

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 08.10.2019
Drucksache Nr. 2264/2019

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 06.11.2019

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 20.11.2019

- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 94 "Postgelände"

Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss zur 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der erneuten Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen werden behandelt. Die vorgebrachte Stellungnahme der Netze BW GmbH vom 23.05.2019 erfordert eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Bezug auf die Ergänzung der notwendigen Umspannstation. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nach **Anlage 1** wird zugestimmt.
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Postgelände“ in der Fassung vom 06.11.2019 (**Anlage 2**) wird nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Postgelände“ in der Fassung vom 06.11.2019 (**Anlage 2**) werden erneut ausgelegt.
4. Es wird gem. § 4a Abs. 3 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

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 Bau GB 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 zum 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 B1, B2 und B3 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 angepasst.
- Die Hinweise werden mit den eingegangenen Hinweisen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergänzt.

Die vorangehend dargestellten Änderungen wurden im TA am 14.03.2019 beraten. Im Ergebnis wird die geplante Bebauung im Teilbereich B an den Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 507/9 und 506/2 - bis auf eine Grenzbebauung im Erdgeschoss - mit einem

Abstand von mindestens 5,60 m zur westlichen Grundstücksgrenze zurückgenommen. Als Ausgleich wird das Baufenster im Teilbereich C rückwärtig etwas erweitert.

Die Schalltechnische Berechnung wurde daraufhin überprüft. Aufgrund der entstandenen Baulücke im nördlichen Bereich werden für die dahinterliegenden Wohnhäuser einzelne Fassadenabschnitte mit LPB-Erhöhungen um eine Stufe ermittelt, die jedoch nur geringfügig ausfallen. Die Karten (Abb. 3 - 6 auf Seite 12 und 13 der planungsrechtlichen Festsetzungen) mit Darstellung der Lärmpegelbereich (Abb. 3 - 6 auf Seite 12 und 13 der planungsrechtlichen Festsetzungen) wurden ausgetauscht.

Der geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Postgelände“ wurde vom 20.05.2019 bis zum 28.06.2019 erneut offengelegt. Gleichzeitig wurde die erneute Anhörung der Behörden durchgeführt.

Während fast alle Stellungnahmen keine Änderung des Bebauungsplans erfordern, weist die Netze BW GmbH erstmalig auf die Notwendigkeit einer Umspannstation zur Versorgung des Gebiets hin. Im Bebauungsplanentwurf der erneuten Offenlage sind Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit ist eine solche Station grundsätzlich zulässig. Die notwendige Trafostation führt jedoch zu Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der zwischen den Netzbetreibern, dem Investor und der Stadt Schwetzingen abgestimmte Standort für die zur Versorgung des Gebiets notwendige Umspannstation wurde in die Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans eingearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst. Die zugehörigen Leitungstrassen werden durch ein Geh-; Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Aus der 2. Offenlage gingen keine privaten Stellungnahmen ein.

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 06.11.2019
 - Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Postgelände“, Entwurf Stand 06.11.2019
 - Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 06.11.2019
 - Schalltechnische Untersuchung vom 28.9.2017 und schalltechnische Stellungnahme vom 06.12.2018
 - Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom 06.12.2017
 - Visualisierungen
 - Verschattungsstudie

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: