

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 15.03.2019
Drucksache Nr. 2167/2019/1

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 14.03.2019

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 28.03.2019

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 97 "Quartier XXIV", hier: erneuter Auslegungsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Quartier XXIV“ bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, einschließlich der Begründung, sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier XXIV“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.03.2019.
2. Die Stadt Schwetzingen beschließt zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Quartier XXIV“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 28.03.2018 einschließlich vorliegender Artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom 21. Dezember 2017 und der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom 05. Oktober 2018 offengelegt.
3. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern. Gleichzeitig werden die Unterlagen im Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt.

Erläuterungen:

In der Gemeinderatssitzung vom 22.06.2017 hat der Gemeinderat für den im Lageplan dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Quartier XXIV“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB beschlossen.

Am 19.07.2018 hat der Gemeinderat zur Sicherung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.

Die Stadtverwaltung hat gemeinsam mit dem Planungsbüro Schöffler.stadtplaner.architekten die Satzungsentwürfe für den Bebauungsplan erarbeitet.

Vorbereitend und als Grundlage des zur Beschlussfassung vorgelegten Satzungsentwurfes wurden eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung und eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt sind.

Mit dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan werden folgende stadtplanerischen Ziele verfolgt:

- Die ortstypische Blockrandbebauung soll in Ergänzung der Vorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt“, hier im Teilbereich D und E, gesichert werden.
- Die Art zulässiger Nutzung soll als allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen geregelt 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 festgesetzt werden, um die stadtbildprägende Fassadengliederung sicherzustellen.
- Die Anordnung und Lage der nachzuweisenden Stellplätze soll geregelt werden, um im rückwärtigen Grundstücksbereich die noch vorhandenen Grünflächen zu sichern.
- Die Erhaltung der noch vorhandenen Grün- und Gartenflächen im Quartierinnenbereich zum Erhalt stadtklimatisch wertvoller innerstädtischer Grünflächen, soll gesichert werden.

Der Satzungsentwurf wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 22.11.2018 zur Auslegung gebilligt. Eine Offenlage erfolgte jedoch nicht, da sich aus unmittelbar nach der Gemeinderatssitzung vorgelegten Bebauungsabsichten zeigte, dass die Festsetzungen des Satzungsentwurfes folgender Ergänzung und Änderung bedürfen.

- Die Sockelhöhe (SH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Erdgeschossfertigungsbodenhöhe bzw. der Oberkante Attika von nicht überbauten Tiefgaragen.
- Die Sockelhöhe darf maximal 0,80 m betragen.
- Bei Eckgrundstücken sind zur Betonung der Gebäudeecke auch Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser mit einer größeren Wandhöhe zulässig. Ihre Gebäudehöhe darf jedoch die Gebäudehöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Mit der Vorgabe zur maximal zulässigen Sockelhöhe soll sichergestellt werden, dass die Bezugspunkte der Geschosse im Straßenbild unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes bewahrt werden. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass Tiefgaragengeschosse im rückwärtigen Grundstücksbereich zu stark hervortreten und negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft auslösen.

Mit der Zulassung von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern bei Eckgrundstücken ist beabsichtigt eine höhere Bauqualität auf den Eckgrundstücken zu ermöglichen, um u.a. eine Verbesserung der Belichtungsverhältnisse der einzelnen Wohnungen zu ermöglichen. Zum anderen dient die Regelung dazu, dem Bau auf dem Eckgrundstück mehr Freiraum bei der Gestaltung zu geben, damit der Charakter eines Eckgebäudes im Stadtbild betont werden kann.

Diese Änderungen machen eine erneute Befassung des Gemeinderats mit dem Bebauungsplanentwurf erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf soll deshalb in der ergänzten Fassung erneut gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

In der Vorberatung im TA wurde mehrheitlich geäußert, die Regelung zu den überbaubaren Grundstücksflächen, hier die Überschreitung der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile (Punkt 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu ändern. Balkone sollen demnach nur bis zu einer Vorsprungtiefe von 1,0 m gemessen senkrecht zur Gebäudeaußenwand zulässig sein. Der Bebauungsplanentwurf (Stand 14.03.2019) wurde entsprechend geändert.

Anlagen:

- Bebauungsplan „Quartier XXIV“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften nebst jeweiliger Begründung, Entwurf Stand 28.03.2019
- Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier XXIV“, Entwurf Stand 28.03.2019
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom 21. Dezember 2017
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen vom 05. Oktober 2018

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: