

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 04.07.2012
Drucksache Nr. 1210/2012

Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 12.07.2012

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 19.07.2012

- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Quartier X‘

Beschlussvorschlag:

Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 13 Abs. 1 + 4 BauGB einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB fortgeführt:

1. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Quartier X‘ in der Fassung vom 05.07.2012 wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Quartier X‘ in der Fassung vom 05.07.2012 wird zugestimmt.
3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Quartier X‘ sowie zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.07.2012 werden nach § 13a Abs. 2 (1) i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Nr. 3, 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Quartier X‘ sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in den Fassungen vom 05.07.2012 werden nach § 13a Abs. 2 (1) i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Erläuterungen:

In seiner Sitzung am 02.02.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans „Quartier X“ nach § 12 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Gleichzeitig wurde beschlossen, für diesen Bereich örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB von der

Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Neben den Flächen des Vorhabens „Wohnen im Schlossquartier“ sind in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB auch Flächen einbezogen, die außerhalb des Vorhabenbereiches liegen. Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstücks 386, welches durch die vorgesehene Tiefgarage unterbaut und um einen Teilbereich des Flurstücks 390, welcher oberirdisch überbaut werden soll. Während für den Vorhabenbereich die speziellen Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Anwendung finden werden, sollen für die Bereiche außerhalb des Vorhabenbereiches, wie bei einem Angebotsbebauungsplan, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den Regelungen der BauNVO getroffen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen im Schloßquartier“ mit den Anlagen und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage sowie den weitergehenden Regelungen ist nach § 12 Abs. 3 BauGB bindender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Neben den reinen Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 a BauGB getroffen, deren Anwendbarkeit von einer Änderung des zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Durchführungsvertrages – also der Zustimmung der Stadt – abhängig ist.

Im Vorhabenteil ‚Wohnen im Schlossquartier‘ wird auf die allgemeine Festsetzung von Höchstgrenzen für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen verzichtet. Es gelten die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Trauf- und Firsthöhen, die eine vielfältige Dachlandschaft und die Zuordnung von wohnungsbezogenen Dachterrassen ermöglichen und gleichzeitig den Maßstab gegenüber der historischen Blockrandbebauung wahren.

Entsprechend gilt für die örtlichen Bauvorschriften, dass im Bereich des Vorhabens ‚Wohnen im Schlossquartier‘ die Gestaltung der baulichen Anlagen über die allgemeinen Festsetzungen hinaus nach der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt wird.

Das Vorhaben ‚Wohnen im Schlossquartier‘ wurde zuletzt dem Technischen Ausschuss am 19.01.2012 und dem Gemeinderat am 02.02.2012 vorgestellt. Der Gemeinderat hat der dort dargestellten Größe und Anordnung der Gebäude, den Gebäudehöhen, den Dachformen und der Fassadengestaltung sowie der Ausformung und Gestaltung der Tiefgarage zugestimmt. Die Abweichungen zur Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘ wurden gebilligt.

Gegenüber dem Planungsstand vom 19.01.2012 haben sich folgende wesentliche Änderungen ergeben, die im Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.06.2012 dargestellt sind.

1. Das Gebäude 2 wurde gemäß der nachbarschaftlichen Vereinbarung mit dem Eigentümer des Flurstücks 395 nach Osten verschoben und an die neue Situation angepasst. Dies hat Auswirkungen auf alle Geschoßebenen einschließlich der Tiefgarage und auf die Anordnung der Nebenräume.
2. Die Fassade des Gästehauses wurde entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 02.02.2012 geändert. Hierbei wurde von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt in Bezug auf die Abschnittsbildung und die Zuordnung von Fassadenöffnungen abgewichen. Weitere Änderungen wurden zur Integration der notwendigen Trafostation vorgenommen.

3. Die öffentliche Tiefgarage erhält nun eine Faserbetonbodenplatte, die im Gefälle liegt. Entsprechend ändert sich die Oberkante der Bodenplatte (97,20m bis 97,40m üNN).
4. Die Firsthöhe von Haus 1 wurde konstruktionsbedingt um 19 cm erhöht, liegt damit aber weiterhin unterhalb der im vorangegangenen Angebotsbebauungsplanentwurf festgesetzten maximalen Firsthöhe von 13.00 m.

Mit dem Entwurfsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan billigt der Gemeinderat auch die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Satzungsbestandteil ist. Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der Durchführungsvertrag muss vom Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen. Er wird nach Durchführung der Abwägung von der Verwaltung eingefordert werden.

Anlagen:

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Quartier X‘

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: