

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 21.09.2023
Drucksache Nr. 2735/2023/2

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 27.09.2023

- öffentlich -

(In den Sitzungen des Technischen Ausschusses am 05.07.2023 und 20.09.2023 vorberaten)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 „Bismarckstraße – Marstallstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und örtliche Bauvorschriften, Schwetzingen
Hier: Auslegungsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Synopsis vom 20.09.2023, Anlage A 5) 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 5 zugestimmt.
2. Die Stadt Schwetzingen billigt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bismarckstraße – Marstallstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, den Regelungen des Vorhaben – und Erschließungsplans einschließlich der Begründung, sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bismarckstraße – Marstallstraße“ 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 Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bismarckstraße – Marstallstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Ermittlung der Verkehrskenndaten durch BS Ingenieure vom 01.12.2022 für die Schalluntersuchung, die Schalltechnische Untersuchung durch Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 11.04.2023 und dem Grünordnungsplan mit Darstellung der Umweltbelange durch Landschaft+ - Dr. Ulrike Sacher vom 05.07.2023 offengelegt.

4. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern. Gleichzeitig werden die Unterlagen im Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt.

Erläuterungen:

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101 „Bismarckstraße – Marstallstraße“ in der Fassung vom 20.09.2023 mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie

die örtlichen Bauvorschriften werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt (§ 4a Abs. 4 BauGB).

1. Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 12.10.2022 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für die Grundstücke Flst.-Nrn. 552/5, 537, 538, 552/2 und 555/13 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer 3-wöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Der zwischenzeitlich vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Vorbereitend und als Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die erwähnten Fachgutachten eingeholt.

Die Planung umfasst das folgende Bauvorhaben:

1. ein dreigeschossiges Gebäude entlang der Bismarckstraße im Bereich der Grundstücke 537, 538 und teilweise 552/5,
2. fünf Stadthäuser entlang der Marstallstraße auf den Grundstücken 552/5, 552/13, 555/2,
3. eine Tiefgarage mit allen notwendigen Kfz-Stellplätzen, sowie notwendigen Fahrrad-Stellplätzen für das Gesamtvorhaben unter den in Ziffer 1 und 2 genannten Gebäuden mit insgesamt 30 Pkw-Stellplätzen.
4. zwei gewerblich nutzbare 1-geschossige Gebäude im Innenhof,
5. drei über die Marstallstraße erreichbare oberirdische Pkw-Stellplätze
6. 30 Fahrradabstellplätze, davon 22 in der Tiefgarage.

Der für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitete Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung des Vorhabenprogramms, die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Vorgaben, die geordnete und auf die Leistungsfähigkeit des städtischen Abwassernetzes abgestimmte Niederschlagsentwässerung und artenschutzrechtliche Belange für Vögel und Fledermäuse. Wegen der Einzelheiten wird auf die Vorhabenpläne verwiesen.

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 07.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 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 liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

3. Trägerbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2022; Frist bis 09.12.2022 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 10 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Finanzielles:

Bebauungspläne und Baulandumlegung, Produkt/Kostenstelle 51100001

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: Vorhaben- und Erschließungsplan wird nachgereicht
- A 5: Synopse in der Fassung vom 20.09.2023
- A 6: Grünordnungsplan mit Darstellung der Umweltbelange in der Fassung vom 05.07.2023
- A 7: Ermittlung Verkehrskennndaten für die Schalluntersuchung in der Fassung vom 01.12.2022
- A 8: Schalltechnische Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.2023

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: