

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 01.04.2019  
Drucksache Nr. 2204/2019

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 11.04.2019

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 02.05.2019

- öffentlich -

---

## Entwicklung Pfaudlerareal, hier: Vorstellung Projektstand der städtebaulichen Entwicklung des Pfaudlerareales

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den bisherigen Planungsstand zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt einer Entwicklung und Bebauung eines ersten Bauabschnitts im nördlichen Bereich entsprechend der als **Anlage 1** beigefügten Lageplanskizze bei Vorbehalt der Planungshoheit zu.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zur Ausarbeitung des Entwurfes eines städtebaulichen Rahmenvertrages. Dieser soll die Grundsätze der Entwicklung des Gesamtgebietes im Vorgriff einer späteren Ausfüllung und Konkretisierung durch einen im fortgeschrittenen Planungsstadium abzuschließenden planungsvorbereitenden und planungsergänzenden städtebaulichen Vertrag regeln.

### Erläuterungen:

Der Vorhabenträger hat beginnend im Jahre 2017 ein Workshop-Verfahren initiiert, im Rahmen dessen, basierend auf den Vorgaben des Vorhabenträgers zur gewünschten erzielbaren Geschossfläche, durch drei Architekturbüros ein Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Pfaudlerareales entwickelt wurde.

Der vom Vorhabenträger eingesetzte Gestaltungsbeirat bewertete erstmals nach Abschluss dieses Workshop-Verfahrens die Ergebnisse der Bebauungskonzepte und wählte aus den drei vorgelegten Bebauungsvorschlägen mehrheitlich den Planungsansatz des Architekturbüros Krieger, Darmstadt als Vorzugsvariante einer Bebauung aus. Diesen städtebaulichen Entwicklungsvorschlag hat der Vorhabenträger im technischen Ausschuss am 03.05.2018 vorgestellt. Im November 2018 fand eine Bürgerinformation statt.

Das Jahr 2018 war davon geprägt allgemein die Vorfragen einer städtebaulichen Entwicklung auf dem Pfaudlerareal zu klären. Hierzu gehören zu allererst Fragen der Verkehrsplanung, des Natur- und Artenschutzes, des Bodenschutzes (Altlasten) und des Immissionsschutzes. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen zwischenzeitlich vor.

Die Untersuchungen bestätigen, dass eine bauliche Entwicklung des Pfaudlerareals auch als weitüberwiegende Wohnbaufläche möglich ist. Allerdings führen die sehr hohen

Lärmbelastungen des Areales aus Schiene, Gewerbe und Verkehr dazu, dass eine Entscheidung zur Form des Schallschutzes und damit der Freiraumqualität im Quartier getroffen werden muss.

Die Entscheidung zwischen aktivem und passivem Schallschutz bzw. teilweise aktivem und teilweise passivem Schallschutz wird Einfluss auf die Planfigur, Gebäudestellung, Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Quartier und damit insgesamt auf die Bebauungsstruktur haben.

Für die weiteren Schritte der Projektentwicklung ist es ergänzend erforderlich, die zukünftige Art und Verteilung der Nutzungen und das Maß der Nutzung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe auch im Vergleich zur Umgebung, bauliche Dichte und Ausdehnung der Gebäude) festzulegen. Diese Inhalte hat die Stadt zu bestimmen. Die Entscheidung obliegt dem Gemeinderat auf Basis der Planungshoheit.

Zur Vorbereitung der Entscheidungsmöglichkeit des Gemeinderates soll bis Herbst 2019 vom Vorhabenträger der Masterplan, als städtebaulicher Rahmenplan entwickelt werden, der für den Gemeinderat ablesbar die zukünftige städtebauliche Figur und Körnung der neuen Bebauung zeigt.

Auf Grundlage dieses Rahmenplanes soll konsekutiv die Quartiersentwicklung planerisch, gestalterisch und zeitlich zweistufig umgesetzt werden.

Der Rahmenplan soll insbesondere folgende Aussagen treffen:

- Stellung der Baukörper, Bebauungsstruktur
- Typologie (Mehrfamilienhäuser) der Bebauung
- raumbildenden Kanten (geschlossen oder offen)
- Geschossigkeit im Plangebiet und maximale Geschosshöhe
- Ausmaß (Länge + Höhe) der Baukörper
- Anbindung an Kernstadt, Fuß-/Radfahrerbrücke
- Grünflächen-/Freiraumsystem
- Ausbildung aktiven und/oder passiven Schallschutzes und Folgen hieraus
- Erschließung (Lage, Straßenquerschnitte, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung)
- Platzentree und Hochhaus
- Nutzungszuordnung
- Parkierung
- Mobilitätskonzept

Diese Darstellungen sollen dem Gemeinderat auf Basis eines erweiterten Betrachtungsraumes (gesamtstädtischer Kontext) das Ausmaß, die Dichte, das Verkehrskonzept und das Schallschutzkonzept der bislang vom Vorhabenträger bestimmten Planfigur aufzeigen.

Zu diesem Zweck wird der Vorhabenträger folgende geeignete Darstellungen und Zuarbeiten vorlegen:

Darstellung Pfaudler-Areal insgesamt:

- Animation des Stadtbildes (Silhouette)
- Perspektiven zum geplanten Quartier, bestehend aus 2 Vogelperspektiven und mindestens 10 Fußgängerperspektiven ausgewählter Standorte, gemäß **Anlage 2**
- Darstellung Erschließung
- Darstellung Parkierung
- Darstellung Grünflächen
- Darstellung Lärmschutz
- Darstellung Verkehr überquartierlich

Die weitergehenden Darstellungen, die für den 1. Bauabschnitt im nördlichen Bereich ausgearbeitet werden, dienen u.a. dazu, die Möglichkeiten einer Bebauung des Pfaudlerareals beispielhaft und für die weitere Entwicklung verbindlich aufzuzeigen.

Zu diesem Zweck wird der Vorhabenträger folgende Darstellungen und Zuarbeiten für den 1. Bauabschnitt vorlegen:

Darstellung 1. Bauabschnitt:

- Vorhabenplan bestehend aus Schnitten, Ansichten, Darstellung Erschließung, Parkierung
- Darstellung ruhender Verkehr (Parkierung nach Anzahl der Stellplätze)
- Darstellung Schallschutz (aktiv/passiv)
- Darstellung Art der Nutzung

Dieses Bebauungsmuster soll gemeinsam mit dem Rahmenplan in seiner Grundstruktur vom Gemeinderat („Musterhaussiedlung“) gebilligt werden.

Mit Zustimmung des Gemeinderates zu Rahmenplan und Bebauungsmuster ist beabsichtigt, den ersten Bauabschnitt ohne vorhergehende Aufstellung eines Bebauungsplanes im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB zu entwickeln. Dem Gemeinderat soll auch bei Anwendung des Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB ein Vetorecht vorbehalten bleiben.

Parallel zur Bebauung des ersten Bauabschnittes soll im zweiten Schritt, basierend auf diesen grundsätzlich gebilligten planerischen Vorstellungen ein Bebauungsplan über das Gesamtareal gelegt werden.

Über einen städtebaulichen Rahmenvertrag sollen die einvernehmlich festgelegten Grundsätze der Planentwicklung bei Wahrung der Planungshoheit der Stadt geregelt werden.

Dieser städtebauliche Rahmenvertrag wird neben Aussagen zur grundsätzlichen Bereitschaft zur Tragung der Kosten der Bauleitplanung und von durch das Plangebiet entstehenden Folgekosten auch Aussagen zum zukünftigen Energiekonzept, Aussagen zu Bindungen zur Deckung des Wohnbedarfs einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen, zu ökologischen Bindungen (Klimaschutz) und Bindungen zum Zweck des Immissionsschutzes, sowie der Erschließungssicherung enthalten. Ferner sind Regelungen zu Gestaltungsfragen geplant, sowie abschließend Regelungen zur Sicherung der Planungshoheit der Stadt.

**Anlagen:**

**Anlage 1:** Lageplan - 1. Bauabschnitt nach § 34 BauGB als Baumuster für das Gesamtareal

**Anlage 2:** Blickwinkel - Fußgängerperspektiven

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: