

## Stellungnahmen zur Gemeinderatsitzung | Mi, 27.9.23 – 17:30 Uhr

*Robin Pitsch*

### 4.1

**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 Behördengem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wozu haben wir in der Vergangenheit das Mittel des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt“ – vor allem immer dann, wenn allgemeine Bebauungspläne für ein bestimmtes Gebiet gefehlt haben und vor allem oft deshalb auch dann, weil geplante Projekt mitunter zu groß, zu protzig, zu viel waren – sprich: über ein gutes Maß hinausgingen. Der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ ist also eigentlich ein Werkzeug über Restriktionen ein Bauprojekt anzupassen, runterzu“zoomen“, zu verkleinern.

Interessanterweise wird mit dem jetzt auf dem Tisch liegenden Beschluss genau das Gegenteil gemacht. Denn: es gibt bereits einen validen Bebauungsplan für das Gebiet Bismarck-/Marstallstraße. Freilich einen, der ganz bewusst eben nicht alles zulässt – aber scheinbar waren diese Vorgaben dieses Bebauungsplanes ja soweit in Ordnung, denn das Projekt wurde ja bereits auf dieser Basis geplant und begonnen, zu bauen.

Wozu also der vorhabenbezogene Bebauungsplan? – Ganz einfach, weil dieser zwei weitere Gewerbeeinheiten erlaubt, die ansonsten untersagt sind. Anstatt „Restriktion“ und „Maß und Mitte“ also „Sondererlaubnis“ und „Projektprivilegien“ für mehr Rendite. Aus Sicht des Investors verständlich und nachvollziehbar. Für uns als SPD-Fraktion aber so nicht tragbar – zumal zuletzt bei allen größeren Projekten tatsächlich eher runtergezoozt wurde (z.B. Bahnhofsanlage, Granitzky, Kaufland, Augustastraße) – hier soll nun erlaubt werden hochzuzoomen.

Auch wenn es dafür „grüne“ Auflagen geben soll. Diese fallen spärlich aus. Ja, ein bisschen grüne Fassade hier, ein bisschen Dachbegrünung da. Aber so, wie die Grünen sich das vorgestellt haben, wird das nicht: es gibt keinen zusätzlichen Baum im Hof, die Parkplätze im Hof bleiben erhalten, ja sogar die Strauchhöhe ist eigentlich im mittleren Maß begrenzt, weil ja jetzt bereits das ganze Projekt mit einer Tiefgarage unterpflügt ist. – Und dafür soll es dann diese Ausnahme geben?

Gibt es solche Ausnahmen dann auch für private Hausbesitzer? Können die ganz einfach ne Gewerbeinheit in ihren Hinterhof machen?

Uns stört die Ungleichbehandlung bei diesem Projekt. An anderen Stellen und vor allem bei privaten Hausbesitzer haben wir den Eindruck, dass bei deren Anliegen immer ganz dicker Bretter gebohrt werden müssen oder mit Verweis auf den Bebauungsplan eben keine anderen Möglichkeiten geschaffen werden.

Und ein weiterer Hinweis, dass hier etwas nicht im Sinne des Erfinders abläuft, liefert das Naturschutzamt Rhein-Neckar-Kreis in einem Schreiben bei der Hinzuziehung der Behörden. Die Behörde schreibt in diesem Brief, der allen Ratsmitgliedern per Synopse zugänglich ist. Das Amt schreibt an die Stadt Schwetzingen.:

*Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum wir in diesem fortgeschrittenen Stadium, also nach erfolgtem Abriss der Gebäude, um die Abgabe einer Stellungnahme zum Artenschutz gebeten werden, wenn bereits vollendete Tatsachen geschaffen wurden und potentielle und eventuell vorhandene Lebensstätten geschützter Arten bereits durch den Abriss zerstört wurden, dies allerdings nicht mehr nachweisbar ist.*

*(Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.12.2022)*

Mich würde in dem Zusammenhang die Meinung der Grünen interessieren. Für uns als SPD-Fraktion ist das gesamte Vorgehen absurd. Es gibt einen validen Bebauungsplan. Ausnahmen, die über diesen hinaus gehen, wollen wir auch mit Blick auf die Allgemeinheit der Bürger nicht zustimmen.

Dem möglichen Eindruck, dass es genügt, wenn das Projekt samt seiner Investitionssumme groß genug sein muss und ein guter, direkter Draht zur Stadtspitze stets neue Türen öffnet, wollen wir entgegentreten.

Ein Satz noch zum Thema Bauen und Wohnung, denn dass dieses Projekt für den Durchschnittsverdiener nicht bezahlbar wird, liegt auf der Hand: Grundsätzlich finden wir es schade, dass es Schwetzingen im Gegensatz zu anderen Städten (auch in der Größenordnung Schwetzingens) nicht hinbekommt, z.B. über Werkzeuge wie städtebauliche Verträge, eine preisgebundene und soziale Mischung bei neuen Wohnbauprojekten zu generieren. Schade.

---