

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 13.10.2017  
Drucksache Nr. 1967/2017

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 09.11.2017

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 23.11.2017

- öffentlich -

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 94 "Postgelände" hier: Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Postgelände“ in der im Lageplan mit Stand vom 09.11.2017 dargestellten Abgrenzung nach § 2 Abs.1 (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 beschlossen. Damit gelten die Verfahrensregelungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend.
2. Gleichzeitig wird beschlossen, für diesen Bereich Örtliche Bauvorschriften zu erlassen.
3. Eine Umweltprüfung und eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.

### Erläuterungen:

Nach Aufgabe der Postverteilung soll das viergeschossige Postgebäude umgebaut und zu qualitätvollere Nutzung erweitert werden. Neben einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ist in den weiteren Geschossen Wohnnutzung vorgesehen. Das Bestandsgebäude soll zu diesem Zweck mit zwei seitlichen Anbauten und einem etwas zurückgesetzten Penthaus erweitert werden.

Die Fassade des Postgebäudes, die sich heute überhaupt nicht in das Stadtbild einfügt, wird entsprechend der neuen Nutzung vollständig umgestaltet und durch Vor- und Rücksprünge sowie Balkone und Loggien gegliedert. Das Penthaus soll unterschiedliche, flache Dachaufbauten erhalten, die die Fassadengliederung aufnehmen. Die Dachflächen, auch die Pultdächer der hofseitigen Gebäude, werden extensiv begrünt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind in einer kammartigen Struktur drei 2 ½ geschossige, nach Süden ausgerichtete Mehrfamilienhäuser geplant. Insgesamt entstehen auf diese Weise ca. 37 Wohneinheiten.

Alle nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die unter dem heutigen Posthof liegt und von der Bahnhofsanlage angefahren wird.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Bauvorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden, um die Inhalte eines zukünftigen Bauprogramms im Vorfeld abschließend bestimmen zu können und zur Grundlage der Bauausführung zu machen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bereich Postgelände“ umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 508 und 507/8 mit einer Fläche von ca. 2.540 m<sup>2</sup>. Diese liegen Ecke Carl-Theodor-Straße/Bahnhofsanlage.

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 § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn die Größe der festzusetzenden Grundflächen entsprechend § 13 a Abs. 1 (1) geringer als 20.000 qm ist. Von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens soll Gebrauch gemacht werden, um für den weitgehend bereits überbauten Bereich von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und dem Erfordernis einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange absehen zu können.

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

Für den Bereich ist keine Bebauungsplanung rechtskräftig. Die Überplanung schafft die Grundlage, die zukünftige Bebauung planungs- und bauordnungsrechtlich steuern zu können.

Das Architekturbüro Fischer aus Heidelberg hat für die Aufgabe der Umnutzung der Bestandsgebäude und der vorgesehenen rückwärtigen Bebauung einen Entwurf ausgearbeitet, der mit der Stabstelle Städtebau zum heute vorliegenden Ergebnis durchentwickelt wurde. Zur Umsetzung der Planung stellt der Grundstückseigentümer der Vorhabenflächen einen Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Der Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften werden im nächsten Planungsschritt vorgelegt.

#### **Anlagen:**

- Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: