

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Klimaschutz,
Wirtschaft und
Bauordnung
Datum: 23.06.2022
Drucksache Nr. 2606/2022

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 06.07.2022 - nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 20.07.2022 - öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 100 "Bundesbahnausbesserungswerk Süd" Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 100 „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“ in der Fassung vom 06.07.2022 wird zur frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden unterrichtet.
4. Der Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen.

Erläuterungen:

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Bundesbahnausbesserungswerk“ liegt an der überwiegend durch Gewerbenutzungen geprägten nordöstlichen Randlage von Schwetzingen, westlich von Plankstadt und ist Teil der gewerblich vorgeprägten, aber stillgelegten, Bundesbahnausbesserungsanlagen. Das Plangebiet zwischen den Bahngleisen, den Gewerbeflächen und der B535 ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan geplant. Es ist an die Borsigstraße angebunden.

Trotz der vorhandenen Gewerbeeinheiten in der Stadt Schwetzingen hält die Nachfrage nach Gewerbeflächen an. Weil die Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbefunktion maßgebend zu einer positiven Stadtentwicklung beiträgt, sollen weitere Gewerbeflächen direkt an die bereits vorhandenen Flächen angeknüpft werden. Das Ausweisen neuer Gewerbeflächen für ortsansässige und neue Gewerbetreibende entspricht am gewerblich

vorgeprägten Standort den Planungszielen von Schwetzingen. Deshalb soll mithilfe der Verzahnung bestehender und neuer Flächen eine große zusammenhängende Gewerbefläche im Bereich sowie südlich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks realisiert und dadurch die derzeit ungenutzt liegende Konversionsfläche sinnvoll umgenutzt werden.

Der Vorentwurf greift die städtebauliche Konzeption des Zielplans der Sanierung auf und gliedert das Plangebiet in mehrere Baufelder sowie Grün- und Freiflächen.

Die verkehrliche Erschließung soll nach Osten hin an die Borsigstraße anbinden.

Zur Sicherung der dargestellten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und unterliegt einer förmlichen Umweltprüfung.

Bauplanungsrechtlich ist die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 BauGB i.V.m. § 8 BauGB mit weiteren nutzungsregelnden Festsetzungen geboten.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (Anlage 1).

Der Bebauungsplan umfasst mit einer Gesamtfläche von rund 73.625 qm ganz oder anteilig die im Folgenden gelisteten Einzelparzellen in der Gemarkung Schwetzingen

- 320/4,
- 1377/1,
- 1377/4,
- 6615 und
- 1180/2 (teilweise).

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim von 2006, Gesamtfortschreibung 2020, ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt, so dass eine Änderung nicht erforderlich ist.

Die durch das Planvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen Belange sowie sonstige Umweltgesichtspunkte wurden im Vorfeld der Planung initial ermittelt. Im Bearbeitungsstatus „Vorentwurf“ liegen folgende Begutachtungen zur Bauleitplanung vor:

1. Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 100 Bundesbahnausbesserungswerk Süd“
2. Artenschutzkonzept für den Bebauungsplan Nr. 100 Bundesbahnausbesserungswerk Süd“
3. Bestandserfassungen und artenschutzrechtliche Beurteilung für die geplante Bebauung des ehemaligen Ausbesserungswerkes der DB in Schwetzingen B-Plan Pförtnerhaus

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält mit diesem Hintergrund u.a. bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie folgt:

- Art der baulichen Nutzung in Form einer Gewerbegebietsfestsetzung
- Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Vorentwurf des Bebauungsplans durch Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) getroffen.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
- Grünflächen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zum Immissionsschutz
- Sonstige Festsetzungen

sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“, Stand Juni 2022

Anlage 2: Satzungen über den Bebauungsplan Nr.100 „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Vorentwurf) inkl. Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung jeweils in der Fassung vom 06.07.2022

Die Anlagen 1 und 2 wurden mit den Sitzungsvorlagen für die Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.07.2022 mitversendet.

Die folgenden Anlagen wurden zur Gemeinderatsitzung am 20.07.2022 ergänzt:

Anlage 3: Bestandserfassungen und artenschutzrechtliche Beurteilungen „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“, Stand März 2019

Anlage 4: Fachbeitrag Schall „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“, Modus Consult, Stand Juni 2022

Anlage 5: Fachbeitrag Verkehr „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“, Modus Consult, Stand Mai 2022

Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung „Ensemble Pförtnerhäuschen“, BS-Ingenieure, Stand März 2020

Anlage 7: Abfall- und umwelttechnische Untersuchung, terraplan, Stand 26.04.2020

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: