

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 26.02.2013  
Drucksache Nr. 1325/2013

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 21.03.2013**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 11.04.2013**

**- öffentlich -**

---

**Bebauungsplan Nr. 73 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße",  
hier: Erneute Offenlage**

## Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schwetzingen beschließt die erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit einer Dauer von 14 Tagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB. Sie erfolgt wegen der Änderung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 (hier: im Vorhaben- und Erschließungsplan) nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

## Erläuterungen:

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2012 und der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 73, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße" - in der Zeit vom 03.01.2013 bis 06.02.2013 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 20.12.2012 mit den Planunterlagen um Abgabe von Stellungnahmen zu ihrem jeweiligen Aufgabenbereich gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind insbesondere von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes, Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 5 - Umwelt Stellungnahmen eingegangen die eine Änderung des Bauleitplans (hier: Vorhaben- und Erschließungsplan) nach der Offenlage erfordern. Im Zuge dieser Änderung des Bauleitplanes soll gleichzeitig auch den Wünschen/Empfehlungen des NABU Schwetzingen und Umgebung zur Grünordnung im Bebauungsplangebiet entsprochen werden. Ferner sollen die zwischenzeitlich vorliegenden Hinweise zum Hochwasserschutz im Bebauungsplantext verankert werden.

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden, soweit durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Da nur wenige geringfügige Änderungen vorgenommen werden sollen, welche sich vornehmlich auf die Sicherstellung einer uneingeschränkten Unterhaltungsmöglichkeit des Gewässerrandstreifens am Leimbach beziehen und im Übrigen den Empfehlungen des NABU gefolgt werden soll, kann die Offenlagefrist auf 14 Tage verkürzt werden. Auch müssen nicht sämtliche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, sondern nur die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich betroffen ist.

Mit den Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (hier: im Vorhaben- und Erschließungsplan) soll den Wunschvorstellungen des Wasserwirtschaftsamtes nach der dauerhaften Freihaltung eines mind. 3m breiten Streifen am östlichen Rand des Plangebietes für die Unterhaltung des angrenzenden Leimbachs entsprochen werden. Dies bedingt leider den Entfall der im dortigen Bereich ursprünglich vorgesehenen Bepflanzung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand 13.11.2012 hat in diesem Bereich die Anpflanzung von 5 mittelkronigen Bäumen und 3 kleinkronigen Bäumen / Sträuchern vorgesehen.

In seiner Stellungnahme vom 06.02.2013 fordert der Landesbetrieb Gewässer, Regierungspräsidium Karlsruhe (Abteilung 5-Umwelt, Anlage 8) einen 5 m breiten Bewirtschaftungsstreifen. Dieses Maß von 5 m beruht jedoch auf keiner gesetzlichen Grundlage, der Gesetzgeber hat sogar auf die Definition eines bestimmten Maßes verzichtet.

Ferner wurde die geplante Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes (Haus 1, Haus 2 und Haus 3) geringfügig Richtung Markgrafenstraße verschoben, um den geforderten 3m breiten Bewirtschaftungsstreifen entlang des Leimbach sicherzustellen (Verschiebung um ca. 50 cm). Eine Änderung der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 sowie der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 ist aufgrund des vorbeschriebenen Sachverhaltes nicht erforderlich.

Mit der dargelegten Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird sichergestellt, dass der geforderte 3m breite Bewirtschaftungsstreifen entlang des Leimbachs umgesetzt werden kann.

Der Vorhabenträger hat im Zuge der Weiterentwicklung der Planung darum gebeten, die Fassadengliederung (Fensteranordnung) an die Grundrissstruktur der vorgesehenen Wohnungen anpassen zu können. Dieser Bitte soll entsprochen werden. Städtebaulich relevante Änderungen liegen in dieser Hinsicht nicht vor. Näheres hierzu kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Insgesamt wurden nachfolgende Änderungen im Satzungstext – außerhalb der Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes - vorgenommen, welche nachfolgend aufgeführt werden:

#### **A     Änderungen der Textfestsetzungen:**

Kapitel I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 8.1.1.,

Anpassung der textlichen Festsetzung wie folgt: Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

Kapitel I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 8.2.1.,

Anpassung der textlichen Festsetzung wie folgt: Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % der nicht überbauten

Geländeoberfläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen.

Kapitel I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 2.1.1 + 5.1.1.,  
Präzisierung der textlichen Festsetzung zu den Garagen mit: Garage (Tiefgarage)

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 23. Fremdwasser, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 24. PKW-Stellplätze und Fußwege, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Die Wasserdurchlässigkeit von unbedachten PKW-Stellplätzen und Fußwegen wird empfohlen.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 25. Beleuchtung, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Für die Beleuchtung sind umwelt- und insektenverträgliche Leuchtkörper zu verwenden.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 26. Hochwasserschutz, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar am Leimbach. Die vom Land Baden-Württemberg herausgegebene Hochwassergefahrenkarte ordnet den Bereich des Bebauungsplanes als bei einem 50-jährlichen Hochwasser (HQ50) teilweise überflutet ein.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 26. Hochwasserschutz, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Beim Bauen in hochwassergefährdetem Gebiet ist deshalb bauliche Vorsorge gegen Hochwasser zu treffen.*"

**B Änderungen der Planzeichnung:**

Keine. Nur Ergänzung der Legende

**C Änderung der Begründung:**

Keine wesentlichen Änderungen. Nur Ergänzung um Hinweise zum Hochwasserschutz

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- 2 Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße“, (Entwurf zur erneuten Offenlage) in der Fassung vom 21.03.2013
- 3 Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 73, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße“, (Entwurf zur erneuten Offenlage) in der Fassung vom 21.03.2013
- 4 Begründung des Bebauungsplanes Nr. 73, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße“, (Entwurf zur erneuten Offenlage) in der Fassung vom 21.03.2013
- 5 – 7 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.03.2013 (Blatt 1-3)
- 8 Stellungnahme Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt- vom 06.02.2013

Die bisherigen Textfestsetzungen und die bisherige Begründung des Bebauungsplanentwurfes, wurden den Ratsmitgliedern bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt. Gleiches gilt für den Vorhaben- und Erschließungsplan in der ursprünglich offengelegten Fassung und alle Fachgutachten und sonstigen Unterlagen. Diese Unterlagen werden dieser Vorlage nicht erneut beigefügt. Sie können jedoch bei Bedarf in der Stabsstelle für Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung eingesehen oder dort angefordert werden.

**Die Anlagen 1 bis 8 wurden mit den Unterlagen zur TA-Sitzung am 21.03.2013 versendet.**

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: