

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 16.01.2025
Drucksache Nr. 2947/2025/1

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 15.01.2025

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 29.01.2025

- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 „Postgelände“: Änderung von § 8 Abs. 2 des Durchführungsvertrages vom 27.01.2020 - Zulassung von Ferienwohnungen

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat entscheidet die vom Vorhabensträger gewünschte Änderung des § 8 Abs. 2 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Postgelände“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) vom 27.01.2020 durch Ergänzung des folgenden 3. Satzes:

„Darüber hinaus ist es dem Vorhabenträger gestattet, im 1. bis 4. OG des Gebäudes Bahnhofsanlage 2/1 eine nicht störende gewerbliche Nutzung in Form der Vermietung von Ferienwohnungen aufzunehmen, weil für die dortigen Räumlichkeiten trotz mehrerer Inserate und Besichtigungen keine Wohnraummietverträge abgeschlossen werden konnten.“

nicht vorzunehmen. Der Durchführungsvertrag bleibt daher unverändert.

Erläuterungen:

In der Sitzung am 04.03.2020 (2321/2020) beschloss der Gemeinderat für die Realisierung der Umgestaltung des ehemaligen Postareals in der Bahnhofsanlage und dem Grundstück Carl-Theodor-Straße 20 in Schwetzingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Postgelände“ 2019. Dieser umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 507/8 und 508 und ermöglicht den Bau einer Tiefgarage und zweier Mehrfamilienhäuser sowie den An- und Umbau des Bestandsgebäudes. Das Gebiet wurde als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Der Lageplan des Bebauungsplans ist in Anlage 1 beigelegt. Zugleich stimmte der Gemeinderat dem Abschluss ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Postgelände“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 12 BauGB zwischen dem Vorhabensträger, Herrn Michael Eberhardt, und der Stadt Schwetzingen zu. Dieser ist in Anlage 2 beigelegt.

§ 8 des Durchführungsvertrages bestimmt eine Art der zulässigen Nutzung dahingehend, dass im ersten Obergeschoss des Postgebäudes einschließlich der beiden Anbauten, statt der geplanten Wohnnutzung auch nicht störende gewerbliche Nutzungen aufgenommen werden können. In der Formulierung heißt es dort:

§ 8 Art der Nutzung/Abweichungen vom VEP

(1) Die Bauvorhaben nach § 7 dürfen mit Ausnahme der Flächen im Erdgeschoss des Postgebäudes ausschließlich zu Wohnzwecken entsprechend den Angaben im

Vorhaben- und Erschließungsplan „BV Postgelände“ (VEP) vom 06.11.2019 genutzt werden.

(2) Abweichend von den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan „BV Postgelände“ (VEP) vom 06.11.2019 wird dem Vorhabenträger gestattet, im ersten Obergeschoss des Postgebäudes einschließlich der beiden Anbauten, statt der geplanten Wohnnutzung auch nicht störende gewerbliche Nutzung aufzunehmen, sofern dies zur Vermeidung eines Leerstandes erforderlich ist. Hierzu ist der Vorhabenträger berechtigt, soweit der Vorhabenträger trotz ortüblicher Ausschreibung über einen Zeitraum von 2 Monaten keinen Wohnnutzer für die zur Wohnnutzung vorgesehenen Räumlichkeiten im 1. OG. des Postgebäudes finden kann.

Den bereits fertiggestellten Anbau Bahnhofanlage 2/1 hat der Vorhabensträger an den Betreiber von Ferienwohnungen verpachtet. Diese möchten in dem gesamten Gebäude Ferienwohnungen einrichten. Daher ist der Vorhabensträger an die Verwaltung herantreten und bittet um die entsprechende Änderung des Durchführungsvertrages. Begründet wird dies damit, dass für die Wohneinheiten im 1. bis 4. Obergeschoss der Bahnhofanlage 2/1 trotz mehrfacher Inserate und Besichtigungen keine Wohnraummietverträge geschlossen werden konnten.

Der Stadt ist es zwar grundsätzlich daran gelegen, hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten in Bahnhofsnähe zu ermöglichen, jedoch wurde das Projekt Postgelände vornehmlich als Wohnprojekt vorangetrieben. Dies folgt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine gewerbliche Nutzung sollte nur in den ausgewählten Bereichen zulässig sein. Um dennoch eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wurde § 8 Abs. 2 in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Es wurde explizit auf das 1. Obergeschoss begrenzt. Eine Ausdehnung auf die anderen drei Geschosse im Anbau Bahnhofanlage 22/1 wird daher nicht mitgetragen.

Finanzielles:

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Durchführungsvertrag (nicht öffentlich)

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: