

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 22.06.2020
Drucksache Nr. 2359/2020

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 08.07.2020

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 23.07.2020

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 97 "Quartier XXIV"

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

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der durchlaufenen Offenlageverfahren, insbesondere der erneuten und wiederholten erneuten 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. Der Bebauungsplan Nr. 97 "Quartier XXIV" in der Fassung vom 08.07.2020 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 97 "Quartier XXIV" in der Fassung vom 08.07.2020 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.

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 vorhandenen 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 Erdgeschossfertigungsbodenhöhe 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 machten eine erneute Befassung des Gemeinderats mit dem Bebauungsplanentwurf erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf wurde deshalb in der ergänzten Fassung erneut gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der 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 in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden.

Der entsprechend ergänzte Bebauungsplan wurde erneut offengelegt. Diese Offenlage wurde gleichzeitig dazu genutzt, die vom Gemeinderat gewünschten Regelungen zum Schutz des Bodens, des Artenreichtums und zum Schutz des Mikroklimas offenzulegen, vgl. Ziffer 6.2 der schriftlichen Festsetzungen im Satzungsentwurf und unter Ziffer 7.5.2 in der Begründung.

Um der Öffentlichkeit auch während der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wurde die erneute Auslegung wiederholt.

Eine Stellungnahme zum Bebauungsplan war insgesamt möglich. Es gingen neben privaten Stellungnahmen auch einige bisher nicht vorgebrachte Hinweise der Träger öffentlicher Belange ein – u.a. zu möglichen archäologischen Funden, zur fachlichen Begleitung bei der Anbringung von Nisthilfen und zum Umgang mit entsorgungsrelevantem Material-, die soweit sie nicht allgemeine, gesetzlich geregelte Punkte betreffen, in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt wurden.

Die Ergänzungen betreffen nur die Hinweise und führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungssynopse 1. – 3. Auslegung

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 97 "Quartier XXIV" einschließlich Planzeichnung, örtlicher Bauvorschriften nebst jeweiliger Begründung und Anlagen C, E-G, Entwurf Stand 08.07.2020

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: