

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 08.12.2008  
Drucksache Nr. 641/2008

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 27.11.2008**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 18.12.2008**

**- öffentlich -**

---

## **Bebauungsplan Nr.76 und Örtliche Bauvorschriften "Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße"**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 in der Fassung vom 08.12.2008 wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
2. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 76 in der Fassung vom 08.12.2008 werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 6 und 7 LBO für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB (Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB) von der Auslegung benachrichtigt und aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu äußern.

### **Erläuterungen:**

Inmitten des Blockinnenbereiches, welcher durch die Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße und Karlstraße gebildet wird, befindet sich eine Fleischfabrik, die im Laufe der Jahre ihre gewerblichen Aktivitäten erheblich gesteigert hat mit all den negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld. Das Quartier selbst wird, genau wie die umliegenden Quartiere, durch Wohnen geprägt, mit Ausnahme des Fleischbetriebs. Die Quartiersgrundstücke, die an der Karlstrasse liegen, befinden sich zusätzlich im Bereich der Gestaltungssatzung Innenstadt.

Für diese Fleischfabrik ist eine Auslagerung in ein Gewerbegebiet vorgesehen. Auf der somit freiwerdenden Fläche sind Neu- und Umbaumaßnahmen und damit einhergehend die Umnutzung der Gewerbeeinheit zu Wohneinheiten vorgesehen.

Im Zuge einer Bauvoranfrage zu dieser Neu- und Umbaumaßnahme stellte sich heraus, dass eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des Blockinnenbereiches nur im Zusammenhang mit einer Überplanung des gesamten, durch die oben genannten Straßen

umschlossenen Bereiches zu gewährleisten ist. Mit der alleinigen Beurteilung auf der Grundlage des § 34 (1) und (2) BauGB ist dies städtebaulich nicht zufriedenstellend zu lösen. Die damalige Bauvoranfrage sah eine viel zu dichte und massive Bebauung mit insgesamt 43 Wohneinheiten vor. Daher hat der Gemeinderat am 06. April 2006 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Nach intensiven Gesprächen mit der Stadtplanung liegt inzwischen ein in Masse, Höhe und Dichte erheblich reduzierte Bebauungsabsicht vor.

Das Bauleitplanverfahren ist mit Aufstellungsbeschluss im April 2006 noch vor Inkrafttreten der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 förmlich eingeleitet worden. Entsprechend den Überleitungsvorschriften § 233 Satz 1 BauGB wird daher nach den bislang geltenden Rechtsvorschriften ein zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wird eine schriftliche Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Dies dient der Abstimmung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. In einem Grünordnungsplan werden auf der Grundlage einer im Sommer 2006 durchgeführten Ortsbegehung die Belange der betroffenen Umweltaspekte ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse sind im vorläufigen Umweltbericht als Teil der Begründung näher erläutert.

Folgende wesentlichen Regelungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans regeln insbesondere Lage und Größe von Vorhaben innerhalb des Blockinnenbereiches neu, wo die bisherige Beurteilung nach § 34 BauGB die gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen einer aufgelockerten Blockinnenbebauung nicht gewährleisten konnte. So wird hier der überbaubare Bereich mit Baugrenzen unter Einbeziehung der Planungsvorstellungen des Grundstückseigentümers verbindlich definiert und auf ein moderates Maß beschränkt. Die Blockrandbebauung an der Berliner Straße wird in Richtung Maximilianstraße um eine Gebäudebreite verlängert. Diese Bebauung wäre bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB bereits heute schon genehmigungsfähig.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt unter Orientierung am vorhandenen Gebäudebestand. Grundlage dafür ist eine im November 2008 durchgeführte vermessungstechnische Erfassung der vorhandenen Gebäudehöhen in Bezug auf die erschließenden Straßen.

In dem von 4-geschossigen Wohnblöcken an der Antonisstraße, der Berliner Straße und der Maximilianstraße umfassten Blockinnenbereich wird eine maßvolle Bebauung mit gegenüber der Straßenfrontbebauung deutlich untergeordneten Gebäudehöhen ermöglicht. Für die Straßenfrontbebauung an der Berliner Straße und der Maximilianstraße sind unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungsstruktur auch zukünftig die vorhandenen Bestandshöhen zulässig. Mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und der Zahl der Vollgeschosse (von - bis) wird die bisherige mehrgeschossige Bebauungsstruktur gesichert und ein städtebaulich gewünschter Lärmschutz (Bahnstrecke Mannheim-Karlsruhe) ermöglicht.

An der Karlstraße und an der Antonisstraße (Nr. 8 und 10) werden die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt Teilbereich E in den Bebauungsplan übernommen. Die zukünftig zulässigen Gebäudehöhen im weiteren Verlauf der Antonisstraße sind ebenfalls an der Gestaltungssatzung orientiert.

Mit Baulinien an der Antonisstraße, Berliner Straße, Maximilianstraße und Karlstraße wird die quartierstypische Straßenfrontbebauung gesichert.

Die zulässige Lage von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen wird im gesamten Plangebiet abschließend geregelt. Die derzeit vorhandenen Stellplätze im Innenhof Berliner Straße 11 und 13 werden in das zu Garagengeschossen umgebaute Betriebsgebäude mit Zufahrt von der Maximilianstraße 10 verlagert, die Firmen-Stellplätze der Fleischfabrik entfallen. Zukünftig sollen Stellplätze im Blockinnenbereich vor allem in Tiefgaragen mit begrünter Abdeckung untergebracht werden.

Die Flächen für Nebenanlagen - Tiefgaragen - sind so angeordnet, dass flächen- und kostensparende Gebäudeumfahrten möglich sind. Die Oberkante der Tiefgaragen darf ausnahmsweise maximal 0,70 m über der erschließenden Straße liegen, wenn die vorgelegte bauliche und gestalterische Lösung sich nachweislich positiv in die Gestalt des Gebäudes und des städtebaulichen Umfeldes einfügt und sichtlich zur gestalterischen Verbesserung des Gebäudes bzw. des städtebaulichen Umfeldes beiträgt. Damit wird wirtschaftlichen Aspekten bei der Realisierung der städtebaulich gewünschten Tiefgaragen Rechnung getragen.

Städtebauliches Ziel ist es den Innenbereich maximal zu entsiegeln, die bereits vorhandenen und zukünftig notwendig werdenden Stellplätze auszulagern und eine maßvolle, max. 2-geschossige Bebauung im Zuge einer Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im Blockinnenbereich entsteht in den nicht bebaubaren Bereichen zukünftig eine entsiegelte, zusammenhängende und zu begrünende Freifläche. Diese Freifläche wird ebenso wie die Hausgärten der Karlstraße als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die ursprünglich beantragten 43 WE werden auf max.18 WE reduziert und die insgesamt 36 Stellplätze werden in zwei Garagengeschossen des Wohngebäudes Nr. 10 in der Maximilianstraße untergebracht. Das dort heute noch vorhandene, städtebaulich und architektonisch problematische, riesige LKW-Rolltor wird wesentlich verkleinert und in seiner Gestaltung der neu entworfenen Wohnhausfassade angepasst.

Das Plangebiet erfährt insgesamt durch die Auslagerung des Fleischbetriebes, durch die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen eine deutliche Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Zur Sicherung der privaten Grünflächen im Planzeichengebiet WA 5a wird die Nutzungsschablone in diesem Bereich um die GRZ, Festsetzung 0,3 ergänzt. (Anlage 1). Mit dieser Festsetzung ist bei Neubau ein Abbruch der Bestandsgebäude notwendig. Entsprechend ergänzt wurden auch die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung. (Anlage 2).

#### **Anlagen:**

**Anlage 1 Bebauungsplanentwurf vom 08.12.2008**

**Anlage 2 Ergänzung textliche Festsetzung und Begründung**

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: