

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 08.02.2024
Drucksache Nr. 2824/2024

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 21.02.2024

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 06.03.2024

- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104 "Quartier XXXIII, Lindenstraße-Leopoldstraße",
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“. Im beschleunigten Verfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird nicht erstellt. Auf die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB wird verzichtet.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ in der Fassung vom 21.02.2024 wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wird eine Einsichtsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung ermöglicht.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Der Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen.

Erläuterungen:

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ befindet sich im innerstädtischen Bereich Schwetzingens und ist umgrenzt von überwiegend Wohngebäuden. Nach Südwesten begrenzt die Lindenstraße das Baugebiet, im Nordosten die Leopoldstraße.

Die Flächen im Geltungsbereich gehören zu der ehemaligen Gärtnerei Wörn. Es handelt sich um eine derzeit ungenutzte innerstädtische Brachfläche. Für das Plangebiet hat die MBO GmbH, Heidelberg eine konkrete Planung des freien Architekten Remo Dippe, Schwetzingen vorgelegt, die die Entwicklung der Brachfläche zu Wohnzwecken vorsieht. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ schließen die geplante bauliche Entwicklung aus. Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Schwetzingen besteht in

der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebiets. Eine Konversion der ungenutzten Brache hin zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung entspricht demnach den Entwicklungszielen der Stadt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung der Flächen zu Wohnzwecken zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung erforderlich.

Bauplanungsrechtlich ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO mit weiteren nutzungsregelnden Festsetzungen geboten.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan umfasst mit einer Gesamtfläche von rund 1.980 qm ganz oder anteilig die im Folgenden gelisteten Einzelparzellen in der Gemarkung Schwetzingen

- 156/1 und
- 156/2.

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim von 2006, Gesamtfortschreibung 2020 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt und somit ist eine Änderung nicht erforderlich.

Die durch das Planvorhaben betroffenen artenschutzrechtlichen Belange wurden ermittelt. Es liegen folgende Fachbeiträge zur Bauleitplanung vor:

1. Aktualisierung der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung 2016 für das Bebauungsverfahren Nr. 92 „Quartier XXXIII“ Teilgebiet 156/1 und 156/2 Schwetzingen, ag/R, Andreas Kühn, vom 20.12.2023
2. Stellungnahme zur Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung, Ing. Büro Matthias Rau, vom 12.12.2023
3. Schalltechnische Stellungnahme, BS Ingenieure, vom 18.12.2023

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält mit diesem Hintergrund u.a. bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie folgt:

- Art der baulichen Nutzung in Form einer Wohngebietsfestsetzung
- Maß der baulichen Nutzung
Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Entwurf des Bebauungsplans durch Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) getroffen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
- Grünflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Festsetzungen

sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise.

Finanzielles:

Gemäß der Kostenübernahmevereinbarung vom 24.07.2023 tragen die Stadt Schwetzingen und der Vorhabenträger, MBO Makler – Baubetreuung und Objektverwaltung GmbH, die Kosten, welche im Zusammenhang mit der Entwicklung des künftigen Bebauungsplanes und als Folge dieses Planungsverfahrens entstehen, jeweils anteilig im Verhältnis 25% zu 75%. Dabei entfallen auf die Stadt ein Anteil von 25 % und auf den Vorhabenträger an Anteil von 75 % dieser Kosten.

Kostenstelle: 51100001

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“, Stand Februar 2024

Anlage 2: Satzungen über den Bebauungsplan Nr.104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Entwurf) inkl. Planzeichnung, Textfestsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung jeweils in der Fassung vom 21.02.2024

Anlage 3: Aktualisierung der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung 2016 für das Bebauungsplanverfahren Nr. 92 „Quartier XXXIII“ Teilgebiet 156/1 und 156/2 Schwetzingen, ag/R, Andreas Kühn, Rastatt vom 20.12.2023

Anlage 4: Stellungnahme zur Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung, Ing. Büro Matthias Rau, Heilbronn vom 12.12.2023

Anlage 5: Schalltechnische Stellungnahme, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 18.12.2023

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: