

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 07.05.2025

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 21.05.2025

- öffentlich -

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

hier: Beschluss über die Abwägungsvorschläge der Beteiligungen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Synopsis vom 07.05.2025, Anlage 1) werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und der vorgesehenen Behandlung nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nach **Anlage 1** zugestimmt.
2. Dem Abschluss des in der **Anlage 2** beigefügten Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße-Leopoldstraße“ wird zugestimmt.
3. Die Stadt Schwetzingen beschließt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen, schriftlichen Festsetzungen einschließlich Begründung und örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.05.2025, nach §10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung (**Anlage 3**).
4. Der Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Erläuterungen:

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat der Gemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 VBP „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ in seiner Sitzung am 06.03.2024 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 durchgeführt.

Im Rahmen einer Synopse wurden die eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst

und Vorschläge für die Abwägung gemacht. Die Ergebnisse wurden in Plan und Text des Bebauungsplanentwurfes eingearbeitet.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf fand vom 25.11.2024 bis einschließlich 10.01.2025 statt.

Im Rahmen einer dieser Beschlussvorlage beigefügten Synopse wurden die eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und Vorschläge für die Abwägung gemacht (**Anlage 1**). Die Ergebnisse wurden in Plan und Text des Bebauungsplanentwurfes eingearbeitet.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Stadt Schwetzingen strebt die Entwicklung der derzeit untergenutzten innerstädtischen Brachfläche zu Wohnzwecken an. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Schwetzingen zur Innenentwicklung.
- 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.

Der Bebauungsplan umfasst mit einer Gesamtfläche von 1.980,72 m² die beiden folgenden Einzelparzellen in der Gemarkung Schwetzingen, Flur 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 Nr. 104 VBP „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ ist demzufolge aus dem FNP entwickelt.

Der Bebauungsplan wird auf den 07.05.2025 datiert.

Die durch das Planvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen Belange sowie sonstige Umweltgesichtspunkte wurden im Vorfeld der Planung initial ermittelt. Es liegen folgende Begutachtungen/Fachplanungen zur Bauleitplanung vor:

1. Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung 2016, ag/R, Ötigheim, in der Fassung vom 20.12.2023
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Maßnahmenkonzept, ag/R, Ötigheim, in der Fassung vom 30.09.2024, ergänzt am 06.03.2025
3. Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung am Schlossgarten, Leopoldstraße 8-10 und Lindenstraße 8, Ingenieurbüro Matthias Rau, in der Fassung vom 12.12.2023
4. Schalltechnische Stellungnahme, Aktualisierung der Stellungnahme vom 18.12.2023, BS Ingenieure, in der Fassung vom 26.09.2024
5. Verschattungsstudie, Ökoplana, Mannheim, in der Fassung vom 25.09.2024

Der Bebauungsplan enthält mit diesem Hintergrund u.a. bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie folgt:

- Art der baulichen Nutzung (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- 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
- Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise.

Der Bebauungsplan wird begleitet durch einen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag.

Nach diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Danach sind im Gebäude Lindenstraße 8a insgesamt 9 Wohnungen und Tiefgarage zu errichten und im Gebäude Leopoldstraße 12 insgesamt 11 Wohnungen und eine Tiefgarage. Nach dem Vorhabenprogramm sind die Dachflächen aus Gründen des Lokalklimas zu begrünen und zwischen den Gebäuden ein großzügiger Grünbereich zu erstellen.

Der Durchführungsvertrag sichert zugunsten der Bewohner und der durch die Tiefgaragen betroffenen Nachbarn die Einhaltung ausreichenden Schallschutz. Zugunsten der Nachbarn sind Wärmepumpen für verbesserten Schallschutzes einzuhausen, um insbesondere störenden Geräuschspitzen bei Nacht vorzubeugen.

Ergänzend dient der Durchführungsvertrag der Sicherstellung des Artenschutzes. Dazu trifft dieser Vorgaben zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen.

Der Durchführungsvertrag stellt auch die Einhaltung der Regelungen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Mauereidechse (**Anlage 4**) sicher.

Aufgrund Einwendungen der Nachbarn und der Fachbehörden ergaben sich Änderungen in der Vorhabenplanung. Die Satzungsregelungen blieben im Vergleich zu den in der 2. Offenlage offengelegten Satzungsunterlagen unverändert.

Folgende Änderungen an den Vorhabenplänen im Vergleich zu den in der 2. Offenlage offengelegten Vorhabenplänen sind eingeflossen:

- Erhöhung der Zahl der Bäume zwischen den Baukörpern um 2 Bäume auf insgesamt 4 Bäume (Folge der Einwendung der Nachbarn)
- Integration von 4 Trockenmauern als Habitat für Mauereidechsen (Folge der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung)
- Anpassung der Vorhabenplanung zur Sicherstellung grenzständiger Bebauung auf den Grundstücksgrenzen zum Grundstück Leopoldstraße 8 und Lindenstraße 6 (Folge der Einwendung der Nachbarn)

Nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungen sind zulässig. Möchte der Grundstückseigentümer diese Nutzung ändern, wäre eine Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungstabelle

Anlage 2: Durchführungsvertrag (nicht öffentlich)

Anlage 3: Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan inkl. Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung nebst Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 4: Artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Mauereidechse, Regierungspräsidium Karlsruhe, in der Fassung vom 16.04.2025

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