

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt  
Datum: 21.06.2005  
Drucksache Nr. 030/2005

## Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 16.06.2005

- öffentlich -

Vorberaten in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.04.2005

---

## Bebauungsplan "Markgrafenstraße Nord" - Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Für den im Lageplan vom dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Gleichzeitig wird beschlossen, für diesen Bereich Örtliche Bauvorschriften zu erlassen.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Mit der Planung wird das Büro Butsch, Schwetzingen, beauftragt. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens tragen die Grundstückseigentümer.

### Erläuterungen:

Ende 2004 sind die Eigentümer des Grundstückes Markgrafenstraße 7 bis 9, Flurstück 567, unter Einbeziehung eines Planungsbüros an die Stadt herangetreten, um über die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Areals zu sprechen.

Das Plangebiet umfaßt den in der zeichnerischen Anlage dargestellten Bereich der Flurstücke 567 und 568. Die Fläche beträgt ca. 6.200 m<sup>2</sup>.

Im Bereich direkt entlang der Markgrafenstraße soll anstelle der bisherigen Bebauung ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet werden. Die geplante dreigeschoßige Bebauung im Sinne der Landesbauordnung mit einem zurückgesetzten Pultdach soll dabei einen Übergang von der höheren Bebauung Markgrafenstraße 5 und 5a (viergeschoßig) zur zweigeschoßigen Bebauung Markgrafenstraße 11 bis 15 bilden. Gleichzeitig werden die Höhen der gegenüberliegenden Bebauung Markgrafenstraße 10 ff aufgenommen, nicht zuletzt um dem kleinen Platz, den die Markgrafenstraße in diesem Bereich bildet, mit einer klar ablesbaren Raumkante zu begrenzen.

Geplant sind ca. 10 bis 12 Wohneinheiten, wobei die Größe der einzelnen Wohneinheiten derzeit noch nicht exakt feststeht. Die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze werden in der geplanten Tiefgarage mit Zufahrt vom rückwärtigen Teil des Gebäudes hergestellt.

Im verbleibenden rückwärtigen Bereich des Grundstückes, zwischen Leimbach und dem Areal des geplanten Mehrfamilienhauses sollen Einfamilienhäuser in Form von Doppel und Reihenhäuser entstehen. Dabei wird die städtebauliche Grundstruktur des südlich angrenzend vorhandenen Wohngebietes, allerdings in einer deutlich großzügigeren und aufgelockerten Bauweise, aufgenommen.

Entlang des Leimbaches ist eine Bebauung mit 8 Einfamilien – Reihenhäusern und zwei Doppelhaushälften geplant. Die Eingangsbereiche sind dabei zum Leimbach nach Osten orientiert. Dadurch können die ruhebedürftigen Wohnbereiche nach Westen und weg von der Südtangente angelegt werden. Entlang der Südtangente besteht eine Lärmschutzwand. In Kombination der Lärmschutzwand mit der Orientierung der Bebauung entstehen im Inneren des Gebietes ruhige Außenbereiche, welche die hohe Wohnqualität des Gebietes, von dem auch die nähere Umgebung profitieren wird, noch verstärken.

Im Gegensatz zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet werden die deutlich größeren Gärten der Reihenhäuser in Verbindung mit den aufgelockerten Doppelhäusern im Inneren der Fläche für einen insgesamt aufgelockerten Charakter der Bebauung und des Gebietes sorgen.

Die gemeinsame Erschließung der Tiefgarage und des Einfamilienhausgebietes erfolgt über eine Privatstraße von der Markgrafenstraße aus. Der ruhende Verkehr wird durch offene Stellplätze und Garagen geregelt. Der ohnehin geringe Verkehr wird dabei entlang der mittleren Achse konzentriert. Entlang des Leimbaches ist eine lediglich fußläufige Erschließung konzipiert.

Die Gebäude selbst sind zweigeschossig mit Pultdach geplant. Die dabei entstehenden Dachterrassen in Richtung des ruhigen Innenbereiches ergänzen die Gartenflächen und bieten einen sehr intimen attraktiven Außenbereich, der gerade bei einer städtischen Wohnform wie in dem Gebiet geplant sehr wichtig ist.

Die nächsten Verfahrensschritte sind auf Grundlage des beigefügten Entwurfes die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung.

Ein Plan i.d.F. vom 11. April 2005 mit der Grenze des Geltungsbereiches, ein Bebauungsvorschlag i.d.F. vom 11. April 2005 sowie eine GRZ-Berechnung wurden bereits mit den Unterlagen zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.04.2005 versendet.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: