

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 19.02.2014  
Drucksache Nr. 1490/2014/1

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 13.02.2014**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 27.02.2014**

**- öffentlich -**

---

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 92 "Quartier XXXIII" hier: Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Es wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Quartier XXXIII“ in der im Lageplan mit Stand vom 27.02.2014 dargestellten Abgrenzung nach § 2 Abs.1 (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013 beschlossen. Damit gelten die Verfahrensregelungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend.

Es soll deshalb nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlüssig geprüft werden, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

In Abhängigkeit vom Ergebnis der Vorprüfung wird entschieden, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren oder als reguläres Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird.

2. Gleichzeitig wird beschlossen, für diesen Bereich Örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

### **Erläuterungen:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Quartier XXXIII“ umfasst eine Fläche von 2,82 ha. Die zulässige Grundfläche der Bebauung wird mehr als 20.000 qm betragen, jedoch unter 70.000 qm liegen.

Nach der Novelle des Baugesetzbuchs vom 21.12.2006 kann ein Bebauungsplan der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Größe der festzusetzenden Grundflächen entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 mehr als 20.000 qm, jedoch weniger als 70.000 qm beträgt und keine Vorhaben zugelassen werden sollen, für welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Es hat bei Überschreiten der zulässigen Grundfläche von 20.000 qm eine Vorprüfung des Einzelfalls stattzufinden, ob durch den Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen eintreten. Ist dies nicht der Fall, kann das beschleunigte

Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden, was es erlaubt, u.a. auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes zu verzichten. Anderenfalls ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom vereinfachten Verfahren auf das reguläre Bebauungsplanverfahren durch neue Beschlussfassung des Gemeinderates umzustellen.

Es soll deshalb zunächst mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung betroffen sind, eine Vorprüfung erfolgen, ob durch die beabsichtigte Nachverdichtung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten. Sodann wird die Verwaltung berichten und die Bekanntmachung der Verfahrensart beschließen und nach § 13a Abs. 3 S.3 BauGB bekanntmachen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) aus.

Da für das Quartier XXXIII keine B-Planung rechtskräftig ist, sind die Flächen bisher bau- und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit der Bebauungsplanung werden folgende stadtplanerischen Ziele verfolgt:

- Die ortstypische Blockrandbebauung soll entsprechend den Vorgaben des Gestaltrahmenplans ,Innenstadt gesichert werden, wobei angemessene Erweiterungen der Gebäudehöhen und durch Neu- und Anbauten im rückwärtigen Teil geregelt werden.
- Die Möglichkeit einer Wohnbebauung im Blockinnenbereich wird geprüft.
- Die Fahr- und fußläufige Erschließung soll in einer verträglichen Form ergänzt werden.
- Die Anordnung der nachzuweisenden Stellplätze soll geregelt werden.

Der Vorentwurf der Bau- und Planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie der Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften wird im nächsten Planungsschritt vorgelegt.

#### **Anlagen:**

- A1 Lageplan zum Aufstellungsbeschluss, Stand 27.02.2014

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: