

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 18.04.2019  
Drucksache Nr. 2168/2019/1

## Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 02.05.2019

- öffentlich -

Tischvorlage

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 94  
"Postgelände", hier: Auslegungsbeschluss, Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und  
der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

### 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. Die Stadt Schwetzingen billigt den geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postgelände“ bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, den Regelungen des Vorhaben – und Erschließungsplans einschließlich der Begründung, sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Postgelände“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.05.2019, **Anlage 2**.
3. Die Stadt Schwetzingen beschließt zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postgelände“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften wird einschließlich vorliegender schalltechnischer Untersuchung vom 28.09.2017 und der schalltechnischen Stellungnahme vom 06.12.2018, der Ergänzung vom 12.04.2019, sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 06.12.2017 erneut offengelegt.
4. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern. Gleichzeitig werden die Unterlagen im Internet gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB eingestellt

### Erläuterungen:

In der Gemeinderatssitzung vom 23.11.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postgelände“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einstimmig beschlossen.

Basierend auf diesem Votum hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Vorhabenträger die Satzungsentwürfe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet.

Vorbereitend und als Grundlage des zur Beschlussfassung vorgelegten Satzungsentwurfes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erarbeitet.

Der Satzungsentwurf wurde am 12.04.2018 vom Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingeholt.

Die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich rief eine Reihe von Einwendungen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke hervor. Es fand ein Gespräch zwischen Herrn Oberbürgermeister Pörtl, Herrn Stadtbaumeister Welle und den betroffenen Anwohnern statt, um eine weitgehend einvernehmliche Lösung zu finden. Die Verschattungssituation wurde anhand einer Verschattungsstudie dargestellt und geprüft.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander unterzogen, die zu einer Änderung der Planung in den nachfolgenden Punkten führte.

- Im Teilbereich D werden anstelle von drei Baukörpern nun zwei Baukörper festgesetzt, die weitgehend profilgleich an die vorhandenen Doppelhäuser auf dem Nachbargrundstück angebaut werden. Die Baugrenzen und Baulinien werden entsprechend angepasst.
- Der fußläufige Zugang zur Tiefgarage erfolgt über ein separates Treppenhaus mit Fahrstuhl, das ein eigenes Baufenster erhält.
- Die Bebauung im Teilbereich B wird an den Grundstücksgrenzen zum Flurstück Nr. 506/2 ab dem 1. OG und an den Grundstücksgrenzen zum Flurstück Nr. 506/9 ab dem 3. OG zurückgesetzt. Es werden hier Abstandsflächen nach LBO eingehalten. Die Definition der Baulinien BI 1, BI 2, und BI 3 wird entsprechend angepasst. Die detaillierte Ausgestaltung ist im VEP dargestellt.
- Die maximal zulässigen Wandhöhen wurden geprüft und an die Vorhabenplanung angepasst.
- Im Teilbereich B muss das 5. Geschoss als Staffeldachgeschoss zurückspringen. (Aufgrund der unterschiedlichen Geschoßhöhen gegenüber dem Bestandsgebäude der Post hat der Anbau ein Geschoß mehr.)
- Es wird eine Regelung eingeführt, die zwischen den Gebäuden im Teilbereich A und B Abstandsflächen zulässt, die die Abstandsflächen nach § 5 Landesbauordnung (LBO) unterschreiten dürfen. Die Regelungen des Brandschutzes bleiben hiervon unberührt.
- Im Teilbereich D darf die Baugrenze durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Länge von 3,5 m (bisher Tiefe 1,5 m, Länge 5,0 m) überschritten werden. Die Änderung berücksichtigt die geänderte Grundrissgestaltung.
- Die Festsetzungen zum Schallschutz werden entsprechend der schalltechnischen Stellungnahme vom 06.12.2018 und der Ergänzung vom 12.04.2019 angepasst.
- Die Hinweise werden mit den eingegangenen Hinweisen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergänzt.

Der Durchführungsvertrag wird nach Vorlage der Ergebnisse der erneuten Offenlage ausgearbeitet. Dieser wird gemeinsam mit dem Beschlussvorschlag zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

**Hinweis:**

Die vorangehend dargestellten Änderungen wurden im technischen Ausschuss am 14.03.2019 beraten. Aufgrund des Beratungsergebnis hat der Vorhabenträger die geplante Bebauung im Teilbereich B nochmals geändert und die vorgesehene Bebauung an den Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 507/9 und 506/2 - bis auf eine Grenzbebauung im Erdgeschoss – zurückgenommen. Mit den oberen Geschossen wird ein Grenzabstand von 5,60 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. Als Ausgleich wird das Baufenster im Teilbereich C rückwärtig geringfügig erweitert.

Aufgrund der durch die Zurücknahme des geplanten Baukörpers im Teilbereich B entstehenden Baulücke werden die dahinterliegenden Wohnhäuser nicht mehr im bisherigen Umfang vor Lärmeintrag geschützt. Die ergänzend durchgeführte schalltechnische Berechnung bestätigt, dass die im Teilbereich D liegenden Wohnhäuser in einzelnen Fassadenabschnitten höheren Lärmeintrag bis zu einer Lärmpegelbereichserhöhung um eine Stufe hinzunehmen haben. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet. Näheres kann den Karten (Abbildungen 3-6 auf Seite 12 und 13 der planungsrechtlichen Festsetzungen) entnommen werden.

**Anlagen:**

**Anlage 1:**

- Abwägungssynopse zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum vom 14.05.2018 bis 15.06.2018

**Anlage 2:**

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Postgelände“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften nebst jeweiliger Begründung, Entwurf Stand 02.05.2019
- Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Postgelände“, Entwurf stand 02.05.2019
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 02.05.2019
- schalltechnische Untersuchung vom 28.9.2017, schalltechnische Stellungnahme vom 06.12.2018 und Ergänzung vom 12.04.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom 06.12.2017
- Verschattungsstudie

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: