

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 22.04.2010  
Drucksache Nr. 847/2010

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 06.05.2010**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 19.05.2010**

**- öffentlich -**

---

## **Bebauungsplan Nr. 76 "Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße" und Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 76**

### **Behandlung der Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt,

- den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zuzustimmen und stellt fest,
- dass die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Abwägungsvorschlägen in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom 19. Mai 2010 und in die Satzung über Örtliche Bauvorschriften vom 19. Mai 2010 eingearbeitet wurden.
- den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ in der Fassung vom 19. Mai 2010 als Satzung nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GO zu beschließen und ihm die Begründung vom 19. Mai 2010 beizugeben.
- den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 76 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“ in der Fassung vom 19. Mai 2010 als Satzung nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GO zu beschließen und ihnen die Begründung vom 19. Mai 2010 beizugeben.

#### **Gesetzliche Grundlagen:**

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S.2585)
2. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. Nr. 23, S. 809) in Kraft getreten am 1. März 2010
5. Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009

### **Erläuterungen:**

Für die bestehende Fleischfabrik in dem durch die Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße und Karlstraße gebildeten Innenhof ist eine Auslagerung in ein Gewerbegebiet vorgesehen. Auf der freiwerdenden Fläche sind Neu- und Umbaumaßnahmen und damit einhergehend die Umnutzung der Gewerbeeinheit zu Wohneinheiten vorgesehen.

Dies zum Anlass nehmend hat der Gemeinderat am 06. April 2006 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst und im Zeitraum vom 07.01.2008 bis 13.02.2008 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften haben vom 15. Februar 2010 bis einschließlich 19. März 2010 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 02. Februar 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Zu den von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Einzelnen vorgetragenen Hinweisen und den Abwägungsvorschlägen wird auf die ausführliche tabellarische Anlage verwiesen.

Das Baurechtsamt der Stadt Schwetzingen hat Hinweise und Anregungen vorgebracht, die das Bauleitplanverfahren betreffen. Den Anregungen zur Klarstellung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen wird durch entsprechende Ergänzungen und Formulierungen gefolgt.

Weitere eingegangene Hinweise anderer Behörden betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, so z.B. Hinweise zur Löschwasserversorgung und zum Denkmalschutz bei eventuellen archäologischen Funden.

Im Rahmen der Offenlage sind Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen. Es wurde der Wunsch nach zusätzlichen überbaubaren Bereichen im Innenhofbereich, z.T. als Grenzbebauung, geäußert, dem aus städtebaulichen und nachbarschutzrechtlichen Gründen nicht gefolgt wird (siehe Nr. 1 Tabelle Öffentlichkeit).

Es wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der festgesetzten maximalen Wandhöhe und maximalen Dachneigung im WA 5b höhere Gebäude als bisher zulässig sind. Dies hat Beeinträchtigungen des angrenzenden Bestandsgrundstücks an der Karlstraße zur Folge. An dieser Stelle stehen die privaten Belange dem öffentlichen Interesse nach einer Verlagerung des bislang an dieser Stelle tätigen störenden Gewerbebetriebes aus dem zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet gegenüber. Hier ist die Beeinträchtigungsintensität auf dem betroffenen Grundstück zu beurteilen: eine zusätzliche Verschattungswirkung beschränkt sich auf die rückwärtigen Gartenflächen weit außerhalb des überbaubaren Bereiches. Demgegenüber sind die wirtschaftlichen Aspekte zu würdigen, die als Voraussetzung für die Verlagerung der Fleischfabrik den Umbau des vorhandenen Betriebsgebäudes mit der festgesetzten Wandhöhe erfordern. Den positiven städtebaulichen Wirkungen für das gesamte Quartier bei Verlagerung der störenden gewerblichen Nutzung wird in der Abwägung der Vorzug vor geringfügigen Beeinträchtigungen des benachbarten Grundstückes gegeben.

Der Bitte um Mitteilung verschiedener Sachverhalte zum Bebauungsplan kann zusammen mit der Bekanntgabe der Abwägungsergebnisse zu den während der Offenlage

vorgetragenen Anregungen und Hinweisen entsprochen werden.

Im textlichen Teil und im zeichnerischen Teil wurden die Rechtsgrundlagen aktualisiert sowie redaktionelle Klarstellungen vorgenommen. Die Begründung wurde ebenfalls redaktionell überarbeitet und eine zusammenfassende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gem. den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (siehe beiliegende Anlage) ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden hierbei nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung i.d.F. vom 06. Mai 2010
2. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 06. Mai 2010
3. Örtliche Bauvorschriften i.d.F. vom 06. Mai 2010
4. Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 06. Mai 2010
5. Abwägung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die Anlagen wurden mit den Unterlagen zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.05.2010 versendet.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: