

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 28.03.2013  
Drucksache Nr. 1326/2013/1

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 21.03.2013**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 11.04.2013**

**- öffentlich -**

---

**Bebauungsplan Nr. 91, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg",  
hier: Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nicht berücksichtigt, soweit Änderungen nicht nachstehend aufgeführt und in den Satzungsentwurf übernommen wurden. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nach Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Der (entsprechend geänderte) vorhabenbezogene Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ in der Fassung vom 21.02.2013 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ in der Fassung vom 21.02.2013 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.
4. Dem Abschluss des als Anlage 3 beigelegten Durchführungsvertrages (Fassung vom 26.03.2013) wird zugestimmt.

## Erläuterungen:

Die Sparkasse Heidelberg, Anstalt des öffentlichen Rechts, beabsichtigt nach Abriss der bestehenden Geschäftsgebäude an der Mannheimer Straße 31-33 den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt hat der Gemeinderat am 22.11.2012 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

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 findet für das Verfahren auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diese Verfahrensart Anwendung. 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.

Das Bauvorhaben, wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 22.11.2012 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, wurden anhand der im Vorhabenplan dargestellten Grundrisse, Schnitte und Ansichten ausführlich erläutert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Anlagen und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen 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.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 22.11.2012 vom Gemeinderat gebilligt. Daraufhin wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Zeitraum vom 03.12.2012 bis zum 21.01.2013 öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage 1 tabellarisch aufgeführt.

Auf Grundlage sämtlicher eingegangener Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Bürger und der verwaltungsinternen Anregung durch das Baurechtsamt wurden folgende nicht inhaltsändernde Korrekturen aufgenommen:

1. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden wie folgt ergänzt:
  - Hinweis zur Löschwasserversorgung
  - Hinweis zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
2. Korrekturen im zeichnerischen Teil:
  - Anpassung der Legende an Darstellung in der Planzeichnung
  - Verortung des Bezugspunkts zur Ermittlung der Gebäudehöhen
  - Ergänzung der Vermassung
3. Klarstellende Änderung im Wortlaut der planungsrechtlichen Festsetzung zur ‚Art der Nutzung‘ ohne Änderung des materiellen Regelungsinhalts:

„Im Rahmen nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet, § 13 Abs. 3 a BauGB.

Zulässig sind entsprechend § 6 BauNVO (Mischgebiet) nur folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die weiteren nach § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den rechtlichen Rahmen vor, indem er nach § 6 BauNVO bestimmte Nutzungen als zulässigen Nutzungsfächer definiert. Vor

diesem Hintergrund ist der Festsetzungsvorschlag im Satzungsentwurf dahingehend zu verstehen, dass die Regelungen des Durchführungsvertrages die zulässige Nutzung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmen. Ändern sich also die Regelungen des Durchführungsvertrages gelten ergänzend zur Bestimmung der Art zulässiger Nutzung durch den Durchführungsvertrag die allgemein getroffenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art der Nutzung.

4. Klarstellende Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 7.1:

„Innerhalb der zugelassenen Nutzungen nach § 6 BauNVO sind nur jene Nutzungen zulässig, die der Durchführungsvertrag ermöglicht, § 12 Abs. 3 a BauGB.“

Mit dem Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan billigt der Gemeinderat auch die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Satzungsbestandteil ist. Durch den Durchführungsvertrag wird gewährleistet, dass der Vorhabenträger das vorgesehene Bauprogramm innerhalb einer bestimmten Frist umsetzt. Hierunter fallen alle baulichen Anlagen, die innerhalb der Satzung als Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes genannt sind. Durch den Durchführungsvertrag wird vertraglich abgesichert, dass der Vorhabenträger lediglich das konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben umsetzt. Soll davon abgewichen werden, muss bzw. kann mit Zustimmung der Stadt der Durchführungsvertrag geändert werden, damit der Weg frei für eine Änderung des Vorhabens ist.

In der Gemeinderatsvorlage -Offenlagebeschluss- vom 22.11.2012 wurde erläutert, dass die Sparkasse Heidelberg die sehr vagen Fassadenbeschreibungen mit konkreten Angaben der Materialien bis zum Satzungsbeschluss vorlegt. Die Architekten und die Sparkasse Heidelberg können die Angaben und Materialien zu den Fassaden erst in einer der nächsten Sitzungen präsentieren. Damit der Gemeinderat nach wie vor Einfluss auf die konkrete Fassade erhält, wurde im Durchführungsvertrag unter § 7 Abs. 2 eine Freigabe mit Vetorecht für die Stadt eingefügt.

Durch den Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Sparkasse Heidelberg die externen Kosten der Stadt für den Bebauungsplan, die damit im Zusammenhang stehenden Fachplanungen, deren Vollzug und die Kosten der Rechtsberatung der Stadt zu tragen hat. Ferner ist Gegenstand der Regelung des Durchführungsvertrages die Sicherstellung ordnungsgemäßer technischer Planung für bautechnische Maßnahmen des Vorhabenträgers im die Baugrundstücke umschließenden öffentlichen Verkehrsraum, die Kostentragung der Ersatzpflanzung für vier im Bereich der Mannheimer Straße wegfallende Bäume, sowie die Übernahme der Kosten der Herstellung einer Bushaltestelle nebst Möblierung auf dem Grundstück der Sparkasse.

Gesondert ist hinzuweisen auf die vertragliche Verankerung der Schaffung einer Durchgangs-/fahrtsmöglichkeit von den kleinen Planken zur Invalidengasse und umgekehrt. Diese Durchgangs-/fahrtsmöglichkeit wird dinglich durch ein Geh- und Fahrrecht abgesichert, sodass die Stadt Schwetzingen den Bereich der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen kann. Diese Rechtseinräumung geht einher mit der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht und der Räum- und Streupflicht für diese Fläche durch die Stadt, soweit die Stadt von diesem Recht zur Überlassung der Fläche an die Allgemeinheit Gebrauch macht. Soweit die Sparkasse Heidelberg die Durchwegungsfläche mit einem Tor absperrt, übernimmt die Stadt auch die Verpflichtung zur eventuellen Schließung des Tores, falls dies gewünscht ist, um den Zugang zu dieser Durchwegungsfläche zu versperren. Dies kann beispielsweise in Winterzeiten sinnvoll sein, wenn der Weg nicht geräumt und gestreut werden soll.

Da die Grundstücksverhältnisse eine vollständige Anlage dieser Durchwegungsfläche auf dem Grundstück der Sparkasse Heidelberg nicht zulassen, wird ein Teil der Durchwegungsfläche auf dem städtischen Nachbargrundstück Flst.-Nr. 202 liegen. Die Kosten der erstmaligen Herstellung dieser Durchwegungsfläche trägt die Sparkasse

Heidelberg.

Die Sparkasse Heidelberg verpflichtet sich ferner zur Duldung einer Bushaltestelle im Bereich des neu entstehenden Gebäudes an der Wildemannstraße, solange dieses Gebäude steht. Mit der Überlassung dieser Fläche an die Öffentlichkeit übernimmt die Stadt die Verkehrssicherungspflicht entsprechend ohnehin bestehender gesetzlicher Verpflichtung. Die Absicherung dieses Rechtes erfolgt nur schuldrechtlich. Auf zusätzliche dingliche Sicherung des Bushaltestellenrechtes wird verzichtet. Eine dingliche Sicherung war von der Sparkasse Heidelberg nicht gewünscht und nicht verhandelbar.

Weiterer zentraler Inhalt des Durchführungsvertrages ist die Übernahme erforderlicher Abstandsflächenbaulasten zu Lasten des städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 202, damit das vorgesehene Vorhaben baurechtskonform erstellt werden kann. Diese Abstandsflächenbaulast soll unentgeltlich übernommen werden. Die Gegenleistung hierfür ist die Zurverfügungstellung der Durchwegungsmöglichkeit.

Wegen der sonstigen Regelungen, die nicht gesondert erläuterungsbedürftig sind, wird auf den Text des Durchführungsvertrages verwiesen.

Der Durchführungsvertrag wird vom Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen (Fassung vom 26.03.2013).

Anmerkung:

Im Nachgang zur Sitzung des technischen Ausschusses vom 21.03.2013 wurde mit den Verantwortlichen der Sparkasse Heidelberg der Wunsch des Gremiums nach einer Verkürzung der Durchführungsfrist zur Fertigstellung des Vorhabens wegen der Feierlichkeiten zum Stadtgeburtstag besprochen. Der Vorhabenträger ist mit einer Verkürzung der Durchführungsfrist auf 30 Monate zur Herstellung der Bezugsfertigkeit des Vorhabens einverstanden. Deshalb lautet der vom Vorstand der Sparkasse Heidelberg zu unterschreibende Text des Durchführungsvertrages auf einen Durchführungszeitraum von 30 Monaten. Im Übrigen entspricht der Durchführungsvertragswortlaut dem Wortlaut des Vertragstextes in der Fassung vom 27.02.2013, wie er dem technischen Ausschuss in der Sitzung vom 21.03.2013 vorlag.

**Anlagen:**

**Anlage 1** Abwägungssynopse

**Anlage 2** Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ einschließlich Vorhaben – und Erschließungsplan und örtlicher Bauvorschriften, sowie den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan

Die Anlagen zur Satzung:

**F** Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen, Büro Bioplan, Sinsheim i.d.F. vom 31.08.2012

**G** Eingriff- Ausgleichsbilanzierung, Büro Bioplan, Sinsheim i.d.F. vom 15.10.2012

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die nicht Satzungsbestandteile sind, wurden den Ratsmitgliedern bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt. Sie bleiben unverändert und sind dieser Vorlage deshalb nicht erneut beigelegt. Ferner nicht beigelegt ist der Vorhaben- und Erschließungsplan zu vorhabenbezogenen Bebauungsplan, weil diese Unterlagen unverändert blieben und bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt wurden. Sie können

jedoch bei Bedarf in der Stabsstelle für Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung eingesehen oder dort angefordert werden.

**Anlage 3** Durchführungsvertrag in der Fassung vom 27.02.2013 nebst Anlagen 1, 3 - 5 zum Durchführungsvertrag

Die Anlage 2 zum Durchführungsvertrag ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2012. Diese Anlage wurde den Ratsmitgliedern bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt. Sie ist unverändert und wird deshalb dieser Vorlage nicht erneut beigelegt. Sie kann jedoch bei Bedarf in der Stabsstelle für Städtebau, Architektur und Verkehrsentwicklung eingesehen oder dort angefordert werden.

**Die Anlagen 1, 2 und die Anlagen 1, 3 – 5 zum Durchführungsvertrag wurden mit den Unterlagen zur TA-Sitzung am 21.03.2013 versendet.**

**Ergänzung:**

**Anlage 3** Durchführungsvertrag in der Fassung vom 26.03.2013 ohne Anlagen.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: