

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 03.03.2025
Drucksache Nr. 2974/2025

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.03.2025

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 09.04.2025

- öffentlich -

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57/1 „Bereich Bismarckplatz“, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren.
2. Im beschleunigten Verfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird nicht erstellt. Auf die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB wird verzichtet.
3. Der Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen.

Erläuterungen:

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Bereich Bismarckplatz“ wurde zuletzt mit der 1. Änderung am 16.06.2005 angepasst. Seither hat sich das städtebauliche Umfeld verändert, sodass eine erneute Anpassung erforderlich ist. Der Bismarckplatz stellt eine Schlüssellage im Stadtgefüge Schwetzingens dar. Er fungiert als verlängerter Stadteingang und bildet zugleich eine Schnittstelle zwischen der gewachsenen Innenstadt und den angrenzenden Wohn- und Gewerbebereichen. Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit, die bauliche Struktur, die Nutzungsarten sowie die verkehrlichen Gegebenheiten an aktuelle städtebauliche Anforderungen anzupassen.

Ein wesentliches Ziel der 2. Änderung ist es, die bauliche Dominanz der Gebäude in diesem Bereich städtebaulich neu zu definieren, um eine klare städtebauliche Fassung des Platzes und seiner Umgebung zu erreichen. Dabei ist insbesondere die Erhöhung der städtebaulichen Qualität durch eine gezielte gestalterische Aufwertung von zentraler Bedeutung. Die derzeit vorhandenen Strukturen entsprechen in ihrer Maßstäblichkeit und Funktion nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Stadtentwicklung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen daher Rahmenbedingungen geschaffen

werden, um eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dies umfasst sowohl Anpassungen in der Gebäudekubatur als auch eine klare Definition der zulässigen Nutzungen. Dabei spielt die verkehrliche Erschließung eine ebenso zentrale Rolle wie die Schaffung attraktiver Aufenthaltsräume.

2. Städtebauliche und verkehrliche Notwendigkeit der Änderung

Der Bismarckplatz befindet sich an einer verkehrlich exponierten Lage, die sich sowohl auf die Gestaltung der Gebäude als auch auf deren Nutzung auswirkt. Die verkehrliche Anbindung ist aufgrund der Schnittstellenfunktion zwischen Hauptverkehrsachsen und innerstädtischen Erschließungswegen ein bedeutendes Planungsmerkmal. Der Platz wird heute sowohl vom motorisierten Verkehr als auch von Fuß- und Radverkehr frequentiert. Die vorhandene Struktur lässt jedoch keine eindeutige Gliederung und Priorisierung der Verkehrsströme zu.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen daher insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- **Neuordnung der baulichen Struktur:** Durch eine klare städtebauliche Fassung soll die städtebauliche Dominanz des Quartiers gestärkt werden.
- **Definition neuer Nutzungsarten:** Die bisherige Nutzung des Gebietes soll hinsichtlich der Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen überprüft und neu geordnet werden.
- **Verbesserung der Verkehrssituation:** Durch gezielte Anpassungen sollen verkehrliche Konfliktpunkte entschärft und eine bessere Vernetzung mit den bestehenden Mobilitätsangeboten sichergestellt werden.
- **Gestalterische Aufwertung des Stadteingangs:** Die derzeitige Planung entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine hochwertige, funktionale und repräsentative Gestaltung. Die Gebäudehöhen, Fassadenstruktur und die Einbindung in das Stadtbild sollen daher gezielt überarbeitet werden.

Durch diese Maßnahmen wird eine langfristige städtebauliche Aufwertung angestrebt, die den Standort Bismarckplatz nicht nur als prägendes Entrée in die Stadt, sondern auch als attraktiven Aufenthalts- und Nutzungsraum definiert.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen insbesondere folgende Festsetzungen geändert werden:

- **Festlegung der First- und Traufhöhen:** Die First- und Traufhöhen sollen einheitlich entsprechend der Gestaltungssatzung Schwetzingen festgesetzt werden, um eine ruhigere Straßenfront zu sichern. Diese Maßnahme zielt darauf ab, den Stadteingang gestalterisch aufzuwerten und eine klare städtebauliche Kante bei einheitlicher Formensprache zu entwickeln.
- **Entfall der Ausnahmen von Baulinien entlang der Karlsruher Straße:** Um eine einheitliche und klare städtebauliche Fassung entlang der Karlsruher Straße zu gewährleisten, wird die Möglichkeit, von den Baulinien abzuweichen, gestrichen. Durch diese Regelung soll eine stringente und klare Kante im Städtebau erzeugt werden, die dem Straßenraum eine stärkere räumliche Wirkung und gestalterische Ordnung verleiht. Der Verlauf der Baulinien ist bei Kenntnis der benötigten Verkehrsflächen für Fahrradverkehr und motorisierten Verkehr neu zu bestimmen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind zugunsten der verbesserten Integration des Fahrradverkehrs zu verbreitern. Die Maßnahme zielt darauf ab, Angsträume zu vermeiden und den stark befahrenen Verkehrsweg fahrradfreundlicher zu machen.

- **Ausschluss bestimmter Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO:** Um die angestrebte städtebauliche Qualität und die gewünschte Nutzungsvielfalt sicherzustellen, wird der Ausschluss folgender Nutzungen vorgeschlagen:
 - Vergnügungsstätten
 - Beherbergungsbetriebe
 - Gartenbau
 - Tankstellen

Durch diese Festsetzungen soll verhindert werden, dass Nutzungen entstehen, die die angestrebte hochwertige Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen beeinträchtigen könnten.

- **Klimaökologische Betrachtung und Gestaltung der Fassaden:** Zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas und zur Förderung nachhaltiger Bauweisen wird die Einführung klimaökologischer Elemente vorgeschlagen. Dazu soll die Festsetzung der abweichenden Bauweise aufgehoben werden, um die Möglichkeit der Durchlüftung und die Möglichkeit eines direkten Zuganges zum Leimbach zwischen den Gebäuden zu schaffen. Insbesondere sollen entlang der Zähringer Straße begrünte Fassaden festgesetzt werden. Diese Maßnahme dient der Reduktion von Wärmeinseln, der Verbesserung der Luftqualität und der ästhetischen Aufwertung des Quartiers. Darüber hinaus wird geprüft, ob weitere Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung, wie die Verwendung reflektierender Materialien und die Entsiegelung von Flächen, sinnvoll in den Bebauungsplan integriert werden können.
- **Verkehrliche Maßnahmen und Stellplatzregelungen:** Die Verkehrsführung im Bereich des Bismarckplatzes soll optimiert und gezielt angepasst werden, um verkehrliche Konfliktpunkte zu entschärfen. Hierzu gehört die Konkretisierung von Straßenachsen und Zufahrten sowie die Anordnung von Stellplätzen. Ziel ist es, die Erreichbarkeit zu verbessern und zusätzliche Aufenthaltsflächen zu schaffen. Flächen für Fahrradverkehr sollen in verbesserter Form entlang des Leimbaches und entlang der Hauptverkehrsachsen bereitgestellt werden.
- **Gestaltungsvorgaben zur Fassadengestaltung und Begrünung:** Die Festsetzung von Vorgaben zu Fassadenmaterialien, Farbgebung und Begrünung soll die gestalterische Qualität des Stadteingangs erhöhen. Besondere Aufmerksamkeit soll dabei auf die Einbindung der Gebäude in das Stadtbild und die Schaffung eines attraktiven Straßenraums gelegt werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Verfahrensschritte

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die nächsten Schritte im Planungsverfahren umfassen:

- Die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs, der die städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen konkretisiert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, um eine möglichst breite Akzeptanz der geplanten Maßnahmen zu gewährleisten.
- Die Einholung von Fachgutachten, insbesondere im Bereich Verkehrsanbindung, Lärm- und Klimaschutz, um die Planung auf eine solide fachliche Grundlage zu stellen.
- Die Erarbeitung von Gestaltungsvorgaben zur Sicherstellung eines hochwertigen, auf das Stadtbild abgestimmten Erscheinungsbildes.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bereich Bismarckplatz“ wird eine zukunftsgerichtete städtebauliche Weiterentwicklung dieses wichtigen Stadtbereichs angestrebt. Die Anpassungen werden dazu beitragen, den Eingangsbereich der Stadt aufzuwerten, verkehrliche Konflikte zu entschärfen und eine moderne, funktionale und architektonisch ansprechende Nutzung des Quartiers zu ermöglichen.

Durch die klare städtebauliche Definition der Gebäude, die Neuausrichtung der Nutzungen und die Optimierung der verkehrlichen Anbindung wird sich der Standort nachhaltig weiterentwickeln und eine zentrale Funktion im Stadtbild Schwetzingens einnehmen.

Finanzielles:

Die Stadt Schwetzingen trägt als Vorhabenträgerin die gesamten Projektkosten. Das Projekt wird im Haushalt über Kostenstelle HH 51100001/44310000/44310001 finanziert.

Anlagen:

Anlage 1 - Übersichtsplan

Anlage 2 - Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 57/2 „Bereich Bismarckplatz“, 2. Änderung

Anlage 3 - Antrag Fraktion der Grünen

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: