

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 20.02.2020
Drucksache Nr. 2320/2020/1

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.02.2020

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 04.03.2020

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 97 "Quartier XXIV"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung 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 Bebauungsplanes „Quartier XXIV“ bestehend aus der Planzeichnung und den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, einschließlich der Begründung, sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier XXIV“ einschließlich Begründung, jedoch mit Änderung auf Basis Votum Technischer Ausschuss vom 19.02.2020, jeweils in der **Fassung vom 04.03.2020 (Anlage 2)**.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Quartier XXIV“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften wird einschließlich der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 15. November 2019 (ergänzt durch die Anlage 6 vom Januar 2020) sowie der Artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom 21. Dezember 2017 und der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom 05. Oktober 2018 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 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 vorhanden 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 Erdgeschossfertigungsfußbodenhöhe 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 wurde deshalb in der ergänzten Fassung 28.03.2019 erneut gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 08.04. – 10.05.2019 sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieser erneuten Behördenbeteiligung wurde durch das Landratsamt Rhein-Neckar, Kreis Gesundheitsamt auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen hingewiesen. Daraufhin wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 durch den Verkehr auf den angrenzenden Erschließungsstraßen feststellt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorschlägt, die nun ergänzend in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden.

Der in Bezug auf Festsetzungen zum Schallschutz zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplangebiet entsprechend ergänzte Bebauungsplan soll nun erneut offengelegt werden.

*Als Ergebnis der Behandlung des Bebauungsplanentwurfes im technischen Ausschuss vom 19.02.2020 ergab sich die Empfehlung, mit Blick auf den Schutz des Bodens, des Artenreichtums und des Mikroklimas ergänzende Regelungen zur Bepflanzung und Begrünung aufzunehmen. Damit soll außerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen sichergestellt werden, dass Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und des Klimas weitergehender Raum gewährt wird, um negativen Auswirkungen auf Tier, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima vorzubeugen. Diese Änderungen zum bisherigen Satzungsentwurf finden Sie im schriftlichen Teil auf Seite 9 unter Ziffer 6.2 und im Begründungsteil auf Seite 23 unter Ziffer 7.5.2.

Die Anlage 1 wurde bereits zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.02.2020 versendet. Die Anlage 2 wurde ergänzt und neu beigefügt.

Anlagen:

- **Anlage 1:** Abwägungssynopse
- **Anlage 2:** Bebauungsplan „Quartier XXIV“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften nebst jeweiliger Begründung, **Entwurf Stand 04.03.2020** einschließlich der Anlagen zur Satzung (Artenschutzrechtliche Voruntersuchung Fassung vom 21.12.2017, Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen vom 05.10.2018, Schalltechnische Untersuchungen vom 15.11.2019)

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: