

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 11.01.2017
Drucksache Nr. 1883/2017

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.01.2017

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 02.02.2017

- öffentlich -

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 81/1 "Quartiere XIV und XVII",
hier: Beschluss zur 1. Änderung**

Beschlussvorschlag:

Es wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Quartiere XIV und XVII“ vom 19.11.2009 in der im Lageplan mit Stand vom 19.01.2017 dargestellten Abgrenzung nach § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 17221 beschlossen.

Erläuterungen:

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 19.11.2009 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 81 „Quartiere XIV und XVII“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung beschlossen, der mit der Bekanntmachung am 04.12.2009 in Kraft getreten ist.

Begrenzt wird das Gebiet von der Clementine-Bassermann-Straße, der Marstallstraße, der Moltkestraße und der Friedrichstraße. Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung in der **Anlage 1** und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,71 ha.

Im Bebauungsplan werden abschnittsweise maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die sich in Bezug auf die Traufhöhen für die Gebäude entlang der Erschließungsstraßen an den Vorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt, 1. Änderung“ orientieren und diese im Einzelfall dem erhaltenswerten Gebäudebestand anpassen (z.B. denkmalgeschütztes Gebäude Marstallstraße 12, **siehe Anlage 2**).

Ziel des Bebauungsplans sowie der Gestaltungssatzung „Innenstadt, 1. Änderung“ ist es, die für das Stadtbild prägende, in weiten Abschnitten durchgängige Trauflinie und Fassadengliederung zu erhalten. Unter Berücksichtigung des Sockels und der für die historischen Gebäude typischen Geschosshöhen werden bei einer maximalen Traufhöhe von 8,20 m zwei Geschossebenen (zuzüglich Dachgeschoss), ablesbar in zwei Fensterreihen ausgebildet.

Im Gegensatz dazu werden zunehmend Planungen vorgelegt, die unter Verzicht auf einen Sockel oder Absenken der Erdgeschossfußbodenhöhe sogar unter das Straßenniveau, sehr geringe Geschosshöhen und das Heranrücken der obersten Fensterreihe bis unter den Dachrand oder darüber hinaus eine zusätzliche Geschossebene generieren.

Eine geordnete Nachverdichtung wird prinzipiell begrüßt. Auf diesem Wege aber werden Fassaden geschaffen, die in ihren Proportionen - wie auch jetzt wieder ein Bauantrag belegt - einzelne in jüngster Vergangenheit realisierte Beispiele zeigen - das erhaltenswerte, ortstypische Stadtbild erheblich stören und bei Zulassung langfristig stark nachteilig verändern.

Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, soll der Bebauungsplan Nr. 81 „Quartiere XIV und XVII“ geändert und eine maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt werden.

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass beabsichtigt ist die Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Unabhängig davon, wird auch die Gestaltungssatzung „Innenstadt, 1. Änderung“ derzeit überarbeitet. Eine Abstimmung der Regelungen der neu zu beschließenden Gestaltungssatzung „Innenstadt, 2. Änderung“ und der Regelungen des Bebauungsplanes ist beabsichtigt.

Anlagen: (versendet mit TA 19.01.17)

- A1 Lageplan zum Aufstellungsbeschluss
- A2 Auszug aus dem aktuellen Bauantrag für das Grundstück Marstallstraße 12

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: