

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 07.03.2024
Drucksache Nr. 2836/2024

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 20.03.2024 - nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024 - nicht öffentlich -

Beschluss des 3. Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Schwetzinger Höfe

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des 3. städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ (bisher Industriell genutztes Areal der Pfaudler Werke GmbH) zu. Die Verwaltung wird beauftragt die notarielle Beurkundung bei Ergänzung der noch offenen Anlagen durchzuführen.

Erläuterungen:

Auf den Flächen des früher industriell genutzten Betriebsgrundstücks der Pfaudler Werke GmbH (Pfaudler Areal) soll ein nutzungsgemischtes Quartier mit überwiegender Wohnnutzung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege entstehen. Die Parteien haben hierzu die Eckpunkte in einem Städtebaulichen Vertrag vom 30. September 2021 (1. Städtebaulicher Vertrag) festgelegt, der durch den 1. Nachtrag vom 6. Oktober 2021 zur Errichtung der für den ersten Bauabschnitt des Vorhabens „Schwetzinger Höfe“ vertraglich festgelegten und erforderlichen Stellplätze ebenso ergänzt wurde wie durch die Vereinbarung nach dem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ aus Nr. 23.2.2 Sozialbaustein – Preiswertes Wohnen – Eigentumsförderung vom 12. April 2023/25. April 2023 und 28. April 2023 sowie durch die Vereinbarung nach dem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 zum Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ aus Nr. 23.2.3 Sozialbaustein – Preiswertes Wohnen vom 12. April 2023/28. April 2023.

Über die Errichtung einer Lärmschutzwand für den 1. Bauabschnitt wurde ferner der 2. Städtebauliche Vertrag vom 16. November 2023 geschlossen (Drucksache 2759/2023)

Da die Planung zwischenzeitlich weiter konkretisiert wurde, sollen die bislang vertraglich nicht geregelten weiteren Details einschließlich der Erschließung zusätzlich festgelegt werden und über den Bebauungsplan hinaus weitere Festlegungen zur Regelung städtebaulicher Maßnahmen und zur weiteren Entwicklung des Pfaudler Areals vereinbart werden welche sachgemäß nicht im Bebauungsplan festgelegt werden.

Die Regelungen aus dem Städtebaulichem Vertrag vom 30. September 2021 (1. SV) sowie die oben benannten Regelungen gelten weiter, soweit nicht durch diese Vereinbarung ausdrücklich Änderungen vereinbart werden. Der 1. städtebauliche Vertrag wird durch einen 3. Städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) ergänzt. Neben allgemeinen Regelungen zur Zusammenarbeit in Arbeitskreisen enthalten die Verträge die folgenden Regelungen in kurzer Zusammenfassung:

1. Beauftragung erforderlicher Planungsleistungen und Fachgutachten sowie deren Kostentragung
2. Übernahme der Erschließung des Plangebietes und deren schrittschweißten Herstellung sowie Grundstücksübertragung, Gewährleistungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
3. Verpflichtung zur Begrenzung der Wohnungsanzahl auf 825 Wohneinheiten (Anteilig 160 Seniorenwohnungen)
4. Verortung der Müllabstellflächen
5. Vereinbarungen zum Energiekonzept (z.B. die Errichtung von Solarenergienutzung in Kombination mit Dachbegrünung, Fernwärmenetz)
6. Weiterentwicklung eines verkehrssarmen und möglichst grünen Quartiers (inkl. Recyclingkreisläufe)
7. Vereinbarung zu einem Parkraumkonzept (Errichtungspflicht für eine Quartiersgarage mit 325 Stellplätzen)
8. Herstellung von je zwei Radstellplätzen pro Wohneinheit
9. Herstellung erforderlicher Schallschutzanlagen gemäß des Lärmschutzkonzeptes einschließlich Begrünung
10. Errichtung des Bürgerparks in der Mitte des Baugebietes in zwei Bauabschnitten sowie dessen Übertrag an die Stadt
11. Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und festgesetzten artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen
12. Errichtung eines viergruppen Kindergartens in Bauabschnitt 2 und Sicherung des Betriebes auf 20 Jahre
13. Errichtung von anteiligem preiswertem Wohnraum im Plangebiet (u.a. kommunale Mietwohnungen)
14. Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen inkl. Straßenbegleitgrün, der

Grün- und Freiflächen, zur Durchführung des nach dem Bebauungsplan erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans), zu Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung gesetzlich geschützter Biotop- und Artenschutzflächen (innerhalb und außerhalb der Flächen des Bebauungsplans), Maßnahmen zur anteiligen Fassadenbegrünung (insgesamt mindestens 10.000 m²) sowie zu besonderer städtebaulicher Qualität gemäß Masterplan und Quartiershandbuch.

15. Regelungen zur Sicherstellung der Planungshoheit, um uneingeschränkt von Entschädigungsansprüchen jederzeit Maßnahmen zur Konfliktbewältigung durchführen zu können (Verkehrliche Erschließung).

16. Regelungen zur Kostentragung

17. Die Vertragspartnerin ist verpflichtet, die Pflichten und Bindungen aus den Verträgen auf ihre Rechtsnachfolger, insbesondere Grundstückserwerber mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Im zweiten städtebaulichen Vertrag vom 16. November 2023 hat sich die EPPL Projekt Kurpfalz GmbH zur Errichtung einer Lärmschutzwand für den ersten Bauabschnitt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 355/17 verpflichtet. Die Lärmschutzwand ist zwischenzeitlich errichtet und in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Stadt übergegangen.

Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 2) umgrenzten Grundstücke. Es handelt sich um den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ (Flst. 1046, 1046/2, 1046/3, 1046/4, 1046/5, 1046/6, 1046/7, 750) sowie die zum Umgriff des Bebauungsplans gehörenden Grundstücksflächen der Pfaudlerstraße Flst. 1044 und 1045, ferner jene Grundstücksflächen, die zum Ausgleich notwendig sind (künftig Flst. 8525/2) sowie der Grünstreifen (Flst. 355/17 und 661/4), auf dem Lärmschutzwände errichtet wurden bzw. noch errichtet werden sollen.

Die Einzelheiten des Vertrags werden auf Wunsch in der Sitzung nähergehend erläutert.

Der Abschluss des Vertrages bedarf der notariellen Form, da der Vertrag eine Übertragungspflicht für die zukünftig öffentlichen Grundstücksflächen beinhaltet. Die dafür notwendigen Vermessungsmaßnahmen sind in Vorbereitung, jedoch noch nicht abgeschlossen, da die Beschlussfassung durch den Gemeinderat abgewartet werden soll. Dementsprechend sind einzelne Anlagen zum Vertrag noch zur Präzisierung der Vertragsregelungen zu erarbeiten.

Die Nummerierung der Anlagen spiegelt die Nummerierung der Anlagen im Textverlauf des 3. Städtebaulichen Vertrags wieder.

Anlagen:

Anlage A	3. Städtebaulicher Vertrag
Anlage 1	Vertragsgebiet
Anlage 2.2	Masterplan
Anlage 3.1	Schallschutzkonzept mit Anlage
Anlage 4	Fortführungsnachweis
Anlage 4.4	Bauphasenplan
Anlage 4.8.1a	[...]
Anlage 4.8.1b	[...]
Anlage 4.8.2a	[...]
Anlage 4.8.2b	[...]
Anlage 4.8.3a	[...]
Anlage 4.8.3b	[...]
Anlage 6.1a	Konzept Barrierefreiheit
Anlage 6.1b	Straßenendausbau Erschließungsstraße Verkehrsflächenkonzept und Inklusion
Anlage 6.1c	Erschließungsplanung Schwetzinger Höfe – Endausbau 1
Anlage 6.1d	Erschließungsplanung Schwetzinger Höfe – Endausbau 2
Anlage 7.1a	Erschließungsplanung
Anlage 7.1b	Gestaltungsmatrix
Anlage 7.6	Entwässerungskonzept
Anlage 7.10	Beschilderungsvorschlag abgestimmt mit Ordnungsamt
Anlage 7.13	Haftpflichtversicherung
Anlage 11.1	Fassadenbegrünung
Anlage 17.1	Plan Mobility Hubs
Anlage 19.2	Plan LSW BA 2
Anlage 19.5.3	Planungskonzept Grünstreifen
Anlage 20.1	Parkgestaltungsplan
Anlage 21.1	Maßnahmenkonzept Artenschutz abgestimmt mit dem RP

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: