

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt
Datum: 09.01.2006
Drucksache Nr. 132/2006

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.01.2006

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 26.01.2006

- öffentlich -

Änderung diverser Bebauungspläne / Anpassung an die Gestaltungssatzung

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB werden die folgenden 9 Bebauungspläne geändert:

- Nr. 22 „Mühlenstraße 1. Änderung“
- Nr. 25 „Zwischen Grenzhöfer Weg und Gutenbergstraße“
- Nr. 31 „Nadlerstraße“
- Nr. 38/42 „Bismarckstraße – Marstallstraße 1. Änderung“
- Nr. 39/43 „Lindenstraße / Maschinenweg“
- Nr. 48 „Werderstraße - südlicher Teil“
- Nr. 51 „Parkhaus Alter Bauhof“
- Nr. 65 „Mannheimer Straße 40-50“
- Nr. 66 „Quartier XV“

2. Für die Geltungsbereiche der folgenden Bebauungspläne werden Satzungen über örtliche Bauvorschriften aufgestellt: Nr. 22, 25, 31, 38/42, 39/43, 48, 51.

3. Für die Geltungsbereiche der folgenden Bebauungspläne werden die Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften geändert: Nr. 65 und 66.

4. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Änderung der Bebauungspläne wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB gehört.

5. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufstellung bzw. Änderung der Satzungen über örtliche Bauvorschriften wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB gehört.

6. Mit der Bearbeitung der Änderungen wird die BauLand ! Entwicklung GmbH beauftragt.

Erläuterungen:

1. Geltungsbereiche der Bebauungspläne und der Satzungen über örtliche Bauvorschriften

Nr. 22 „Mühlenstraße 1. Änderung“

Fl.St.Nrn. 10, 11, 12/1, 12/2, 12/3, 12/5, 14, 16, 17, 18, 24, 25, 27, 27/1 und 27/2

Nr. 25 „Zwischen Grenzhöfer Weg und Gutenbergstraße“

Fl.St.Nrn. 6619/1, 6620, 6621, 6622, 6623, 6624, 6625, 6627, 6628, 66629, 6630, 6630/1, 6630/2, 6631, 6632, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6638, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643 sowie den angrenzenden Abschnitt der Gutenbergstraße Flurstück 6618 von der Grenzhöfer Straße bis zum Flurstück 1671/10.

Nr. 31 „Nadlerstraße“

Fl.St.Nrn. 305, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318/4 und 319/11

Nr. 38/42 „Bismarckstraße – Marstallstraße 1. Änderung“

Fl.St.Nrn. 593/2, 593/4, 537, 538, 539, 540, 540/1, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/5, 547/6, 547/7, 552/5, 552/13, 555/2, 557/2, 557/3, 557/4, 558/9, 559 und 610/2

Nr. 39/43 „Lindenstraße / Maschinenweg“

Fl.St.Nrn. 3651/18, 3652/4, 3652/5, 3655/3, 3683/1, 3683/2, 3684/5, 3685/1, 3685/2, 3685/4, 3685/5, 3685/6, 3692/1, 3692/2, 3692/3, 3692/4, 3692/5, 3692/6, 3692/7, 3692/8, 3692/9, 3692/10, 3692/11, 3692/12, 3692/13, 3692/14, 3692/15, 3692/16, 3692/17, 3692/18, 3692/19, 3692/20, 3692/21, 3692/22, 3692/23, 3692/25, 3692/26, 3692/27, 3692/28, 3692/29, 3694, 3695, 3695/1

Nr. 48 „Werderstraße - südlicher Teil“

Fl.St.Nrn. 28, 67/1, 68, 68/1, 68/2, 69, 70, 71, 72, 73, 73/1 und 74

Nr. 51 „Parkhaus Alter Bauhof“

Fl.St.Nrn. 109 und 109/2

Nr. 65 „Mannheimer Straße 40-50“

Fl.St.Nrn. 57, 58, 59, 60, 61 und 61/1

Nr. 66 „Quartier XV“

Fl.St.Nrn. 404, 404/1, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 414/1, 415, 416, 416/1, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 468/1, 469, 469/1, 469/2 und 469/3

2. Sachdarstellung

Am 28. Juli 2004 trat zum Schutz der historischen Kernstadt die Gestaltungssatzung in Kraft, deren 1. Änderung am 15.12.2005 als Satzung beschlossen wurde. Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, einen Gestaltungsrahmen für Umbauten oder Neubauten zu schaffen, der die Einfügung in den unverwechselbaren Charakter der historischen, teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz der Innenstadt sichert. Mit den darin getroffenen Gestaltungsvorschlägen soll vermieden werden, dass sich durch bauliche Veränderungen und Neubauten, die sich nicht in die gewachsene Baustruktur einfügen, ein Stück Identität Schwetzingens verloren geht, indem sich das Ortsbild der Kernstadt Stück für Stück verändert.

Die rechtswirksamen Festsetzungen der Gestaltungssatzung widersprechen teilweise den Festsetzungen der oben genannten neun rechtskräftigen Bebauungspläne. Dadurch sind potentielle Konflikte im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch die teilweise widersprüchlichen Vorgaben unausweichlich. Um diese Missverhältnisse zu beseitigen und eine eindeutige Rechtsgrundlage für die Umbauten, Ausbauten und Neubauten zu schaffen, besteht die Notwendigkeit zur Änderung dieser Bebauungspläne.

In der Entstehungszeit der oben genannten Bebauungspläne wurden z.T. keine bzw. nur wenige Festsetzungen für Neuplanungen und Umbauten sowie über die Zulässigkeit und die Ausführung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen sowie über Außenantennen und Einfriedungen getroffen. Auch der Schutz der vorhandenen Stadtstruktur und des Ortsbildes wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht ausführlich behandelt, es wurden nur sehr wenige Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wie z.B. Fassadengestaltung und Dachgestaltung getroffen. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind nun in die Bebauungspläne und die dazugehörigen bzw. neu aufzustellenden Satzungen über örtliche Bauvorschriften zu integrieren.

Um die widersprüchlichen Aussagen über die zulässigen Gebäudehöhen zu beseitigen, werden die bisherigen Höhenfestsetzungen in den Bebauungsplänen durch maximale Traufhöhen entsprechend den zulässigen Traufhöhen der Gestaltungssatzung ersetzt.

Die zulässigen Dachformen werden entsprechend der Gestaltungssatzung erweitert, die Dachneigungen entsprechend angepasst und neu definiert. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Materialwahl der Dacheindeckung und Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachöffnungen durch Verweis auf die Gestaltungssatzung getroffen, die bislang nicht hinreichend geregelt waren. Für die neuen Dachformen werden Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe ergänzt.

Ggf. bestehende Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und der Werbeanlagen werden aufgehoben und durch die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung ersetzt. Dadurch werden sehr präzise Angaben über die Anzahl, die Größe, das Aussehen und die Gestaltung der Fassaden bzw. Werbeanlagen getroffen. Darüber hinaus werden auch die Festsetzungen zu Warenautomaten und Schaukästen aus der Gestaltungssatzung verbindlicher Bestandteil der Bebauungspläne und der Satzungen über örtliche Bauvorschriften.

Im Zuge der Änderung der Bebauungspläne Nr. 22, 25, 31, 38/42, 39/43, 48 und 51 werden außerdem die getroffenen Festsetzungen an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) angepasst und bei Bedarf ergänzt.

Die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO werden nach der BauNVO 1990 bei der Ermittlung der GRZ mit angerechnet. Mit dieser strengeren GRZ-Berechnung wird dem in Bundes- und Landesrecht geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Baugebiet. Es besteht als Ausgleich eine Überschreitungsmöglichkeit um 50 % bis zur Kappungsgrenze (GRZ 0,8), eine weitergehende Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Überdachte Stellplätze und Garagen werden gemäß § 21 a BauNVO unter

Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,1 ist gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO zulässig. Auch der bislang festgesetzte Ausschluss der Anlagen zur Kleintierhaltung bedarf durch die geänderten Festsetzungen des § 6 BauNVO einer neuen Rechtsgrundlage, da die Anlagen zur Kleintierhaltung im § 6 BauNVO keine Erwähnung mehr finden. Sie werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne werden klar in planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen als Satzungen über örtliche Bauvorschriften unterteilt. Der Aufbau der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne wird so vereinheitlicht und den aktuellen rechtlichen Anforderungen gerecht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes durch Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen und in einem entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB gegliederten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die geänderten bzw. zusätzlichen Festsetzungen zur Anpassung an die Gestaltungssatzung und zur Umstellung auf die aktuelle BauNVO führen zu keiner über die bisher zulässige bauliche Nutzung hinausgehenden Bodeninanspruchnahme oder höheren Nutzungsintensität. Für die Schutzgüter im Natur- und Landschaftshaushalt sind von der Planänderung keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich.

Als nächste Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel für das Honorar mit einer Obergrenze i.H.v. 17.400 EUR stehen im Haushaltsplan 2006 unter der Haushaltsstelle 1.6100.570000 zur Verfügung.

Anlagen:

A1: Übersichtsplan Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderungen

Versendung mit Unterlagen Technischer Ausschuss

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: