

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 16.11.2017
Drucksache Nr. 1995/2017

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 29.11.2017

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 14.12.2017

- öffentlich -

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 92 "Quartier XXXIII"

- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Beschluss der erneuten Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nicht berücksichtigt, soweit Änderungen nicht nachstehend aufgeführt und in den Satzungsentwurf übernommen wurden. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nach Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ in der Fassung vom 29.11.2017 wird nach § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut ausgelegt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ in der Fassung vom 29.11.2017 werden nach § 74 LBO für die Dauer eines Monats erneut ausgelegt.
4. Stellungnahmen werden nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Satzungsentwurfes zugelassen.

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ umfasst eine Fläche von 2,8 ha.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor.

Konsequenz ist die Vereinfachung des Verfahrens durch Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung, Umweltbericht, Angabe vorhandener umweltbezogener Informationen und den Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung erfasst. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand vom 17.10.2016 bis 18.11.2016 statt.

Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen wurden in einer Synopse zusammengestellt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Änderungen in den Satzungsentwurf übernommen:

Planzeichnung:

- Die Baumstandorte an der Stirnseite des Wendehammers wurden entfernt.
- Die Anzahl der pro Wohngebäude zulässigen Wohneinheiten im Teilbereich G wurde für das westliche Baufenster auf 3 Wohneinheiten erhöht.
- Die Breite der Vorgartenzone im Teilbereich G wurde auf 2,5 m reduziert.
- Die Baugrenzen im Teilbereich G südlich der Erschließungsstraße wurden geringfügig angepasst. (s. Übersichtsplan)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Ergänzende Festsetzung: „Ebenerdige Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m²/ WE sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenze 1 darf durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m und einer maximalen Länge von 5,0 m überschritten werden.“

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden in den maßgeblichen Punkten entsprechend den abgegebenen Stellungnahmen ergänzt. Durch die Änderung des Satzungsentwurfes wird den Wünschen der betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich nördlich der Leopoldstraße liegenden Grundstücksflächen entsprochen und insbesondere durch die Verschiebung der Baufenster Richtung Straße ein etwas verbesserter Gartenfreiraum geschaffen. Zusätzlich rücken die Baufenster ab von der vorhandenen Bebauung der Luisenstraße.

Änderungen des Satzungsentwurfes im südlichen Bereich des Quartiers sind nicht beabsichtigt, um die dort geplanten Grünflächen im Quartierinnenbereich erhalten zu können.

Durch die Änderungen und Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Wenn ein Bebauungsplannach nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) geändert oder ergänzt wird, ist er nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Da Behörden von den Änderungen nicht berührt sind, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die Öffentlichkeit begrenzt und Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen zugelassen.

Standards für den Bau der privaten Erschließung werden vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schwetzingen geregelt.

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägungssynopse
- Anlage 2 Bebauungsplanentwurf mit Planzeichnung und Begründung
- Anlage 3 Übersichtsplan mit Eintrag der alten und neuen Baugrenzen

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: