

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 04.09.2023
Drucksache Nr. 2760/2023

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 20.09.2023

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 27.09.2023

- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße,,
Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften sowie
Beschluss über die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der
Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Synopsis vom 20.09.2023, Anlage A 4) werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, der vorgesehenen Behandlung nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nach Anlage A 4 zugestimmt.
2. Die Stadt Schwetzingen billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.09.2023.
3. Die Stadt Schwetzingen beschließt zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Fachbeitrag Schall durch ModusConsult vom Januar 2023, der Artenschutzrechtlichen Begutachtung durch Zieger-Machauer und dem Grünordnungsplan mit Darstellung der Umweltbelange durch Landschaft+ - Dr. Ulrike Sacher vom 05.07.2023 im Internet veröffentlicht.

4. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern. Gleichzeitig werden die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Erläuterungen:

Anlass für die Planung ist eine innerstädtische Gewerbebrache, die einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden soll. Dies ist auch im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Schaffung von Wohnraum kann zudem ein wertvoller Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Schwetzingen geleistet werden.

Ergänzend soll auch der unmittelbar südlich angrenzende Garagenhof mit einem hohen Versiegelungsgrad und eher geringer baulicher Nutzung in die planerischen Überlegungen zur Innenentwicklung einbezogen werden. So kann insgesamt ein großzügiger Blockinnenbereich mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen.

Ziel ist es, durch die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 76 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ Planungsrecht für eine verdichtete Wohnbebauung in günstiger Lage zur Schwetzinger Innenstadt und zum Hauptbahnhof zu schaffen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung; somit liegt es letztlich in der Hand des Grundstückseigentümers, ob dieser Gebrauch von dem Angebot macht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ in der Fassung vom 20.09.2023 mit Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.09.2023 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Ergänzend ist eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus vorgesehen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

1. Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 01.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 für die Grundstücke Flst.-Nrn. 1210/27, 1206/19, 1210/14, 1210/20, 1210/25, 1206 und 6264 beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brache zum Zwecke einer verdichteten Wohnbebauung zu schaffen.

Ferner wurde die Durchführung einer Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Trägerbeteiligung beschlossen.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind erfolgt.

Vom 13.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegt eine Stellungnahme von 2 Bürgern vor.

3. Trägerbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2023; Frist bis 21.04.2023 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 2 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Finanzielles:

Produkt/Kostenstelle 51100001
Sachkonto 44310000

Der Investor Herr Yagmur übernimmt seinen vertraglichen Anteil von 60% an den gesamten Planungskosten.

Anlagen:

- A 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 20.09.2023
- A 2: Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.09.2023
- A 3: Begründung in der Fassung vom 20.09.2023
- A 4: Synopse in der Fassung vom 20.09.2023
- A 5: Örtliche Bauvorschriften vom 20.09.2023
- A 6: Fachbeitrag Schall in der Fassung vom Januar 2023
- A 7: Artenschutzrechtliche Begutachtung in der Fassung vom 12.01.2023
- A 8: Grünordnungsplan mit Darstellung der Umweltbelange in der Fassung vom 05.07.2023

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: