

# Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für  
Stadtentwicklung  
Datum: 13.09.2022  
Drucksache Nr. 2603/2022/1

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 21.09.2022 - nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 12.10.2022 - öffentlich -

---

## Bebauungsplan Nr. 101 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bismarckstraße - Marstallstraße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan Aufstellungsbeschluss Beschluss über die Frühzeitige Beteiligung

### Beschlussvorschlag:

1. Für den im Vorentwurf vom 20.06.2022 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
2. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 20.06.2022 wird nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden unterrichtet.
4. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt.

### Erläuterungen:

#### 1. Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Vorhabenträger SVD Invest GmbH hat am 12.04.2022 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Schillingquartier“ an der Ecke Bismarckstraße - Marstallstraße auf den Grundstücken Flst-Nr. 552/5, 537, 538, 552/13 und 555/2 gestellt.

Der Realisierung des vom Vorhabenträger beabsichtigten Bauvorhabens steht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38/42 „Bismarckstraße - Marstallstraße“, 2. Änderung und Neufassung entgegen, sodass zur Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101 erforderlich wird.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und

Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

## 2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen. So sollen die bis vor kurzem bestehende Blockrandbebauung sowie der zwischenzeitlich frei geräumte Bereich des ehemaligen Metallbaubetriebes im Blockinnenbereich durch eine Neubebauung ersetzt werden. Es ist beabsichtigt, unter Berücksichtigung der umgebenden, teilweise historisch geprägten Bebauung (Stadterweiterung bis Ende des 19. Jahrhunderts) eine verdichtete Wohnbebauung am Blockrand sowie eine gewerbliche Nutzung im Blockinnenbereich zu errichten. Die 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt Schwetzingen vom 01.10.2019 enthält gestalterische Vorgaben zur Höhenentwicklung und Dachgestaltung und bestimmt somit die Nutzbarkeit der künftigen Bebauung.

Das Plangebiet ist in seinem Bestand nahezu zu 100 % bebaut. Hingegen bleiben bei der Neubebauung ca. 10 % der Fläche un bebaut; der Rest des Areals wird mit einer Tiefgarage unterbaut. Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sollen intensiv begrünt werden und tragen so zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Block bei. Dieser Effekt wird durch die unmittelbar nach Süd-Osten angrenzenden Grünstrukturen im Blockinnenbereich noch verstärkt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen.

## 3. Beschleunigtes Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Maßnahmen, die der Fortentwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen Ortsteils dienen. Dies ermöglicht eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Gleichwohl werden Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

### **Anlagen:**

A 1: Plan mit zeichnerischen Festsetzungen - Vorentwurf vom 20.06.2022

A 2: Textliche Festsetzungen - Vorentwurf vom 20.06.2022

A 3: Begründung - Vorentwurf vom 20.06.2022

A 4: Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorentwurf vom 20.06.2022

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: