

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 09.11.2012
Drucksache Nr. 1260/2012/1

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 08.11.2012

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 22.11.2012

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 91 vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg" Aufstellungsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Auf Antrag des Vorhabenträgers wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 12 Abs. 1 BauGB einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geführt:

1. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst entsprechend dem Lageplan, Stand 15.10.2012 die vom Vorhaben berührten Flurstücke 201, 201/2 ,201/3 und 201/4. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Gleichzeitig wird 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 a 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.

Der Aufstellungsbeschluss und die gewählte Verfahrensart werden ortsüblich bekannt gemacht.

2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ in der Fassung vom 15.10.2012 wird zugestimmt.

Dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ in der Fassung vom 15.10.2012 wird zugestimmt.

3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ sowie zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2012 werden nach § 13a Abs. 2 (1) i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in den Fassungen vom 15.10.2012 werden nach § 13a Abs. 2 (1) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Erläuterungen:

Vorhaben

Die Grundstücksgesellschaft der Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG beabsichtigt nach Abriss der bestehenden Geschäftsgebäude an der Mannheimer Straße 31-33 den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Neben der Nutzung als Bankgebäude möchte die Sparkasse unterschiedliche Nutzungen an diesem Standort realisieren. Es sollen zum einen unterschiedlichste Mieteinheiten für Büronutzung im 1. Obergeschoss zum anderen hochwertiges städtisches Wohnen im 2. Obergeschoss entstehen. Im Erdgeschoss ist zusätzlich zur Nutzung als Sparkassen-Filiale eine Fläche für eine Cafénutzung o. ä. vorgesehen.

Durch den Neubau soll die städtebaulich unbefriedigende Ist-Situation am Beginn/Endpunkt der Fußgängerzone verbessert werden. Die fehlenden Raumkanten an der Wildemannstraße und Invalidengasse sollen geschlossen werden. Der offene, auf Untergeschossebene liegende Parkierungshof wird durch eine Tiefgarage ersetzt. Weiterhin entsteht eine klare, barrierefreie Eingangszone für Sparkassenkunden an der Mannheimer Straße mit einer öffentlich zugänglichen, fußläufigen Anbindung an die Invalidengasse und den Alten Messplatz.

Mehrfachbeauftragung

Zur Vorbereitung dieser Maßnahme wurde – zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität – eine Mehrfachbeauftragung konkurrierender Architekturbüros ausgelobt. Vorgaben dieses Wettbewerbs waren u. a. die Aufnahme der Gebäudeflucht des benachbarten Kulturzentrums und die Schaffung einer klaren Gebäudekante zur Wildemannstraße. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt wurden zur Sicherung einer breiten Ideenfindung und in Anbetracht der besonderen städtebaulichen Situation nicht als bindend vorgegeben, da durch das Beurteilungsgremium die Einpassung in das Stadtbild sichergestellt werden konnte. Die Vorgaben zur Gebäudehöhe orientierten sich jedoch an den in der Gestaltungssatzung festgesetzten Höhen für diesen Bereich.

Das Ergebnis des Planungsgutachtens wurde am 02.02.2012 in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Schwetzingen (Erläuterungen zum Verfahren, Ablauf und Entwurfsvorstellung) vorgestellt. Das Ergebnis des Planungsgutachtens wurde von der Stadt Schwetzingen positiv gewürdigt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es soll das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genutzt werden, um weitere Mitspracherechte in Bezug auf die Nutzungsart, als auch die Gestaltung zu erhalten. Diese Mitspracherechte werden durch separaten Abschluss eines Durchführungsvertrages rechtlich abgesichert.

Die Innerortslage und die Größe des Gebiets sowie der Umstand, dass das Gebiet nahezu vollständig versiegelt ist, lassen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zu. Deshalb soll für das Verfahren auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diese Verfahrensart Anwendung finden. Konsequenz ist die Vereinfachung des Verfahrens durch Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung, Umweltbericht, Angabe vorhandener umweltbezogener Informationen und den Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Die durch das Bauvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen – und artenschutzrechtlichen Belange wurden jedoch unter Eingriffsgesichtspunkten einer Bewertung zugeführt. Die ermittelten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Städtebau – Gestaltung - Klassische Fassaden - 5. Fassade

Das Bauvorhaben, welches Teil des Vorhabenbezuges wird, wird dem Gemeinderat in der aktuellen Fassung vorgestellt. Die sich aus der Weiterentwicklung der Gebäudeplanung ergebenden Veränderungen gegenüber dem Entwurf, Stand Mehrfachbeauftragung und die Gestaltung von baulichen Details, die im Wettbewerbsbeitrag noch nicht dargestellt wurden, werden anhand der im Vorhabenplan dargestellten Grundrisse, Schnitte und Ansichten ausführlich erläutert. Eine der wesentlichen städtebaulichen Weiterentwicklungen seit dem Wettbewerb ist die Ausbildung der turmartigen Ecksituation Kleine Planken/Wildemannstraße, die dort im Stadtgefüge eine Betonung sein wird.

Die städtebauliche Ausgestaltung und die gestalterischen Details der **klassischen Fassaden** werden über die allgemeinen Festsetzungen hinaus durch Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgeschrieben. Soweit eine exakte Festschreibung seitens der Architekten zum heutigen Stand noch nicht möglich ist, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan Gestaltungsziele festgeschrieben. Die Festsetzungen der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ werden für die im Vorhabenplan abweichend dargestellten Gestaltungselemente außer Kraft gesetzt und gleichzeitig durch die textliche und zeichnerische Darstellung im Vorhabenplan verbindlich geregelt.

Die Gestaltungsziele beinhalten eine gewisse Offenheit, da z.B. der Planeinschrieb ‚Fassadenbekleidung Naturstein, heller warmer Farbton‘ keine Aussage zum tatsächlichen Steinmaterial (z.B. Sandstein, Granit oder Kalkstein), zur Oberflächenbearbeitung (z.B. sandgestrahlt oder poliert) und zu den Formaten beinhaltet. Ähnlich offen sind auch die Aussagen zu den Fassadenmaterialien und deren Wertigkeit des obersten Geschosses (Plattenmaterial z.B. Faserzement, dunkler Farbton), sowie für die Materialien und für die Farbgebung von Fenstern, Türen und Toren. Materialmuster zur Fassadengestaltung werden deshalb dem Gemeinderat bis spätestens zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Ein besonderes Augenmerk hat die Verwaltung zusätzlich auf die Ausgestaltung der Dachfläche, der sogenannten ‚**5. Fassade**‘ gelegt. Neben der verbindlichen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch eine entsprechende Regelung unter Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sichergestellt, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante, sonstige bauliche Anlagen wie Solarmodule, technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Lichtkuppeln etc. vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Die sonstigen technischen Gerätschaften, die bei einem solchen Bauvorhaben immer notwendig sind, werden in eigens dafür vorgesehenen konzentrierten Einheiten – von außen nicht sichtbar – zusammengefasst.

Mit dem Entwurfsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan billigt der Gemeinderat auch die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und

sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterschrieben vorliegen.

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Eintrag des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ einschließlich Vorhaben – und Erschließungsplan und örtlicher Bauvorschriften, sowie der Anlagen 1 bis 4 zum Bebauungsplan

Die Anlagen wurden mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 08.11.2012 versendet.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: