

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 27.01.2020
Drucksache Nr. 2321/2020

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.02.2020 - nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 04.03.2020 - öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 94 "Postgelände"

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

Satzungsbeschluss gem. § 1 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der durchlaufenen Offenlageverfahren, insbesondere der dritten Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nicht berücksichtigt. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nach **Anlage 1** wird zugestimmt.
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Postgelände“ in der Fassung vom 06.11.2019 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen (**Anlage 2**).
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Postgelände“ in der Fassung vom 06.11.2019 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.
4. Dem Abschluss des als **Anlage 3** beigefügten Durchführungsvertrages (Fassung vom 27.01.2020) wird zugestimmt.

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 Bebauungsplans 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 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 28.06.2019 erneut offengelegt (2. Offenlage). 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.

Der geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2019 lag ab dem 02.12.2019 bis einschließlich 07.01.2020 aus, gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt (3. Offenlage).

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen erfordern keine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften.

Mit Durchlaufen der 3. Offenlage kann das Satzungsverfahren nun durch Satzungsbeschluss enden. Deshalb soll der Gemeinderat endgültig über alle Stellungnahmen aus den jeweiligen Offenlage- und Beteiligungsverfahren befinden. Die jeweiligen Abwägungssynopsen sind beigelegt. Die Verwaltung bittet darum, dass den Abwägungsvorschlägen zur Umsetzung der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Anlagen und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen sowie den weitergehenden Aussagen aus den Planunterlagen ist nach § 12 Abs. 3 BauGB bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Neben den reinen Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 a BauGB im Satzungstext getroffen, deren Anwendbarkeit von einer Änderung des zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Durchführungsvertrages – also der Zustimmung der Stadt – abhängig ist.

Der Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Gebäude. Auf Wunsch des Vorhabenträgers wird die ursprünglich vorgeschlagene Frist zur Herstellung der neuen Gebäude und zur Modernisierung des Bestandsgebäudes von 36 Monaten seit Vorliegen der

Baugenehmigung auf einen Zeitraum von fünf Jahren verlängert. Dies hängt damit zusammen, dass die Deutsche Post AG das Areal erst im Jahr 2023 räumen wird und dementsprechend ausreichender Zeitraum zur Herstellung der endgültig bezugsfertigen baulichen Anlagen gewährt werden soll. Die Deutsche Post AG nutzt noch bis zum Februar 2023 die Flächen im Hof und im Erd- und Obergeschoss des Vorderhauses. Auch die Postbank nutzt das Vorderhaus. Im Hof besteht eine vertragliche Nutzungsvereinbarung mit dem Postverteiler-Center. Vor Räumung der Flächen speziell im Hofbereich kann mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Im Sinne einer vereinfachten Handhabung wird im Durchführungsvertrag für den Fall, dass sich im 1. Obergeschoss des straßenseitig an der Bahnhofsanlage stehenden Gebäudes eine Wohnnutzung, z.B. wegen der Lärmsituation, nicht finden lässt, verankert, dass der Vorhabenträger auch nicht störende gewerbliche Nutzung unterbringen darf. Die Regelung dient dazu, Leerstände zu vermeiden und von vorneherein eine weitere gebietsvertragliche Nutzung auf diesem Geschoss des Gebäudes, abweichend von den Vorhabenplänen, zuzulassen.

Der Durchführungsvertrag regelt auch, dass der Vorhabenträger die Kosten des Bauleitplanverfahrens einschließlich aller damit im Zusammenhang stehenden externen Kosten zu tragen hat.

Abschließend wird über den Durchführungsvertrag gesichert, dass die neuen baulichen Anlagen ausreichende Stromversorgung erfahren. Zugunsten des örtlichen Netzbetreibers und der Stadt Schwetzingen werden Dienstbarkeiten bestellt, um die neu zu schaffende und durch den jeweiligen örtlichen Netzbetreiber zu betreibende Umspannstation auch für die Öffentlichkeit nutzen zu können.

Wegen der sonstigen Regelungen, die nicht gesondert erläuterungsbedürftig sind, wird auf den Text des Durchführungsvertrages verwiesen.

Der Durchführungsvertrag wird vom Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen.

Anlagen:

- **Anlage 1:** Abwägungssynopse 1. – 3. Offenlage
- **Anlage 2:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Postgelände“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften nebst jeweiliger Begründung und Anlagen D - H, Entwurf Stand 06.11.2019, Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Postgelände“, Entwurf Stand 06.11.2019, Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 06.11.2019
- **Anlage 3:** Durchführungsvertrag, Stand 27.01.2020

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: