

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 31.01.2024
Drucksache Nr. 2820/2024

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 21.02.2024

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 06.03.2024

- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 76/1 "Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße",
1. Änderung und Örtliche Bauvorschriften
a) Behandlung der Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in dem Zeitraum vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 eingegangenen Stellungnahmen, sowie der mit Schreiben vom 12.03. und 12.04.2023 eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverwaltung zu. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gemäß der beigefügten Abwägungssynopse - Stand 21.02.2024 - werden die Stellungnahmen aus den von der Verwaltung dargelegten Gründen teilweise berücksichtigt.
2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg beschließt der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den im beschleunigten Verfahren durchgeführten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung sowie der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans, jeweils vom 21.02.2024, als Satzung.

Erläuterungen:

1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 01.03.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen den vorgenannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern.

Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brache zum Zwecke einer verdichteten Wohnbebauung geschaffen werden. Das Bebauungsplangebiet liegt benachbart zum Bahngleis und gewerblich genutzter Flächen. Zur Sicherstellung ausreichenden Schallschutzes wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Betroffene Öffentlichkeit

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 die

Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und parallel hierzu im Bürgermeisteramt Schwetzingen zur allgemeinen Einsicht öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet verwiesen. Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor. Aus Anlass des Bebauungsplanverfahrens gingen Stellungnahmen der durch die geplante Bebauung betroffenen Nachbarschaft im März und April 2023 ein. Diese Stellungnahmen werden als Stellungnahme zum Bebauungsplan behandelt.

3. Berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.10.2023; Frist bis 10.11.2023 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 25 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon 2 mit Anregungen und 11 mit Hinweisen für das weitere Verfahren. Die eingegangenen privaten und öffentlichen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Gegenüber der Entwurfsfassung vom 20.09.2023 basiert der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen Festsetzungen nunmehr auf dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 27.06.2016; diese Änderung hat redaktionellen Charakter und gleicht die Planzeichnung an die Darstellung des Liegenschaftskatasters an. Eine beabsichtigte Änderung des Grundstückszuschnittes der Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets ist im Liegenschaftskataster noch nicht vollzogen, weshalb zur Klarstellung der betroffenen Flächen der Bezug zum Liegenschaftskataster hergestellt wird.

Gegenüber der Planfassung vom 20.09.2023 sind dadurch keine Auswirkungen auf Dritte zu erwarten, sodass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Finanzielles:

Die Grundstückseigentümer erstatten der Stadt – unter Berücksichtigung des Kostenschlüssels 60% Grundstückseigentümer / 40% Stadt – sämtliche bislang entstandenen und sämtliche zukünftig entstehenden Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung.

Kostenstelle / Sachkonto:
51100001 / 44310000
34880000 / 44310000

Anlagen:

- Anlage 1:** Abwägungssynopse vom 21.02.2024
- Anlage 2:** Fassung zum Satzungsbeschluss, Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung vom 21.02.2024
- Anlage 3:** Fachbeitrag Schall in der Fassung vom Januar 2023
- Anlage 4:** Artenschutzrechtliche Begutachtung in der Fassung vom 12.01.2023
- Anlage 5:** Grünordnungsplan mit Darstellung der Umweltbelange in der Fassung vom 05.07.2023
- Anlage 6:** Galk-Straßenbaumliste in der Fassung vom 30.08.2023

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: