

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 05.12.2024
Drucksache Nr. 2940/2024

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.12.2024)

Bebauungsplan Nr. 108 "Quartier IV" Plangebiet: „Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße, Heidelberger Straße“ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Es wird für das Quartier IV, umrandet durch die Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße und Heidelberger Straße die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ nach § 2 BauGB Abs. 1 i. d. F. von 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan für die Gebietsabgrenzung vom 05.12.2024.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Erläuterungen:

Der Bereich des Quartier IV, umrandet von der Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße und Heidelberger Straße umfasst unter anderem die beiden Bebauungspläne Nr. 48 „Werderstraße südliche Seite“, sowie den Bebauungsplan Nr. 65 „Mannheimer Straße 40-50“. Die Fläche des Quartiers hat rund 27.000 m², 2,7 ha.

Die Überplanung des Quartiers IV ist aufgrund der hohen Heterogenität der baulichen Struktur sowie der unterschiedlichen geltenden Planungsrechte dringend erforderlich. Innerhalb des Quartiers bestehen sowohl Bebauungspläne mit spezifischen Festsetzungen als auch Bereiche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden. Diese Diskrepanz erschwert eine einheitliche und zielgerichtete Entwicklung des Quartiers.

Ziel der Überplanung ist es, eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne die vorhandene Qualität des Quartiers zu beeinträchtigen. Besondere Bedeutung kommt dem Erhalt der zusammenhängenden Gartenfläche als „Grüne Lunge“ zu, die für das Quartier eine zentrale Rolle spielt. Gleichzeitig soll die bauliche Entwicklung gezielt gesteuert werden, um eine harmonische und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Der Erhalt und die Gestaltung ortsbildprägender Bauten, die das Erscheinungsbild des Quartiers maßgeblich prägen, sind dabei ein weiterer zentraler Aspekt.

Durch diese Maßnahmen soll das Quartier IV als lebenswertes und funktional ausgewogenes Stadtgebiet weiterentwickelt und nachhaltig gesichert werden.

Das Quartier IV zeichnet sich durch eine differenzierte städtebauliche Struktur aus. Der Bereich entlang der Mannheimer Straße ist geprägt von platzbildenden und repräsentativen Gebäuden, wie der evangelischen Stadtkirche, dem Lutherhaus und dem angrenzenden Kindergarten. Diese prägnanten Bauwerke verleihen dem Bereich einen öffentlichen und

teils institutionellen Charakter.

Die Werderstraße ist rein wohnlich geprägt, mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden, deren Dachgeschosse teilweise ausgebaut und mit Gauben versehen sind. Die Heidelberger Straße hebt sich durch ihre hohe Bebauungsdichte hervor. Hier dominieren Gebäude mit bis zu vier Geschossen, wobei der Erdgeschossbereich zumeist für Geschäftsräume genutzt wird.

Die Mühlenstraße präsentiert sich als eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung, die durch charakteristische Gauben und Zwerchhäuser geprägt ist. Diese architektonischen Merkmale sind nicht nur für das Straßenbild prägend, sondern finden sich auch in der Gestaltungssatzung als herausragendes Merkmal wieder.

Der Innenbereich des Quartiers IV ist durch eine zusammenhängende Gartenfläche sowie die dichte Bebauung mit engen Höfen charakterisiert. Diese Gartenfläche bildet eine wichtige grüne Lunge für das Quartier und trägt erheblich zur Aufenthaltsqualität und zum lokalen Mikroklima bei. Auf Grundlage des am 04.11.2020 beschlossenen Teilrahmenplans „Grüne Lungen Konzept“ wurde beschlossen, den Erhalt dieser Gartenfläche sicherzustellen und auf jegliche bauliche Nachverdichtung im Innenbereich zu verzichten. Stattdessen sieht das Planungskonzept vor, versiegelte Stellplatzflächen zu entsiegeln und zu begrünen sowie durch kleinteilige Begrünungsmaßnahmen die engen Innenhöfe städtebaulich und klimatisch aufzuwerten. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die grüne Struktur des Quartiers zu erhalten und die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig zu sichern.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Innenstadt, 3. Änderung“, hier im Teilbereich D. Entlang der Erschließungsstraßen werden maximale Traufhöhen von 8,20 m festgesetzt.

Um die Vielfalt der bestehenden Nutzungen, die historischen Strukturen sowie die Entwicklungsziele des Rahmenplans für Quartier IV sowie der Gestaltungssatzung zu sichern und zu steuern, ist ein Bebauungsplan für das gesamte Quartier notwendig. Erstmals soll so auch der Teilrahmenplan „Grüne Lungen“ im Bereich des Quartiers rechtlich bindend in einen Bebauungsplan eingebunden werden.

Im Gegensatz zu diesem das Stadtbild prägenden gewachsenen Prinzip werden zunehmend Planungen vorgelegt, die dem Charakter der Mühlenstraße nicht gerecht werden und die die dort beschriebenen „ortsbildprägenden Gebäudegruppen“ obsolet machen. Auf diesem Wege aber werden Fassadenfolgen geschaffen, die in ihren Proportionen - wie auch jetzt wieder ein Bauantrag belegt - das erhaltenswerte, ortstypische Stadtbild erheblich stören und bei Zulassung langfristig stark nachteilig verändern.

Darüber hinaus soll durch die Nachnutzung alter Gehöfte im Innenbereich eine massive Nahverdichtung erreicht werden. Eine geordnete Nachverdichtung wird prinzipiell begrüßt. Der vorliegende Bauantrag zeigt zudem massive städtebauliche Dimensionen auf, die sich an dieser Stelle als dauerhaft schädlich erweisen würden.

Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, soll der Bebauungsplan Nr. 108 „Quartier IV“ aufgestellt werden. Neben Festsetzungen zu der Art und Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die eine maßvolle Nachverdichtung und die Freihaltung von Grün- und Freiflächen regeln, soll im Bebauungsplan auch die maximal zulässige Anzahl der Geschossebenen mit 2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss festgesetzt werden, um die stadtbildprägende Fassadengliederung sicherzustellen. Wegen der Einzelheiten der vorläufigen Zielsetzungen der städtebaulichen Planung wird ergänzend – um Wiederholungen zu vermeiden – auf die Beschlussvorlage zur parallel zu beschließenden Veränderungssperre verwiesen (Drucksache Nr. 2939/2024).

Finanzielles:

Die Stadt Schwetzingen trägt als Vorhabenträgerin die gesamten Projektkosten. Derzeit sind die Kosten nicht in der Haushaltsplanung 2025 abgebildet. Eine grobe Schätzung für die Aufstellung des Bebauungsplans inkl. Gutachten und Rechtsberatung ergeben Kosten in Höhe von rund 55.000€. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Bebauungsplanverfahren - 27.000€
- Rechtsberatung - 5.000€
- Fachgutachten - 23.000€

Für das Bebauungsplanverfahren unterliegt die Annahme Honorarzone III, Mittelsatz.

Produkt/ Kostenstelle: 51100001
Sachkonto: 44310000

Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe überplanmäßige Ausgaben im Bereich der Ausgaben für Stadtplanungsverfahren anfallen werden, kann heute noch nicht beurteilt werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 108 Quartier IV

Oberbürgermeister: Amtsleiter: Sachbearbeiter: Kämmerei: