

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 03.03.2025
Drucksache Nr. 2975/2025

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.03.2025

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 09.04.2025

- öffentlich -

Veränderungssperre: Bebauungsplan Nr. 57/2 "Bereich Bismarckplatz", 2. Änderung

Beschlussvorschlag:

1. Zur Sicherung der nachfolgend genannten städtebaulichen Ziele wird für den Planbereich des Bebauungsplan Nr. 57/2 „Bereich Bismarckplatz“, 2. Änderung nach §§ 14. Abs. 2, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre gem. dem als Anlage 1 beigefügten Satzungsentwurf, als Satzung beschlossen.
2. Die Veränderungssperre gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57/2 „Bereich Bismarckplatz“, 2. Änderung und ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügtem Lageplan.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.

Mit der Bebauungsplanung werden im Wesentlichen folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- **First- und Traufhöhen:** Einheitliche Festlegung gemäß Gestaltungssatzung zur Aufwertung des Stadteingangs und Entwicklung einer klaren städtebaulichen Kante.
- **Baulinien entlang der Karlsruher Straße:** Streichung der Ausnahmen zur Sicherung einer einheitlichen und klaren städtebaulichen Fassung; Neuverlauf der Baulinien unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen für Fahrrad- und motorisierten Verkehr.
- **Verkehrsflächen für Fahrradverkehr:** Verbreiterung zur Verbesserung der Integration des Fahrradverkehrs und zur Vermeidung von Angsträumen.
- **Ausschluss bestimmter Nutzungen (§ 6 Abs. 3 BauNVO):** Keine Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe, Gartenbau oder Tankstellen; Sicherung der hochwertigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen.
- **Klimaökologische Maßnahmen:** Einführung von begrünten Fassaden entlang der Zähringer Straße zur Reduktion von Wärmeinseln, Verbesserung der Luftqualität und ästhetischen Aufwertung; Prüfung weiterer Maßnahmen wie reflektierende Materialien und Entsiegelung.
- **Bauweise:** Aufhebung der abweichenden Bauweise zur Verringerung der Länge der geplanten Baukörper mit der Zielsetzung Verbesserung Durchlüftung, Verbesserung Zugang zum Leimbach
- **Verkehrliche Maßnahmen und Stellplätze:** Optimierung der Verkehrsführung und Stellplatzanordnung am Bismarckplatz zur Verbesserung der Erreichbarkeit und

Schaffung von Aufenthaltsflächen; bessere Radverkehrsführung entlang des Leimbaches und Hauptverkehrsachsen.

- **Gestaltungsvorgaben für Fassaden:** Festsetzungen zu Materialien, Farbgebung und Begrünung zur Erhöhung der gestalterischen Qualität und besseren Einbindung in das Stadtbild.

Erläuterungen:

1. Anlass und Zielsetzung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen beschließt gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 16 Baugesetzbuch (BauGB) die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57/2 „Bereich Bismarckplatz“, 2. Änderung.

Die Veränderungssperre dient dazu, die Planungsziele der Bebauungsplanänderung zu sichern, die eine städtebauliche Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Bismarckplatzes vorsieht. Insbesondere soll verhindert werden, dass durch vorzeitige Bauvorhaben Fakten geschaffen werden, die die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen konterkarieren.

2. Geltungsbereich der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57/2 „Bereich Bismarckplatz“, 2. Änderung. Eine genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigelegten Karte (Anlage 2).

3. Ziele der Veränderungssperre

- **Die Veränderungssperre verfolgt die Sicherstellung sämtlicher Zielsetzungen, wie vorstehend dargestellt.**
- **Dies sind u.a. folgende Planungsziele:** Neuordnung der baulichen Struktur: Sicherstellung einer klaren städtebaulichen Fassung durch verbindliche Festsetzungen zu Baulinien, Baugrenzen und Gebäudehöhen. Dabei wird insbesondere die Festlegung von First- und Traufhöhen gemäß der Gestaltungssatzung Schwetzingen als Mindestmaß angestrebt, wobei eine zusätzliche Geschossigkeit ermöglicht werden soll, um die städtebauliche Dominanz zu stärken.
- **Gestaltung der Gebäude:** Verhinderung von Bauvorhaben, die nicht der angestrebten gestalterischen Aufwertung des Bismarckplatzes entsprechen. Dazu gehört die Festlegung von Fassadenstrukturen und Begrünungsmaßnahmen entlang der Zähringer Straße.
- **Nutzungsausschlüsse:** Ausschluss bestimmter Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, insbesondere Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe, Gartenbau und Tankstellen, um die angestrebte hochwertige Nutzungsmischung zu sichern.
- **Klimaschutz und städtebauliche Integration:** Festlegung klimaökologischer Maßnahmen wie begrünte Fassaden und entsiegelte Flächen zur Verbesserung des Mikroklimas.
- **Verkehrliche Maßnahmen:** Sicherstellung einer klaren Verkehrsführung zur Entschärfung von Konfliktpunkten und Förderung des Radverkehrs durch verbreiterte öffentliche Verkehrsflächen entlang der Karlsruher Straße.

4. Inkrafttreten und Bekanntmachung

Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielles:

Durch die Verhängung der Veränderungssperre selbst entstehen zunächst keine direkten Kosten. Diese entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 57/2 „Bereich Bismarckplatz“, 2. Änderung (Drucksache 2974/2025) und werden dort aufgeführt.

Anlagen:

Anlage 1 - Übersichtsplan

Anlage 2 - Geltungsbereich Veränderungssperre

Anlage 3 - Satzungsentwurf Veränderungssperre „Bereich Bismarckplatz“

Anlage 4 – Antrag Fraktion der Grünen

Oberbürgermeister:

Bürgermeisterin:

Amtsleiter*in:

Sachbearbeiter*in:

Kämmerei: