

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 13.11.2024
Drucksache Nr. 2908/2024

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 13.11.2024

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 20.11.2024

- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104 "Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss der erneuten Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Synopsis vom 23.10.2024, **Anlage 1**) werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und der vorgesehenen Behandlung nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nach Anlage 1 zugestimmt.
2. Der erneute 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 i.V.m. § 4a Abs. 3 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 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.
4. Der über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 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.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.03.2024 aufgrund von § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In der Sitzung am 06.03.2024 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planzeichnung, planungsrechtliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung, artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie Vorhabenpläne) gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung am 16.03.2024 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ im Zeitraum vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 14.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.04.2024 gebeten.

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sind in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse aufgeführt.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanentwurf grundlegende Änderungen vorgenommen:

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ist der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, da dieser nach einer bereits durchgeführten Offenlage wesentlich geändert oder ergänzt wurde und diese Änderungen nicht nur klarstellende Bedeutung haben, sondern für Beteiligte Auswirkungen hervorrufen können.

Die Dauer der erneuten Auslegung bzw. Frist zur Stellungnahme kann dabei auf bis zu zwei Wochen verkürzt werden. Ebenso kann bei der erneuten Offenlage beschlossen werden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Hierauf ist dann in der erneuten Bekanntmachung zwingend hinzuweisen.

Neben der erneuten Offenlage ist eine erneute Behördenbeteiligung durchzuführen. Es ist ausreichend, lediglich die Behörden und sonstigen Träger zu beteiligen, die durch die

Änderungen bzw. Ergänzungen berührt sein könnten. Eine umfassende Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist somit 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 Bebauungsplanverfahren Nr. 92 „Quartier XXXIII“ Teilgebiet 156/1 und 156/2 Schwetzingen, ag/R, Andreas Kühn, vom 20.12.2023
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Bebauungsplanverfahren Nr. 92 „Quartier XXXIII“ Teilgebiet 156/1 und 156/2 Schwetzingen, ag/R, Andreas Kühn, vom 09.09.2024
3. Stellungnahme zur Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung, Ing. Büro Matthias Rau, vom 12.12.2023
4. Schalltechnische Stellungnahme, BS Ingenieure, vom 18.12.2023
5. Aktualisierung der schalltechnischen Stellungnahme, BS Ingenieure, vom 26.09.2024
6. Verschattungsstudie, Ökoplana, Mannheim, vom 25.09.2024

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.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungstabelle
- Anlage 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“, Stand 13.11.2024
- Anlage 3: 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 13.11.2024
(Textliche Änderungen gegenüber der vorherigen Version sind gelb markiert)
- Anlage 4: 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 5: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Bebauungsplanverfahren Nr. 92 „Quartier XXXIII“ Teilgebiet 156/1 und 156/2 Schwetzingen, ag/R, Andreas Kühn, vom 09.09.2024

- Anlage 6: Stellungnahme zur Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung, Ing. Büro Matthias Rau, Heilbronn vom 12.12.2023
- Anlage 7: Aktualisierung der schalltechnischen Stellungnahme, BS Ingenieure, vom 26.09.2024
- Anlage 8: Verschattungsstudie, Ökoplane, Mannheim, vom 25.09.2024

Oberbürgermeister: Bürgermeister: Amtsleiter: Sachbearbeiter/in: