

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 16.12.2010
Drucksache Nr. 959/2011

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 13.01.2011

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 27.01.2011

- öffentlich -

Städtebaulicher Grundsatzbeschluss "Studentisches Wohnen am Bismarckplatz" und Parkierungsmöglichkeiten

Beschlussvorschlag:

1. Dem Neubau eines studentischen Wohnheims mit ca. 115 - 118 Wohneinheiten am Bismarckplatz auf den Flurstücken 452, 452/1 und 452/3 durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Es wird zugestimmt, dass die notwendigen Stellplätze entsprechend § 37 Abs. 4 (3) LBO nicht auf dem Baugrundstück sondern auf den Flurstücken 593/1 und 355/9 der Stadt Schwetzingen hergestellt werden. Die Kosten der Herstellung werden von der GGH getragen.
3. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan „Bismarckplatz 1. Änderung“ in Kraft getreten am 23.06.2005 für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außer Kraft.
4. Das Flurstück wird für die geplante Nutzung (Sondernutzung Studentenwohnheim) aus dem Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung Innenstadt“ herausgenommen. Die Gestaltung von Gebäude und Grundstück werden über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.
5. Die Verwaltung wird die zuständigen Gremien in die weitere gestalterische Entwicklung des Bismarckplatzes mit einbeziehen.

Erläuterungen:

Das geplante Projekt wurde dem Technischen Ausschuss in seiner Sitzung vom 28.10.2010 vorgestellt. Die Fraktionsführer erhielten im November hierzu ein umfangreiches Handout.

Mit dem überwiegend 4-geschossigen Gebäude wird in der Nähe zur Fachhochschule für Rechtspflege dringend benötigter Raum für studentisches Wohnen geschaffen und der Fachhochschulstandort Schwetzingen gestärkt. Die Studentenzahl der Fachhochschule wird sich zum WS 2011/2012 von 80 Studenten bis auf Weiteres auf 160 Studenten erhöhen, sodass hier ein dringender Bedarf an entsprechendem Wohnraum entsteht. Der Leiter der Fachhochschule befürwortet dieses Projekt ausdrücklich sehr.

Das brachliegende Grundstück zeichnet sich durch seine exponierte Lage an der Einfahrt zur Innenstadt aus und ermöglicht es, die Platzkante des Bismarckplatzes zu schließen.

Gleichzeitig ist es gekennzeichnet durch einen schwierigen Grundstückszuschnitt, Restriktionen durch die Lage am Bach und Belastungen durch die vielbefahrenen Straßen.

Der Grundstückszuschnitt und der von jeglichen Einbauten freizuhaltende Gewässerrandstreifen von 5 m verhindern eine akzeptable Anordnung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück. (Bei einem Stellplatzschlüssel, der bei studentischem Wohnen auf 1:3 angesetzt werden kann, wären dies ca. 31 Stellplätze unter Berücksichtigung der günstigen ÖPNV-Anbindung).

Eine Ablösung von Stellplätzen für eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Alternativ können die Stellplätze nach § 37 Abs 4 LBO außer auf dem Baugrundstück auf einem anderen Grundstück in einer zumutbaren Entfernung oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück der Gemeinde hergestellt werden. Untersucht wurden Standorte auf dem Neuen Messplatz und im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbe südlich der Marstallstraße“.

Auf den städtischen Grundstück 593/1 (Erschließungsstraße zum Rewe-Markt) können entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Anlage 1 durch Verzicht auf den bestehenden Radweg und einen einseitigen Gehweg auf der Ostseite 21 Stellplätze in Senkrechtaufstellung erstellt werden. Zusätzlich können 10 Stellplätze über den vorhandenen Wendehammer zwischen dem Fuß- und Radweg an der Bahn und dem Rewe Markt auf dem Flurstück 355/9 erschlossen werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bismarckplatz, 1. Änderung“ in Kraft getreten am 23.06.2005 und im Geltungsbereich des Teils D der Gestaltungssatzung Innenstadt'. Der vorliegende Entwurf des Architekturbüros Mayer weicht in einigen Punkten vom geltenden Bebauungsplan ab:

- Die maximal zulässige Traufhöhe von 8,20 m wird besonders auf der rückwärtigen Gebäudeseite mit 11,50 m überschritten. Die festgesetzte Firsthöhe dagegen wird nicht ausgeschöpft.
- Die für das Erdgeschoss geltende Baulinie, die zur Ausweisung eines separaten Fuß- bzw. Radweges (regionaler Radweg) hinter die Grundstücksgrenze zurückgesetzt wurde, wird überschritten. Bei der geplanten Stellung der Gebäudeaußenwand auf die Grundstücksgrenze würde ein gemeinsamer Fuß- und Radweg von 2,50 m verbleiben. Das Gehrecht an dieser Stelle könnte dann entfallen.
- In den im Bebauungsplan gesicherten Baumbestand (Kastanien) an der Zähringerstraße müsste eingegriffen werden. Gegebenfalls ist hier eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Die Gestaltung weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung ab: Dachform, Dachneigung, Dachflächenfenster etc.

Der Bebauungsplan müsste in den betreffenden Punkten geändert werden.

Da die Abweichungen in der geplanten Nutzung (studentisches Wohnen mit kleinen ähnlichen Wohneinheiten, Erschließung über innen liegende Flure) begründet liegen und auf das konkrete Projekt zugeschnitten sind, wird die Herausnahme des Bereichs aus dem Bebauungsplan „Bismarckplatz 1.Änderung“ und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB vorgeschlagen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Vorhabenplan erstellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Nutzung (Studentisches Wohnen) und Gestaltung werden auf diese Weise detailliert festgeschrieben. Es wird ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und

Vorhabenträger abgeschlossen. Wird das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist umgesetzt, wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Anlagen:

1. Plan Parkierungsmöglichkeiten
2. Luftbild

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: