 dargestellt und abgewogen worden. Dieses städtebauliche Umfeld hat sich in der Zwischenzeit hinsichtlich der Grundzüge seiner städtebaulichen Struktur und hinsichtlich der Grundzüge der ihr zugrundeliegenden städtebaulichen Planung im Sinne § 8 Abs. 2 BauGB nicht geändert. Ebenso wenig haben sich - wie vorstehend unter Ziffer 4.1 dargelegt - die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Zündholz geändert : *einer Nutzung der Fläche für gewerbliche Zwecke.* Insoweit gelten die vor drei Jahren vorgenommenen Begründungen und Abwägungen auch 1994 fort. Relevant sind deshalb im Änderungsverfahren diejenigen neu hinzugetretenen Erwägungen zu

erwartbaren städtebaulichen Auswirkungen und Konsequenzen , die sich aus den neu geplanten Änderungen in der Ebene der Bebauungsplanung ergeben.

Sie seien im folgenden nach den Sachgruppen : Städtebauliches Umfeld und Stadtgestaltung , Verkehr und Erschließung , Immissionen und Altlasten , sowie Grünordnung erläutert .

Anmerkung : Die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind nachfolgend in Ziffer 6 dieser Begründung dargestellt ; die Auswirkungen in der Ebene der übergeordneten Raumordnung waren Gegenstand eines Raumordnungsverfahrens, dessen Ergebnisse in Ziffer 6.4.1 nachgezeichnet werden.

5.1 Städtebauliches Umfeld

Vorbemerkung :

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Nachbarbereiche sind derzeit wie folgt genutzt :

- im Norden als Gewerbegebiet und FKK-Gelände ,
- im Osten als Bahngelände der DB bzw. Bahn AG ,
- im Süden als landwirtschaftliche Nutz- und Brachflächen , sowie Verkehrsgrünflächen der Schnellstraßen
- und im Westen jenseits der B 36 als (verkehrslärmbelastetes) Wohn- und Schulgebiet.

5.1.1 Nutzung

5.1.1.1 Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt : die maßgebliche Kennziffer der GFZ bleibt mit " 2.4 " unverändert.

Dies bedeutet, daß - unverändert - auf dem Teilgebiet " Mutschler " eine Geschossfläche in der Größe von 115.450 m² realisiert werden kann.

Diese Festsetzung ist planungstheoretisch korrekt mit den anderen getroffenen Festsetzungen abgestimmt ; die zulässige GRZ von 0.8 wird durch die Größe des ausgewiesenen Baufensters hinsichtlich ihres GFZ-relevanten Anteils auf ca. 0.58 beschränkt ; entsprechend einer überbaubaren Grundstücksfläche von 27.800 m² . Dieser Wert multipliziert mit 4 Vollgeschossen bei der nutzungsbedingt üblichen Geschoßhöhe von 4.80 m , in der Addition das festgesetzte Höchstmaß der Gebäudehöhe von 20.0 m ausnutzend - ergibt eine (im Bereich der Vollgeschosse) realisierbare Geschoßfläche von 111.200 m² ; es verbleiben ca. 4.250 m² zur Realisierung in anderen Geschossen.

Dieses Maß der aufgrund GFZ 2.4 rechtlich zulässigen Geschossfläche von 115.450 m² , wird von der konkret beabsichtigten Gebäudeplanung der Ansiedlung Möbel Mutschler bei weitem nicht erreicht werden. Eine geplante überbaute Fläche von ca. 20.000 m² -im Schnitt 3-geschossig bebaut -

ergeben ebenso nur ein Saldo von rund 60.000 m² Geschoßfläche wie die Umrechnung der im RO - Verfahren zugelassenen Nutzfläche von zusammen 50.000 m² zuzüglich einem Flächenaufschlag von 20 % für die Gebäudekonstruktion rund 60.000 m² Geschoßfläche erwarten lassen.

Daraus ergibt sich , daß das geplante Vorhaben " Möbel Mutschler " die nach bestehendem wie geändertem Bebauungsplan zulässige Geschoßfläche - und damit auch das zulässige Bauvolumen - nur zu etwa 52 % ausnutzen wird.

Dies ist ein stadtgestalterisch positiv zu bewertender Effekt des geplanten Vorhabens , der deutliche Verbesserungen gegenüber der fast doppelt so großen möglichen Baumassendichte im bisherigen Gewerbegebietsstatus bringt ; er ist allerdings an die Realisierung dieses konkreten Vorhabens gebunden und nicht städtebauliches Ziel der geplanten Bebauungsplanänderung .

5.1.1.2 Art der Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird es bezüglich ihrer Bedeutung für die städtebauliche Nachbarschaft des Areals nicht zu einer qualitativen Änderung kommen , sondern nur zu einer Spezialisierung und Festlegung auf **eine** Nutzungsart innerhalb des nördlichen Teilbereichs des Geltungsbereiches.

Es ist zwar planungstheoretisch häufig so gedacht , daß ein Gewerbegebiet gemischte gewerbliche Nutzungen beherbergen sollte : Produktions-, Dienstleistungs-, Verkaufs-, Beherrbergungsbetriebe usw. ; es kann sich aber faktisch ebensogut ergeben, daß ein Gewerbegebiet - bei der gegebenen Gebietsgröße und unter den hier im Bebauungsplan " Zündholz " 1991 getroffenen Festsetzungen - mit nur einer einzigen Nutzung besetzt ist : beispielsweise einem nicht erheblich belästigenden Produktionsbetrieb oder einem Lagerhaus , oder aber daß sich aufgrund der Standortgunst nach und nach eine reine Einzelhandelsnutzung im Gebiet entwickelt .

Es ist in diesem Zusammenhang sachlich geboten sich zu vergegenwärtigen , daß die Einführung des Ausweisungsgebotes für Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels als " Sondergebiet " gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht durch die Auswirkungserheblichkeit solcher Einrichtungen für ihre unmittelbare oder nähere Nachbarschaft - die Abwägungsebene des Bebauungsplans - geboten erschien , sondern aufgrund ihrer Auswirkungen i.S. von § 11 . 3 BauNVO hinein in die regionalplanerische und raumordnende Ebene einschließlich deren Steuerungsfunktionen für städtebauliche Zentrenbildungen. Gleiches wird auch daran deutlich , daß die in der Regel im Bebauungsplanverfahren schwer zu führende " rein städtebauliche " Begründung *für* - aber vor allem *gegen* - entsprechende sondergebietsbedürftige Einrichtungen, bevorzugt an deren Auswirkung auf innenstadtrelevante Branchen abgehandelt wird , da nur via des Nachweises oder der Annahme des " Ausblutens " der Innenstädte " endlich der dringend benötigte *städtebauliche* " Bezug hergestellt werden kann. Dieser ist nämlich auf der Ebene der Bebauungsplanung allein - also abgewogen auf

etwaige Vor- oder Nachteile auf die unmittelbare Nachbarschaft - mangels spezifisch auf diese Nutzungsform zurückführbarer städtebaulicher Probleme häufig gar nicht zu führen.

Die Frage der Auswirkung des Vorhabens " Möbel Mutschler " im Sinne des § 11.3 BauNVO sind im GMA-Gutachten beschrieben und im Raumordnungsverfahren abgearbeitet worden, das im März 1994 mit positivem Bescheid abgeschlossen worden ist (s. Ziff. 6.4 dieser Begründung) .

Wenn nun abzuwägen ist, inwieweit die Ballung der spezifischen Nutzung " Möbelverkauf " auf der Ebene der Bebauungsplanung Auswirkungen hat , die sich von anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen gleichen Umfangs in ihrer Erheblichkeit für die Nachbarschaft des Geltungsbereichs oder dessen Erschließung abhebt, dann können auf städtebaulicher und stadtgestalterischer Ebene keine erheblich negativen Auswirkungen prognostiziert werden.

Stadtgestalterisch sind durch die Änderung des Bebauungsplans eher Vorteile zu erwarten, die darin liegen, daß

- das verwaarloste Areal rasch und in einem Zug neu gestaltet und geordnet wird ,
- der Betreiber - wie oben bereits ausgeführt - aus eigenem wirtschaftlichen Interesse heraus gefordert ist, ein positives Gesamterscheinungsbild entstehen zu lassen und dieses auch zu pflegen ,
- Umfang und Unterhaltungspflege der angelegten Grünbereiche ebenfalls nicht nur den Ansprüchen der theoretischen Bebauungsplanung und der (einmaligen) Bauabnahme , sondern der andauernden Beobachtung der Kunden genügen müssen ,
- die Baumassenentwicklung die Aufgabe der Markierung eines Stadtbeginns eher leisten kann, als die von der Bauleitplanung im Ergebnis schwer bzw. nur rudimentär steuerbare " Zufalls" - Architekturmischung eines Gewerbegebiets mit sehr allgemein gehaltenen Festsetzungen ,
- der Katalog der Festsetzungen im bauordnungsrechtlichen Bereich und im Bereich der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen um Bestimmungen ergänzt wurde, die einer Verunstaltung des Gebiets entgegenwirken.

5.2 Verkehr und Erschließung

5.2.1 Verkehrsflächen im Geltungsbereich

5.2.1.1 Bahnverkehr

An der Ostseite des Geltungsbereichs befinden sich , parallel nebeneinander verlaufend , das Gleis der stillgelegten *DB-Strecke Ketsch-Mannheim* und ein - ebenfalls unbenutzter - privater Gleisanschluß , der den Geltungsbereich mit der DB-Hauptstrecke Karlsruhe - Mannheim verbindet.

Für eine Fortschreibung der planungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Gleisanlagen besteht im Hinblick auf die geplante zukünftige Gebietsnutzung kein Grund mehr - demgemäß wird auf diese Festsetzung verzichtet. Am Nordostrand des Geltungsbereichs befinden sich als Bestand die Fahrleitungsmasten Nr. 9.2 und 9.4 der Bahnhauptstrecke, von denen mit Bebauungs Abstand zu halten ist und deren Zugänglichkeit sichergestellt sein muß. Die Bahn AG weist im übrigen darauf hin, daß sie für Schäden, die durch den normalen Bahnbetrieb ggf. entstehen können, nicht haftbar gemacht werden könne.

5.2.1.2 Individualverkehr

Zur Erschließung des Geltungsbereichs ist an seiner Ostseite eine Straße (sog. " Planstraße A ") mit 9,0 m Gesamtbreite geplant. Sie setzt sich in südlicher Richtung - bereits ausgebaut - fort und mündet auf den im Zuge des Ausbaus der B 36 neu errichteten B 36-Zubringer (L 599) ein. Die " Planstraße A " endet in einem Wendehammer von 38 m Durchmesser (Lage s. Planteil) .

5.2.1.3 ÖPNV

Verwaltung und Gemeinderat der Stadt Schwetzingen sind bestrebt, möglichst kurzfristig eine leistungsfähige Anbindung des Geltungsbereichs an den ÖPNV einzurichten.

5.2.2 Äußere Erschließung des Geltungsbereichs

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs ist im Zuge des Ausbaus der B 36 / L 599 über Planfeststellungsverfahren bis zur Grenze des Geltungsbereichs neu geregelt und ausgebaut worden ; eine zweite Zufahrtsmöglichkeit besteht nicht.

Für den Fußgänger- und Radfahrverkehr ist von der B 36 her über den sie begleitenden öffentlichen Geh- und Radweg eine Erschließung mit beliebig vielen Anknüpfungspunkten gegeben.

Zur Beantwortung der Frage, ob die äußere Erschließung des Geltungsbereichs so ausreichend dimensioniert ist, daß die infolge der geplanten Ansiedlung des Möbelhauses Mutschler zu erwartenden Verkehrsmengen reibungslos abgewickelt werden können, sind zwei umfangreiche Verkehrsgutachten erstellt worden.

Zum einen durch das *Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe* im Juni 1993, das im August 1994 nochmals ergänzt und aktualisiert worden ist ; zum anderen durch die *GEVAS, IngenieurG für Verkehrsplanung, Verkehrstechnik und Anwender-Software mbH, München* im August 1995.

Das Gutachten *Koehler, Leutwein und Partner* erstreckt sich auf die gesamten von der Erschließung betroffenen Individualverkehrswege im prognostisch erfassbaren Einflußbereich des Vorhabens das Gutachten der *GEVAS* überprüft die Aussagen des Gutachten *Koehler, Leutwein* und vertieft die Untersuchungen hinsichtlich Belastung und notwendiger baulicher Ausgestaltung sämtlicher Anschlußknoten.

Das Gutachten *Koehler, Leutwein und Partner* kommt zum Ergebnis, daß die vorhandenen Verkehrsanlagen ausreichen, wenn an der Einmündung Gemeindestraße in die L 599 die Ampelschaltzeiten angepasst werden.

Zusätzlich wird empfohlen, am Knotenpunkt Mannheimer Landstraße / L 599 (sog. Brühler Knoten) komforthalber eine zusätzliche Rechtsabbiegespur oder einen signalunabhängigen Rechtsausfahrkeil auszubauen. Infolgedessen würde sich die prognostizierte Annäherung an die derzeitige Leistungsfähigkeitsgrenze dieser Abbiegebeziehung, in eine Leistungsreserve umwandeln.

Die durch Ansiedlung des Möbelhauses Mutschler verursachten zusätzlichen Verkehrsmengen führen gemäß Gutachten *Koehler, Leutwein und Partner* vor allem deshalb nicht zu Problemen auf den erschließenden Verkehrswegen, weil sie zeitlich versetzt zu den Verkehrsspitzen des sonstigen Individualverkehrs auftreten werden; und zwar auch bei der Überlagerung tageszeitlicher und wochentagspezifischer Spitzenwerte. Schlichter formuliert: wenn zur Arbeit gefahren wird, werden keine Möbel gekauft und umgekehrt (s. auch GMA - Gutachten zum RO-Verfahren).

Das Gutachten der *GEVAS* schließt mit dem Ergebnis (S.15 vorletzter Absatz), daß:

" durch realistische verkehrs- und bautechnische Maßnahmen an den drei betrachteten Knotenpunkten im südlichen Zufahrtsbereich des Gewerbegebietes (gemeint ist "Sonder- und Gewerbegebiet" *Anm. des Verf.*) "Zündholz" ein maximales Verkehrsaufkommen von bis zu 920 zu- und abfahrenden Fahrzeugen während der Spitzenstunde bewältigt werden kann".

Ausgehend von den Ergebnissen der beiden Gutachten haben sich die befassten Träger öffentlicher Belange unter Leitung des Regierungspräsidiums Karlsruhe am 28.11.1997 darauf verständigt, die von der im Geltungsbereich geplanten Nutzung prognostizierbar ausgehenden Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz als verträglich anzusehen wenn folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Möbel-Mutschler/ Zufahrt Hirschacker (Abb. 1 Nr. 2 des *GEVAS*- Gutachtens); Abstimmung zur Schaltung mit der Lichtsignalanlage des übergeordneten Verkehrsnetzes und Einbau der notwendigen Induktionsschleifen;
- Errichtung einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur am Knoten Möbel-Mutschler/ Zufahrt Hirschacker von Möbel-Mutschler her (Abb. 1 Nr. 1 und Abb. 2 *GEVAS*);

- Errichtung einer zusätzlichen Geradeausspur auf der östlichen Verbindungsrampe der L 599 am Knoten L 599 / Zufahrt Hirschacker von Süden kommend (Abb. 1 Nr. 2 und Abb.3 des GEVAS) ;
- Errichtung einer zusätzlichen Abbiegespur bzw. eines Ausfahrkeils am Knoten L 559 / Mannheimer Landstraße von Norden her (Abb. 1 Nr. 3 des GEVAS) ;
- Falls längerfristig erforderlich (Planfall B - erhöhtes Verkehrsaufkommen), Errichtung einer zweiten Linksabbiegespur am Knoten L 559 / Zufahrt Hirschacker von Osten kommend (Abb. 1 Nr. 2 und Abb. 4 GEVAS).

Der Träger des Vorhabens - die *K. + D. Mutschler GbR* hat sich rechtswirksam verpflichtet, die Kosten für diese Maßnahmen zu tragen.

Beide Verkehrs-Gutachten sind dieser Begründung als Bestandteil beigelegt.

5.3 Immissionen

5.3.1 Lärmimmissionen

In vergleichender Auslegung liegen die empfohlenen, schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005² Teil 1 Beiblatt 1 für die städtebauliche Planung von *Gewerbegebieten* und von *Sondergebieten für Handel* auf gleicher Höhe ; insoweit ergeben sich durch die Änderung der Nutzungsausweisung innerhalb des Geltungsbereichs keine Probleme.

Betreffend den Schutzanforderungen der dem Geltungsbereich benachbarten Gebiete (vor allem Wohngebiet jenseits der B 36) treten ebenfalls keine Probleme durch Verschlechterung gegenüber den bislang geltenden Regelungen ein - planungstheoretisch .

Faktisch hingegen ist vorhersehbar , daß vom Betrieb des Möbelhauses selbst, so gut wie keine nennenswerten Lärmimmissionen bewirkt werden - insoweit tritt - für die angrenzenden Gebiete eher eine potentielle Verbesserung ein .

In kausalem Zusammenhang mit dem Individualverkehr steht der andere Teil der durch die Änderung der Art der Nutzung neu zu bewertenden Lärmimmissionsbelastungen.

Zum erwartbaren Umfang dieser Belastungen ist ebenfalls ein Gutachten durch das *Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner , Karlsruhe* erstellt worden (September 1993), das der Verfahrensakte beiliegt.

Erwartet wird an einem durchschnittlichen Öffnungstag eine Verkehrsbelastung von ca. 2.100 Kundenfahrzeugen insgesamt. Davon sind ca. 430 Fahrzeuge je Fahrtrichtung während der Geschäftszeiten lärmimmissionsrelevant , weil sie die B 36 in bewohnten Abschnitten passieren.

² DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist jedoch vor einer Hintergrundbelastung der B 36 von über 10.000 Fahrzeugen pro Fahrtrichtung (in diesem Abschnitt im nämlichen Zeitraum) zu bewerten. Vom tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen her gesehen ist schon aus den unter Ziffer 5.2 dargestellten Ergebnissen ersichtlich, daß sich die Emissionen nicht auf die vorhandenen Spitzenwerte aufsatteln werden - die im Wesentlichen vom Verkehr auf der B 36 bewirkt werden -, sondern es im Amplitudenverlauf der tageszeitlichen bzw. wochentägigen Belastungsschwankungen, nur in den unteren und mittleren Bereichen geringfügige - d.h. gemäß Gutachten **unter 0,5 dbA liegende Anhebungen** - geben kann, die aber die - stockwerksweise ohnehin gegebenen Überschreitungen der Grenzwerte im Bereich der Wohnbebauung westlich der B 36 nicht verschärfen.

Eine Erhöhung wird auch nicht bewirkt werden durch die LKW-Anliefervorgänge. Es sind durch die geplante Sondergebietsnutzung weniger LKW-Fahrten zu erwarten als bei einem gemischt genutzten Gewerbegebiet bisheriger Festsetzung. Im übrigen sollen sie - vorhabenkonkret betrachtet - im wesentlichen an der dem Wohnungsbau abgewandten Ostseite des Einrichtungshauses gebündelt werden (Lage der Hauptanlieferung an der Ostseite zu den Bahngleisen hin).

Eine Erhöhung wird auch nicht durch die Fahrbewegungen im Bereich der Stellplätze erfolgen. Zusammenfassend schließt das Gutachten mit dem Ergebnis (S. 8) :

" Für das ... geplante Einrichtungshaus wurden die künftig zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen infolge zusätzlicher Verkehrsbelastungen sowohl im qualifizierten Straßennetz als auch infolge zusätzlicher Verkehrswege durch Erschließung und Kundenparkplatzverkehr ermittelt und mit den Lärmimmissionen verglichen, die ohne Anlage des Einrichtungshauses zu erwarten wären. Der Vergleich zeigt, daß sich insgesamt keine meßbare Verschlechterung ergibt und die Auswirkungen auf den Verkehrslärm infolge zusätzlicher Belastungen unerheblich sind. Die infolge der Erschließung zum Einrichtungshaus sowie aus dem auf dem Gelände des Einrichtungshauses befindlichen Parkplatz (gemeint sind die Stellplätze ; Anm.d.Verf.) verursachten Lärmimmissionen liegen deutlich unter den nach 16. BImSchV für die betroffenen Flächennutzungen anzuwendenden Grenzwerte."

Dem sind im Rahmen dieser Begründung zwei Aspekte hinzuzufügen :

- die korrekte städtebaulich relevante Vergleichsgröße für eine Immissionszunahme ist nicht - wie im Gutachten angewandt - die " Nichtnutzung " des Areals, sondern wäre eine - im Rahmen der zulässigen Obergrenzen - gewerbliche Nutzung des Areals ;
- von der neu zulässigen " Sondergebietsnutzung " werden aufgrund der gesetzlich beschränkten Ladenöffnungszeiten nachts keine Lärmimmissionen ausgehen (außer möglicherweise Anlieferverkehr in geringfügigem Umfang) ; dies im Gegensatz zum Planfall einer Nutzung als Gewerbegebiet gemäß geltendem Bebauungsplan.

5.3.2 Abgase

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

Die auftretenden Emissionen werden zudem bei örtlich vorherrschender nordwestlicher Hauptwindrichtung vom Wohngebiet weg Richtung Bahnbetriebsgelände gelenkt.

5.3.3 Altlasten

Zur Aufnahme von Art und Umfang sowie zur Bewertung der bei Aufstellung des Bebauungsplans 1991 nur durch Gelegenheitsfunde und Hörensagen bekannt gewordenen Altlastenfunde (s. Ziff. 09. der Begründung 1991), sowie zur Überprüfung des Geländes hinsichtlich weiterer Belastungen sind vom *Institut für Geologie und Hydrogeologie Dipl. Geol. Beer, Dr. Schmidt-Witte, Gerlingen* im August 1993 bzw. Mai 1994 drei umfangreiche Gutachten erstellt worden, die der Verfahrensakte beiliegen :

Gutachten Nr. 1 (232-11-1) ist eine Altlastenerkundung auf den Flurstücken 7304 - 7307 ;
Gutachten Nr. 2 (232-11-2) eine Altlastenerkundung auf Flurstück 7308 ;
Gutachten Nr. 3 (232-11-3) eine durch Gutachten Nr. 2 angeregte Boden- und Grundwasseruntersuchung im Untergrund des ehemaligen Betriebsgeländes des Sägewerks Mittmann (Flrst. 7308) .

Somit ist der gesamte Bereich des geplanten Sondergebietes untersucht worden ; mit Ausnahme eines ca. 5 m schmalen Grundstücksstreifens im Osten entlang des Bahngeländes der DB / Bahn AG .

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

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

Gutachten Nr. 3 - Grundwasseruntersuchung - hat kein abschließendes Ergebnis gebracht, sondern regt seinerseits weitere Untersuchungen an , die den offenbar von außerhalb in den Untergrund des Geltungsbereichs erfolgenden Zustrom CKW - belasteten Grundwassers klären sollen.

Ein Entsorgungskonzept für die Bodenkontamination (Altlasten) braucht im Zuge der Bauleitplanung nicht vorgelegt zu werden. Es reicht aus, daß die Altlastenflächen gekennzeichnet werden (§ 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB). Darüberhinaus muß sichergestellt sein, daß die Altlasten der Realisierung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Beiden Belangen ist hier Rechnung getragen. Die Kennzeichnung der (noch) vorhandenen Altlasten ist erfolgt und es ist sichergestellt, daß die Belastung des Bodens der Umsetzung des Bebauungsplanes und der ordnungsgemäßen Bebauung nicht entgegensteht.

Dazu wurden (s.o.) umfassende Altlastengutachten eingeholt (u.a. durch das Institut Beer/Dr. Schmidt-Witte). Ferner fand durch den Gutachter eine begleitende Beratung statt, dabei war auch das Landratsamt eingebunden. Aufgrund der Ergebnisse der gutachtlichen Untersuchungen wurden in der bereits erteilten Baugenehmigung bestimmte Vorgaben gemacht, wie die Altlasten zu behandeln sind (teilweise Aushub und Entsorgung der stark belasteten Stellen, im übrigen Versiegelung). Für den Bereich der noch ausstehenden Neubebauung des ehemaligen Lorenz-Geländes – er ist im Bebauungsplan ausdrücklich gekennzeichnet – wurde aufgrund weiterer gutachtlicher Untersuchungen des Instituts Beer am 29. Mai 1998 mit Vertretern des Landratsamtes eine Verständigung über das weitere Vorgehen herbeigeführt. Im Zuge dieser Besprechung wurden bestimmte Maßnahmen (Bodenluft-Absaugungen, punktuell weitere Untersuchungen) vereinbart. In jedem Fall steht fest, daß auch dieser Teil baulich genutzt werden kann. Die vorhandenen Altlasten stehen daher der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

5.3.4 Entwässerung

Der Geltungsbereich ist gemäß interkommunaler Vereinbarung vom 21.5./10.6.1991 an die öffentliche Kanalisation der Stadt Mannheim angeschlossen. Die Einleitungsmenge am Anschluß an den Hauptsammler (etwa mittig des Flurstücks 7308 im östlichen Randbereich der B 36 auf Schwetzinger Markung) ist auf eine Einleitungsmenge von max. 300 l / sec vertraglich beschränkt ; es gilt die Abwassersatzung der Stadt Mannheim (AbWS vom 28.6.1983, zuletzt geändert durch Beschluß vom 23.11.1993) .

Diese o.g. zulässig Einleitungsmenge reicht zur Ableitung der Oberflächenwässer und Abwässer des Geltungsbereichs nicht aus ; es sind daher je nach nutzungsbedingtem Abwasseranfall und versieglungsabhängiger Versickerungsquote der Niederschlagswässer im Geltungsbereich geeignete Maßnahmen zu treffen (z.B. Stauwasserkanal ausreichender Dimensionierung) , die gewährleisten, daß die zulässigen Einleitungsmengen in die Kanalisation nicht überschritten werden.

Dabei ist zu beachten, daß der Geltungsbereich in Wasserschutzzone III B liegt . Gemäß schriftlicher Stellungnahme des *LRA Heidelberg , Umweltamt* ist jedoch die Versickerung von Oberflächenwässern von Stellplätzen und Dachflächen über belebte Bodenschicht nicht nur zulässig , sondern erwünscht. Nur das Oberflächenwasser, das nicht auf diese Weise versickert wird, ist über die Kanalisation abzuleiten ; Einzelheiten sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

5.4 Grünordnung

Die im Bebauungsplan 1991 getroffenen Festsetzungen werden im Zuge der Änderung beibehalten und in Aufnahme der im Verfahren gegebenen Anregungen der Stadt Mannheim durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung ergänzt.

Die Änderungen des Bebauungsplans sind im wesentlichen auf die Spezifizierung der Art der Nutzung beschränkt ; die anderen - das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche bestimmenden Faktoren (GRZ , GFZ) werden gleichbleiben ; die effektive Ausnutzung der zulässigen GFZ wird sogar im Bereich des Sondergebiets nur ca. 52 % betragen. Im Hinblick darauf sieht es die Rechtsaufsichtsbehörde als vertretbar an , die zwischen der Genehmigung des Bebauungsplans 1991 und dem nun 1993 / 94 laufenden Änderungsverfahren erfolgte Novellierung des § 8a BNatG dann nicht auf den Geltungsbereich anzuwenden, wenn das im Sondergebiet geplante Bauvorhaben im Realisierungsergebnis kein Defizit zu den grünordnerischen Anforderungen des 91-ger Bebauungsplans aufweist und in geeigneter Form ein zusätzlicher Beitrag zum Ausgleich des erfolgten Eingriffs geleistet wird.

Das geplante Bauvorhaben " Möbelhaus " soll in diesen Grünordnungsrahmen eingepasst werden und durch Dachbegrünung und Baumpflanzungen im Stellplatzbereich o.g. Kriterien genügen. Zur Würdigung weiterer grundsätzlicher Bedenken und Anregungen der Stadt Mannheim und des NABU zur Bebauungsplanänderung (bzw. in Wiederholung zum bereits geltenden Bebauungsplan) sowie zur Frage der Umwelterheblichkeit der geplanten Änderung der Nutzungsausweisung ist ein Gutachten der fr. Landschaftsarchitekten *Prof. Schmid + Treiber + Partner* , *BDLA ASLA* , *Leonberg* eingeholt worden .

Das Gutachten hält - bei Einhaltung der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der zusätzlich vorgesehenen Dachbegrünungsvorschrift - die geplante Art und das geplante Maß der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs für ökologisch vertretbar. Das Gutachten liegt als Anlage dieser Begründung bei.

5.1 - 5.4 Ergebnis :

Es ist unter allen städtebaulichen Gesichtspunkten eindeutig vertretbar zu prognostizieren , daß die geplante Änderung zu einer Sondergebietsnutzung " Großflächiger Einzelhandelsbetrieb ` Möbel - und Einrichtungshaus ``" auf die benachbarten Bereiche :

- Gewerbegebiet und FKK-Gelände im Norden ,
- Bahngelände im Osten ,
- Gewerbegebietsteil des Geltungsbereichs , landwirtschaftliche Nutz- und Brachflächen , sowie Verkehrsgrünflächen der Schnellstraßen im Süden
- hochgradig lärmbelastetes Wohn- und Schulgebiet jenseits der B 36 im Westen ,

keine negativen Auswirkungen haben wird.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

6.1 Verfahren - Anlaß und Rechtsform

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus einem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Dieses Parallelverfahren soll auch im vorliegenden Fall Anwendung finden.

Für den Bereich des Bebauungsplans " Zündholz " wird vor der zur Zeit anlaufenden generellen Fortschreibung des FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg / Mannheim die Änderung der Darstellung " gewerbliche Baufläche " in " Sonderbaufläche / Möbeleinzelhandel " als Einzeländerung betrieben.

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde im Hinblick auf diese partielle Änderung des Flächennutzungsplans auch den bei der Flächennutzungsplanänderung zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange zugänglich gemacht. Die Begründung zum Bebauungsplan arbeitet entsprechend, namentlich in den folgenden Passagen, die für die Planungsebene FNP erheblichen Fragestellungen mit auf.

Dieses Vorgehen war im vorliegenden Fall umso mehr sachgerecht, als das Regierungspräsidium Karlsruhe in der raumordnerischen Beurteilung vom 28. März 1994 in landesplanerischer Hinsicht die Zulässigkeit des Möbel- und Einrichtungshauses bereits festgestellt hat.

Im übrigen wurde ein unfassendes Gutachten der Gesellschaft für Marketing und Absatzforschung (GMA) zu den landes- und regionalplanerischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens eingeholt. Nach dem Ergebnis dieses Gutachtens steht fest, daß den beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes ebenso wie des Flächennutzungsplanes keine abwägungserheblichen öffentlichen oder privaten Belange entgegenstehen. Die vorgesehene Änderung ist demnach im Hinblick auf die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO genannten Auswirkungen das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung.

Der Nachbarschaftsverband " Heidelberg - Mannheim " hat in seiner Sitzung vom 17.7.1997 die Einleitung der Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans für den Teilbereich " Zündholz " beschlossen und die Übereinstimmung der Planungsziele der Bebauungsplanänderung mit der zukünftig im Flächennutzungsplan vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Flächennutzung für diesen Teilbereich erklärt.

Somit waren die Voraussetzungen einer Bebauungsplanänderung im Sinne § 8 Abs. 3 BauGB gegeben.

6.2 Lage des Plangebiets

Der Untersuchungsbereich ist Teil des Wirtschafts-Großraums Frankfurt - Darmstadt - *Ludwigshafen - Mannheim - Heidelberg* - Karlsruhe . Er liegt - wie das Gelenk eines Fächers - mittig , südlich der drei Großstädte Ludwigshafen , Mannheim und Heidelberg und ist binnen- wie fernverkehrlich hervorragend angebunden.

Der Untersuchungsbereich gehört zur Region " *Unterer Neckar* " und innerhalb dieser zum *Rhein - Neckarkreis*. Letzterer teilt sich etwa hälftig in einen westlichen Verdichtungsraum in der Rheinebene und einen östlichen locker besiedelteren Grünraum des Neckar-Odenwaldbereichs. Innerhalb des Rhein - Neckar - Kreises gehört der Untersuchungsbereich zum " *Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim* ". Der Nachbarschaftsverband stellt einen gemeinsamen Flächennutzungsplan auf , der den Großteil des Industrie -, Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunktsbereichs des Rhein - Neckar - Kreises planerisch erfasst und fortentwickelt .

Der Einfluß des geplanten Vorhabens wirkt desweiteren ein im Westen auf Stadt und Landkreis Ludwigshafen (Rheinland - Pfalz) , im Norden auf den Landkreis Bergstraße (Hessen) , im Süden auf den Landkreis Karlsruhe bzw. die Region " Mittlerer Oberrhein " .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Schnittpunkt der Markungsgrenzen von Mannheim, Schwetzingen und Brühl ebenso wie am Schnittpunkt der Autobahn A 6 , der Bundesstraße 36 und der Landesstraße 599 , wie am Schnittpunkt der Bundesbahntrassen " IC - Strecke Stuttgart - Mannheim - Frankfurt " (im Untersuchungsbereich unterirdisch geführt) mit der Hauptstrecke Karlsruhe - Mannheim .

6.3 Planungsinhalt

6.3.1 Untersuchungsrahmen

Eine Darstellung der Folgewirkungen der geplanten Änderung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet " großflächiger Einzelhandel , Möbel- und Einrichtungshaus " auf den Geltungsbereich des FNP wird von drei Faktoren eingegrenzt :

1. den Ergebnissen des vorausgegangenen Raumordnungsverfahrens,
2. den derzeitigen Darstellungen und Ausweisungen in der geltenden Bauleitplanung
3. notwendigen Überlegungen , ob die 1980 - 83 getroffenen Entscheidungen über die städtebauliche Nutzungszuweisung für das Plangebiet aus heutiger städtebaulicher Sicht noch sachgerecht erscheinen oder durch Änderungen der städtebaulichen Randbedingungen des Umfelds oder Änderungen der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen und Bewertungsmaßstäbe (z. B. im ökologischen Bereich) als überholt anzusehen sind.

Zudem ist von Bedeutung, daß die geplante Ansiedlung eines großflächigen Möbel und Einrichtungshauses " auf den Geltungsbereich des FNP's auf zwei verschiedenen " Ebenen " einwirkt

- a) auf der Ebene seiner allgemeinen und branchenspezifischen wirtschaftlichen Bedeutung, die über Folgewirkungen in den städtebaulichen Bereich durchschlägt,
- b) auf der Ebene der Beeinflussung des nachbarräumlichen Beziehungsgeflechts im engeren Umkreis des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

zu a) Gemäß *Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung " GMA "*, Ludwigsburg zum RO - Verfahren hat das geplante Ansiedlungsvorhaben einen Einzugsbereich mit Radius von 30 km Luftlinie, entsprechend 40 km KFZ- Anfahrestrecke. Die wirtschaftlichen Auswirkungen einschließlich ihrer städtebaulichen Folgewirkungen sind im 1993 durchgeführten Raumordnungsverfahren (s. Ziff. 6.4.1) minuziös abgeprüft und bewertet worden. Der Bereich des Nachbarschaftsverbands bzw. der Planbereich seines FNP liegt vollständig innerhalb dieses Einflußbereichs und ist formal wie inhaltlich voll in das Raumordnungsverfahren einbezogen gewesen. Karte 1 stellt dar, welchen zentralen Anteil der FNP - Bereich am Einzugsbereich hat, innerhalb dessen die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überprüft wurde. Insofern wird für diesen Bereich der Auswirkungen vollinhaltlich auf das in Ziffer 6.4.4 dokumentiert Raumordnungsverfahren verwiesen.

zu b) Diese Beeinflussungen des näheren städtebaulichen Umgebungsbereichs - zuvor Untersuchungsbereich genannt - werden im folgenden dargestellt :

6.3.2 Bisherige tatsächliche Flächennutzung

Die Karten 5 und 6 zeigen, daß der Umgebungsbereich des Bebauungsplangebiets " Zündholz " im wesentlichen wie folgt genutzt ist :

- im Norden :
etwa 300 m weit Gewerbegebiet gemischter Nutzung daran nördlich und nordöstlich anschließend Verkehrsflächen der B 36 und der Bundesbahn, sowie Sonderbauflächen der Bundesbahn, daran anschließend eine 1 - 1,5 km tiefe Waldfläche, durchbrochen von der Trasse der A 6 ;
- im Osten :
Hauptstrecke Karlsruhe - Mannheim der Bahn AG / DB, daran anschließend Waldgebiet Hirschacker ;
- im Süd-Osten :
landwirtschaftliche Brachflächen und Verkehrsgrünflächen des Knotens der L 599 / B 36, daran anschließend, Autobahnknoten A 6 / B 36, südlich der A 6 daran anschließend Wohngebiet Schwetzingen - Hirschacker
- im Süd-Westen :
Großeinkaufszentrum und Gewerbegebiet auf Markung "Brühl", dahinter südlich der

L 599 landwirtschaftliche Nutzflächen .

- im Westen :
Trasse der B 36 , dahinter Wohn- und Schulgebietsstreifen von ca. 150 m Tiefe entlang der B 36 , daran westlich anschließend : Grünfläche und Naherholungsgebiet Rheinauer See .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Zündholz ist im FNP 1983 als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

6.3.3 Bisherige geplante Flächennutzung

Der Flächennutzungsplan 1983 weist in Untersuchungsgebiet - gegenüber dem damals wie heute gegebenen Bestand - nur zwei Entwicklungsbereiche auf :

- die südlich an den Geltungsbereich anschließende Fläche bis zur A 6 als geplantes Gewerbegebiet ,
- eine auf Brühler Markung südlich an das Sondergebiet Einkaufszentrum angrenzende Fläche ebenfalls als geplantes Gewerbegebiet .

Die erste Fläche war als Entwicklungsfläche " Nr. 4 " von der Stadt Schwetzingen als Entwicklungsbedarf angemeldet worden , bisher aber - bedingt durch den Ausbau des Knotens der B 36 / L 599 - nicht besetzt ; die Fläche auf Brühler Markung ist inzwischen gewerblich genutzt.

6.3.4 Neu geplante Flächennutzung

6.3.4.1 Allgemeine Nutzungsaspekte

Als Änderungsbegehren ist für den Untersuchungsbereich bisher nur die Umwidmung von Teilflächen des bestehenden Gewerbegebiets "Zündholz" zu " Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Möbel " bekannt .

Freie Dispositionsflächen , in denen neue Flächennutzungen - genauer Flächenumnutzungen - geplant werden können , sind im Untersuchungsbereich nur noch

- südlich der L 599 im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu sehen - deren Spektrum anderweitiger Nutzungsmöglichkeit aber durch die darüberführenden Hochspannungsleitungen erheblich eingeschränkt ist.
- im Bereich der Sonderbauflächen der Bahn AG / DB nördlich der Hauptstrecke Karlsruhe - Mannheim ; diese Fläche wird ebenfalls von Hochspannungsleitungen überquert.

Für beide Dispositionsflächen kommen nach vernünftigem planerischen Ermessen - schon aufgrund der einwirkenden Lärmimmissionen von A 6 und Bahnlinie - keine Nutzungen in Frage , für die die geplante Änderung des Bebauungsplans " Zündholz " belastend oder unverträglich sein könnte.

6.3.4.2 Änderung im Bereich " Zündholz "

Mit der Änderung einer Teilfläche des Bereichs Zündholz zu " Sondergebiet " entäußert sich die Stadt Schwetzingen städtebaulich einer gut erschlossenen , vielfältig nutzbaren " Gewerbefläche " .

Dies obwohl gemäß Flächenbedarfsanmeldung zum FNP 1983 die Stadt zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen hat.

Die Stadt hat aber in den letzten Jahren an anderer Stelle Gewerbegebiet erschlossen , sodaß der Bedarfsstau derzeit abgebaut ist ; für die Zukunft sind die an anderer Stelle der Markung bereits im FNP 83 ausgewiesenen Gewerbegebiets - Erweiterungsflächen noch als Reserve vorhanden.

Jedenfalls **erklärt die Stadt Schwetzingen** - und wird dies durch GR-Beschluß im Zuge des weiteren Verfahrensganges zur Änderung des Bebauungsplans - bekräftigen lassen, **daß sie im Zuge der Fortschreibung des FNP HD-MA 1994 ff . keinen zusätzlichen neuen Bedarf an Gewerbegebiets- Entwicklungsflächen anmelden wird.**

Aus städteplanerischer Sicht ist - im Sinne der unter 6.3.1. Ziffer 3 aufgeworfenen Frage - nach der Nutzungseignung des Gebiets " Zündholz " die 1983 getroffene Entscheidung einer gewerblichen Nutzung unter den Gesichtspunkten " Eignung , Verkehrsanbindung , Immissionsbelastungen " unverändert richtig.

Die Rücksichtnahme auf die gegenüberliegende Wohnbebauung , könnte dafür sprechen , das Gebiet als Grünfläche , mit oder ohne Sport- oder Naherholungsfunktion , zu nutzen.

Diese Sichtweise verkennt aber , daß vom Gesamtnutzungsplan des Untersuchungsbereichs her , die Wohnnutzung westlich der B 36 , die Konfliktstiftende und nicht die ertragende Nutzung ist. Die damalige Planung - vor allem der mehrgeschossigen Wohnbauten - hat vor dem Vordergrund der baulichen Einfassung des Naherholungsbereichs Rheinau offenbar den Hintergrund der Immissionsbelastungen von B 36 , Gewerbegebiet (damals noch Sägewerk) und Bahnlinie nicht gesehen .

6.3.4.3 Stadtgestaltung - Erschließung - Immissionen - Grünordnung

Stadtgestaltung

Der Untersuchungsbereich ist stadtgestalterisch extrem unterschiedlich geprägt und von ebenso unterschiedlicher Gestaltqualität .

Aus der Außenansicht von den regionalen und überregionalen Verkehrswegen her , dominieren negative Eindrücke von Landschaftsverbrauch durch Verkehrsflächen , von Gewerbebrachen , von Bahngeländen , und von - nur teilweise attraktiv gestalteten - Gewerbeflächen.

Aus der Innenansicht überwiegen vor allem im Bereich des Naherholungsgebiets Rheinaue positive Prägungen , während die übrigen Bereiche von Freiflächen- und Architekturgestalt neutral zu bewerten sind.

Insgesamt bedarf das Untersuchungsgebiet - vor allem auch in seiner Funktion als Stadteingang Mannheims an der B 36 - dringend der stadtgestalterischen Aufwertung.

Wie bereits in Ziffer 4.1 ausgeführt , bietet die Ansiedlung des geplanten Möbelhauses hier - gerade im Vergleich zur bisher geplanten Gewerbegebietsnutzung - die Chance einer kurzfristigen , wirksamen Verbesserung.

Erschließung und Immissionen

Die Probleme der Verkehrserschließung und der vom individuellen Fahrverkehr herrührenden Immissionen und der sonstigen sind im Raumordnungsverfahren und vorstehend in Ziffer 5.2 und 5.3. ausführlich abgehandelt .

Auf der Ebene des FNP ergeben sich hierzu kein zusätzlicher Abwägungsbedarf .

Es bleibt anzumerken, daß der sogenannte Brühler Knoten , an seine Leistungsgrenze herangeführt wird . Daran scheint aber nicht nur die Neuansiedlung " Möbel Mutschler " , sondern auch die jüngst erfolgte Aufweitung des bestehenden " Einkaufszentrum " auf Brühler Markung Anteil zu tragen.

Es ist zu überlegen , wieweit im Rahmen des Vollzugs der Ziele der schon bestehenden Flächennutzungsplanung , nicht eine verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich vonnöten wäre , um eventuellen Begehrlichkeiten nach Genehmigungsvorgängen gem. § 34 BauGB vorzubeugen.

Grünordnung

Der Flächennutzungsplanung stehen im Untersuchungsbereich praktisch keine Flächen mehr offen , um eine Verstärkung des Anteils unversiegelter Flächen zu bewirken.

Ansatzpunkte ergeben sich nur im Wege der Umwidmung von - bisher als Gewerbegebiets-Entwicklungsfläche - ausgewiesener Bereiche im Südteil des Zündholz-Gebiets, die inzwischen im Zuge des Ausbaus des Knotens B 36 / L 599 faktisch Verkehrsgrünfläche geworden sind ; sowie von diesen benachbarten Randbereichen , die aus Zuschnittsgründen für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr in Frage kommen.

Zu untersuchen wieweit die dreiseitig von Wald umgebene Sonderbaufläche der Bahn AG / Bundesbahn renaturiert werden kann und sollte , sprengt den Rahmen dieser Begründung.

6.4 Abstimmung der neuen Planungsziele

6.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Zur Untersuchung der Verträglichkeit der Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses " Möbel Mutschler " mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist im Jahr 1993 vom

Regierungspräsidium ein Raumordnungsverfahren durchgeführt worden , das im März 1994 mit einer positiven Beurteilung abgeschlossen worden ist :

" Es wird festgestellt, daß die Errichtung und der Betrieb eines Einrichtungshauses entsprechend der mit dem Antrag vom 16.09.1993 vorgelegten Projektbeschreibung am beantragten Standort Schwetzingen / Gewerbegebiet Zündholz den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben an diesem Standort nicht entgegen ; die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind hier sachgerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Diese Beurteilung ergeht unter folgenden Maßgaben : 1..... - 4. "

Ziffer 1 fordert Übereinstimmung von Bebauungsplan und FNP ;

Ziffer 2 fixiert die zulässigen Nutzflächengrößen des Vorhabens ;

Ziffer 3 fordert die Umsetzung der im vorgelegten Verkehrsgutachten gemachten

Maßnahmenvorschläge und die Umsetzungen sich im Verlauf des Bauleitplanverfahrens gegebenenfalls ergebender weiterer Optimierungsvorschläge, sowie einen

Leistungsfähigkeitsnachweis für den Verkehrsknoten L 599 / Querspange B 36 ;

Ziffer 4 fordert für den Standort eine Andienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln anzustreben.

Antragstellung und raumordnerische Beurteilung erläutern und bewerten das Vorhaben durch ihre und neben ihren raumordnerischen und landesplanerischen Aspekten auch unter Gesichtspunkten die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung relevant sind. Dies mitbedingt dadurch, daß das Flächennutzungsplangebiet so groß ist , daß es die überwiegenden Flächen des zu ordnenden Raums beinhaltet.

Der Tenor der raumordnerische Beurteilung , die auch die Antragstellung zusammenfassend nochmals referiert - ist daher dieser Begründung als Bestandteil angeschlossen.

6.4.2 Regionalplan

Auch wenn die raumordnerische Beurteilung durch die Ebene der Regionalplanung quasi hindurchgreift und in Ziffer 2.4 , letzter Absatz (S.44) ausführt : " Weitere Abstimmung - gemeint ist : außer mit dem FNP - mit raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen sind nicht erforderlich . " , so sei dennoch auf die Neufassung des Regionalplans der Region " Unterer Neckar " eingegangen - dies auf der Grundlage des Vorabzugs vom Juli 1994 - , weil er noch nach Ergehen der raumordnerischen Beurteilung abgeschlossen worden ist .

Der Regionalplan verweist in Ziffer 2.3.2 auf die Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans hin ; darunter die Achse (Lampertheim-) Mannheim - Schwetzingen - Hockenheim (- Karlsruhe) . In seinem Kommentar zu Ziff. 2.3.2 (S. 42) wird diese Achse nicht in Frage gestellt .

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

Das geplante Vorhaben liegt außerdem :

- nicht in einem regionalen Grünzug oder Grünzäsur und
- nicht in einem schutzbedürftigen Bereich der für Naturschutz und Landschaftspflege oder der Landwirtschaft, Forstwirtschaft, des Hochwasserschutzes, des Bereichs für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, die Sicherung von Rohstoffvorkommen; allerdings im weiteren Bereich der Wasserschutzzone Rheinau; zu letzterem ist unter Ziffer 5.3.3 Stellung genommen worden.

7 Textliche Festsetzungen

Hinweis : die der Ordnungsziffer 7 durch "#"-Zeichen abgesetzten nachfolgenden Ziffern entsprechen denen der neuen, geänderten Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind - soweit nicht an vorangegangener Stelle bereits erläutert - im Einzelnen wie folgt begründet :

7 # 1.1.2.1 Vergnügungsstätten nicht mehr zulässig

Anlage und Betrieb von Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft des im Sondergebiet geplanten Vorhabens sind keine geeigneten Maßnahmen zur Erreichung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele zur Neuordnung des Gebiets.

Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle auf Schwetzingen Markung zugelassen.

7.0.1 # 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausschluß von Genehmigungen im Sinne "§ 19 (4) Satz 2, zweiter Halbsatz" entfällt.

Die Vorhabengröße im Sondergebiet bedarf eines bauordnungsrechtlichen Ermessensspielraums, geringfügige Abweichungen bei Ausgleich durch geeignete grünordnerische Maßnahmen zuzulassen. Da nur ein einzelnes Vorhaben zu überwachen ist, ist ein Unterlaufen der geplanten städtebaulichen Ordnung nicht zu gewärtigen.

7.0.2 # 1.3 Gebäudehöhe

Maximal zulässige Höhe 22 m, sowie 25 m auf max. 10% der überbaubaren Grundstücksfläche; statt bisher 25 m zuzüglich Überschreitung durch technische Aufbauten.

Die Änderung dient der Verbesserung des stadtgestalterischen Gesamterscheinungsbildes.

Einerseits stellt die Rücknahme der maximalen Höhe der Hauptgebäude auf 20 m eine wünschenswerte Annäherung an die Gebäudebestandshöhen jenseits der B 36 sowie eine Anpassung an die Kronenhöhe der vorhandenen bzw. anzupflanzenden Bäume dar - dies ohne betriebliche Belange in unzumutbarer Weise einzuschränken ; andererseits wird diesen im Ausgleich dadurch entgegenkommen , daß eine Überschreitung der Regelhöhe mit Gebäudeteilen nun nicht mehr auf bautechnische Aufbauten beschränkt ist , sondern auch betriebsnotwendig höhere Gebäudeteile bis maximal 30.0 m auf bis zu 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

7.0.3 # 1.4 Höhenlage der Gebäude

Erdgeschossfußbodenhöhenfestsetzung bleibt höhengleich aber nicht mehr als zwingende Festsetzung , sondern als Obergrenze.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe war bisher zwingend auf Höhenlage 102.00 ü.N.N. festgesetzt - etwa höhengleich mit neuer Oberkante Fahrbahn B 36 .

Soll aber bei einem Bauvorhaben das Erdgeschoss höhengleich mit umgebendem Gelände sein - und nicht, wie in Gewerbegebieten branchenweise üblich, um Laderampenhöhe über Gelände - bedeutet die Festsetzung, daß auf das bestehende natürliche Gelände im Mittel 1,5 m hoch aufgefüllt und anschließend großflächig verdichtet werden muß .

(Dies bedeutet im Fall Möbel Mutschler eine Auffüllmenge von 70 - 80.000 m³ - entsprechend ca. 5.000 LKW - Füllungen .)

Einen solchen Auffüllaufwand zwingend festzusetzen, erscheint städtebaulich nicht begründet ; es reicht die Zulässigkeit als Obergrenze ; zumal sich im Gegenteil eine niedrigere EFH als niedrigere Gesamtgebäudehöhe stadtgestalterisch positiv auswirkt .

7.0.4 # 2. Bauweise

bisher keine Festsetzung - mithin waren die allgemeinen Abstandsvorschriften gemäß § 6 Landesbauordnung anzuwenden - also im Ergebnis offene Bauweise festgesetzt. Nun " abweichende Bauweise " .

Die Änderung der Festsetzung verbessert die Möglichkeiten einen baugestalterischen Verbund der Gebäude im Geltungsbereich herzustellen.

7.0.5 # 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Reduzierung der Größe der Baufenster und Änderung der Lage der Baugrenzen im Planteil zwecks städtebaulicher Strukturierung des Gebiets in überbaubare, versiegelbare und unversiegelbare, begrünte Bereiche ; Vortreten von Gebäudeteilen zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen Eindämmung der Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO : statt allgemeiner Zulässigkeit nun Anlagenkatalog.

Die durch Novellierung des § 8 BNatG geförderte Auseinandersetzung mit den ökologischen Folgen baulicher Nutzung , läßt eine präzisere Planung von Größe und Lage ausgleichender Grünflächen wünschenswert erscheinen.

Eine gebietsumfahrende Baugrenze wird diesem Lenkungsbestreben jedenfalls dann nicht mehr gerecht , wenn bei Aufstellung oder Änderung der Bauleitplanung die Grundzüge der Flächennutzung und Gebäudedisposition durch die geplanten Vorhaben bereits absehbar oder steuerbar ist - mithin das Kriterium keine unzumutbaren Voreinschränkungen der baulichen Dispositionsfreiheit eines noch unbekanntem zukünftigen Nutzers vornehmen zu wollen, entfallen ist.

Der gerade in GE - und GE-verwandten Gebieten zu beobachtenden Tendenz , daß im Laufe der Jahre die eigentlich nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einem vielfältigen Bodensatz allgemeiner Nebenanlagen zugedeckt sind , wird mit der Änderung der Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen um stadtgestalterische Ordnungserwägungen willen , vorgebeugt.

7.0.6 # 4. Leitungsrechte

Präzisierung und redaktionelle Überarbeitung der bisherigen Festsetzung.

Leitungsrechte und Begünstigte sind im Bebauungsplan konkret zu bestimmen.

7.0.7 # B 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Neu : Festsetzungen zur äußeren Gestaltung betreffend Farbgebung , Energieanlagen , Werbeanlagen und Automaten , Einfriedigungen und Entsorgungseinrichtungen.

Die Festsetzungen sollen bei der Verwirklichung baulicher Maßnahmen mithelfen , daß der Weg zu den in Ziffer 4.1. formulierten stadtgestalterischen Zielen nicht verfehlt wird.

8 Eigentumsverhältnisse - Bodenordnung

8.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 7308 und 7313 (gepl. Sondergebiet) sind im Eigentum der *K.u.D. Mutschler GbR* , Ulm .

Im Rahmen eines Erschließungsvertrags ist gesichert worden, daß die für den Ausbau des Wendehammers der Planstraße A benötigten Flächenanteile auf die Stadt Schwetzingen übergehen.

Flurstück 7309 befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg ; es ist mit einem Erbbaurecht zugunsten der *Gebr. Mutschler GbR* auf Dauer von noch ca. 60 Jahre belegt.

Flurstück 7313 gehört anteilig der Stadt Schwetzingen (südlich des Wendehammers der Zündholzstraße) und anteilig der *Gebr. Mutschler GbR*.

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Erreichung der angestrebten Ziele des Bebauungsplans sind keine Bodenordnende Maßnahmen erforderlich ; eine Neuordnung der Grundstücke , die den Erfordernissen des Bebauungsplans Zündholz entspricht , erfolgt im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens " Schwetzingen L 599 / B 36 ohnehin und ist im Veränderungsnachweis 1996/41 festgestellt , aber derzeit noch nicht im Grundbuch eingetragen.

9 Kosten

Der Stadt Schwetzingen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans " Zündholz " keine zusätzlichen Kosten.

10 Nachgestellte Bestandteile der Begründung

10.1 Raumordnerische Beurteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe

11. Dieser Begründung sind als Anlagen beigefügt :

- Lageplan gem. Veränderungsnachweis Flurbereinigung
- "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Standort Schwetzingen der Fa. Möbel-Mutschler "Ing.-Büro für Verkehrswesen Koehler + Leutwein , Karlsruhe September 1993 sowie "Ergänzende Untersuchungen zu dem Verkehrsgutachten zum geplanten Standort Schwetzingen der Fa. Möbel-Mutschler " , August 1994
- "Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Zulaufbereich" der GEVAS , München , vom August 1995
- "Gutachterliche Stellungnahme" der fr. Landschaftsarchitekten Prof. Schmid ~ Treiber ~ Partner , Leonberg , vom 18.6.1998

aufgestellt , Stuttgart
den 3.7.1995 / 15.7.1998 *

Nölle

Planungsbüro
für
Städtebau
Bauleitplanung
Architektur

Hermann-Kurz-Straße 7
70192 Stuttgart
Telefon 0711 - 25 717 49
Telefax 0711 - 25 789 19

Nölle

Andreas Nölle
Dipl.-Ing. fr. Architekt BDA
und Städteplaner SRL

Schwetzingen ,

17. September 1998

Datum



[Handwritten signature]

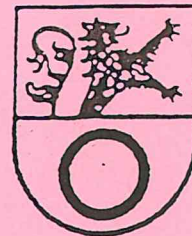
- Stratthaus , Oberbürgermeister -



* redaktionelle Änderung von " Entwurf der Beründung " zu " Begründung " mit Datum 17.09.1998

STADT SCHWETZINGEN

STADTBAUAMT



BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Zündholz"

-1. Änderung-

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

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

am
01.07.1993

BEKANNTMACHUNG

Der ~~Aufstellungs~~-/Änderungsbeschuß für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

am
18.09.1993

BÜRGERBETEILIGUNG

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

am 18.09.1993
vom 18.09.1993
bis 22.10.1993

BEBAUUNGSPLANENTWURF / ÄNDERUNGSENTWURF

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

am
13.07.1995

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

am 14.08.1995
vom 22.08.1995
bis 22.09.1995

vom
bis

SATZUNG

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

am
17.09.1998

ANZEIGE / GENEHMIGUNG

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

am
05.01.1999

INKRAFTTRETEN

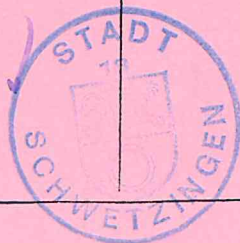
Durch ortsübliche Bekanntmachung am 15.01.99 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

am
15.01.1999

SCHWETZINGEN, DEN 15.01.1999
BÜRGERMEISTERAMT

SCHWETZINGEN, DEN 15.01.1999
STADTBAUAMT


(Happpens)
Bürgermeister
OBERBÜRGERMEISTER




STADTBAUMEISTER