

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 16.05.2017
Drucksache Nr. 1920/2017

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 01.06.2017

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 22.06.2017

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 97 "Quartier XXIV" hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Es wird für das Quartier umrandet durch die Mannheimer Straße, Heckerstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Werderstraße die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Quartier XXIV“ nach § 2 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 04.05.2017, BGBl. I, 1057 beschlossen. Maßgebend für die Gebietsabgrenzung ist der Lageplan mit Stand vom 01.06.2017.
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB. Damit gelten die Verfahrensregelungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend.
2. Eine Umweltprüfung und eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.

Erläuterungen:

Der Bereich zwischen Mannheimer Straße, Werderstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Heckerstraße ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan beplant. Der Bereich liegt am Rande der überwiegend durch erdgeschossige Geschäftsnutzung geprägten zentralen Innenstadt. Die geschlossene Blockrandstruktur löst sich entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Heckerstraße zugunsten von Doppel- und Einzelhausstrukturen auf. Im Innenbereich sind teilweise Reste der alten Hofanlagen zu erkennen, aber auch größere, mit altem Baumbestand bestandene Gartenflächen.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Innenstadt, 1. Änderung“, hier im Teilbereich D. Entlang der Erschließungsstraßen werden maximale Traufhöhen von 8,20 m festgesetzt.

Ziel der Gestaltungssatzung „Innenstadt, 1. Änderung“ ist es, die für das Stadtbild erheblich 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 zu diesem das Stadtbild prägenden gewachsenen Prinzip werden zunehmend Planungen vorgelegt, die unter Verzicht auf einen Sockel oder Absenken der

Erdgeschossfußbodenhöhe, geringe Geschosshöhen und das Heranrücken der obersten Fensterreihe bis unter den Dachrand oder darüber hinaus eine zusätzliche Geschossebene generieren (z.B. aktueller Bauantrag für die Grundstücke Mannheimer Straße 64/66, **siehe Anlage 2**).

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

Der vorliegende Bauantrag zeigt zudem massive städtebauliche Dimensionen auf, die sich an dieser Stelle als dauerhaft schädlich erweisen würden.

Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, soll der Bebauungsplan Nr. 97 „Quartier XXIV“ aufgestellt werden. Neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die eine maßvolle Nachverdichtung und die Freihaltung von Grün- und Freiflächen regeln, soll im Bebauungsplan auch die maximal zulässige Anzahl der Geschossebenen mit 2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss festgesetzt werden, um die stadtbildprägende Fassadengliederung sicherzustellen.

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 oder geändert werden, wenn die Größe der festzusetzenden Grundflächen entsprechend § 13 a Abs. 1 (1) geringer als 20.000 qm ist. Diese Voraussetzungen liegen vor. Der geplante räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung ergibt sich aus der Darstellung in der **Anlage 1** und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1, 54ha.

Unabhängig davon, wird auch die Gestaltungssatzung derzeit überarbeitet. Eine Abstimmung der Regelungen der neu zu beschließenden Gestaltungssatzung und der Regelungen des Bebauungsplanes ist beabsichtigt.

Anlagen:

- A1 Lageplan zum Aufstellungsbeschluss
- A2 Auszug aus dem aktuellen Bauantrag für das Grundstück Mannheimer Straße 64/66

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: