

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 04.06.2024
Drucksache Nr. 2851/2024

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.06.2024

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 03.07.2024

- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mannheimer Straße links – L'Osteria"

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen beschließt gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs.3 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105 VBP „Mannheimer Straße links – L'Osteria“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Normalverfahren mit zweistufiger Beteiligung.
2. Die Stadt Schwetzingen beschließt zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Einstellung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105 VBP „Mannheimer Straße links - L'Osteria“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 19.06.2024 im Internet und öffentliche Auslegung durchzuführen.
3. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und zur Äußerung aufzufordern.

Erläuterungen:

1. Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der L'Osteria, den Standort des Planbereichs an der Albert-Bassermann-Straße (Gemarkungsgrenze zwischen Brühl und Schwetzingen, direkte baulich-räumliche Nähe zum Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Brühl) durch eine Zweigstelle der Systemgastronomie L'Osteria gastronomisch weiterzuentwickeln und die bestehende Lücke im Gewerbegebiet Nord zu schließen. Darüber hinaus sollen die Parkplätze teilweise mit überdachten Photovoltaikanlagen und Elektroladeinfrastruktur versehen werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung „Mannheimer Straße links“ Gemarkung Schwetzingen, Flurstücknummer 9651 (gesamt).

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist.

Das Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Es ist im Flächennutzungsplan mit der Festlegung als gewerbliche Entwicklungsfläche der Zeitstufe I ausgewiesen (prioritär zu entwickeln). Um das Vorhaben planungsrechtlich umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Baugesetzbuch erreicht werden.

2. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nachfolgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung des Standortes, welcher im geltenden Flächennutzungsplan bereits seit 2006 eine gewerbliche Baufläche an dieser Stelle vorsieht. Der Grundstückszuschnitt und die den Standort begrenzenden Straßenverkehrsflächen – und dadurch bestehende Restriktionen – ermöglichen jedoch nicht jede gewerbliche Nutzung;
- Nutzung von Synergieeffekten durch die unmittelbare räumliche Verbindung bzw. Eingliederung in das bestehende Gewerbegebiet Nord (v.a. hinsichtlich verkehrlicher Andienung);
- Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zugleich eine entsprechende Attraktivitätssteigerung durch Erweiterung des gastronomischen Angebotes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Hierfür werden folgende maßgeblichen Regelungen getroffen:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Entwicklung der gastronomischen Nutzung am Standort
Einschränkung: Vorhabensbezug, Durchführungsvertrag
- Festsetzung der GRZ und Höhen gemäß Vorhabenplanung
Spielraum/Überschreitung für PV-Anlagen auf Dachflächen (gemäß § 23 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW), Photovoltaikpflichtverordnung (PVPf-VO)
- Gesondert festgesetzte Fläche für Nebenanlagen für die Terrasse (Außensitzbereich)
- Zum Erhalt festgesetzte Bepflanzungen im Norden des Geltungsbereiches
- Grünflächen zur Wahrung des Charakters des Grundstücks
- Stellplätze im gesamten GE-Gebiet, um ausreichend Parkplätze für Gäste zu ermöglichen
- Ein Teil der Fläche für überdachte Stellplätze, PV-Carport (gemäß § 23 KlimaG BW, PVPf-VO)

In der Sitzung vom 21. Februar 2024 wurden die Mitglieder des Technischen Ausschuss über die geplante Bebauung des Grundstückes durch die L'Osteria durch das Planungsbüro MVV Regioplan informiert.

Finanzielles:

Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die damit verbundenen Kosten für das Verfahren trägt der Vorhabenträger. Im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung wird das Planungsbüro MVV Regioplan GmbH, Mannheim mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen sowie der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Die Anlagen wurden bereits zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.06.2024 versendet.

Anlagen:

A 1: Bebauungsplanvorentwurf mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 19.06.2024

A 2: Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2024 (Vorentwurf)

A 3: Vorhaben- und Erschließungspläne -Vorentwurf (Ansichten, Schnitte, Grundrisse), in der Fassung vom 19.06.2024

A 4: Baugrund- und Gründungsgutachten, 2023

A 5: Visualisierung aus Vorstellung L'Osteria im TA am 21.02.2024

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: