

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 29.06.2011  
Drucksache Nr. 1039/2011

## Beschlussvorlage

**Sitzung Verwaltungsausschuss am 14.07.2011**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 21.07.2011**

**- öffentlich -**

---

## **Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Schwetzingen billigt den Entwurf der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen, der Begründung Teil A und B (Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk".
2. Die Stadt Schwetzingen beschließt zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.
3. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern.

### **Erläuterungen:**

Das Anfang des 20. Jahrhunderts gegründete Ausbesserungswerk, mit seinem Gebäudebestand, im Wesentlichen aus den Jahren 1916 – 1919, war mit über 1000 Beschäftigten einer der größten Arbeitgeber in Schwetzingen. Bis zum Jahr 1983 waren noch 600 Personen im Ausbesserungswerk beschäftigt. Bis Ende 1988 wurde die Beschäftigtenzahl auf etwa 200 Personen reduziert; 1989 erfolgte die endgültige Werksschließung.

In den nachfolgenden Jahren erfolgte die Ausarbeitung verschiedener Machbarkeitsstudien, Gutachten und Analysen, anhand welcher verschiedene Entwicklungsszenarien zur Nachnutzung des Areals überprüft wurden. Diese belegen die grundsätzliche Möglichkeit, das ehemalige Ausbesserungswerk einer Nachnutzung zuzuführen.

Seit dem Jahr 2008 konnten die Entwicklungsabsichten in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwetzingen und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG konkretisiert werden, so dass im Rahmen regelmäßiger Arbeitskreis- und Lenkungskreissitzungen ein Entwicklungskonzept erarbeitet wurde, welches im Kontext der Klausurtagung des Gemeinderates am 27./28.03.2009 vorgestellt und als grundsätzliche Basis zur weiteren Entwicklung anerkannt wurde.

Ausgehend hiervon wurde entschieden einen Bauleitplan aufzustellen. Mit der Sitzung des Gemeinderates am 02.07.2009 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ gefasst, sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.09.2009 bis einschließlich 23.10.2009 im Bauamt der Stadt Schwetzingen, die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Damit wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.09.2009 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.10.2009 aufgefordert. Zudem wurden die Behörden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 (Scoping) aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden aufbereitet und der Stadt Schwetzingen zur Verfügung gestellt. Relevante Aussagen aus den eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Bebauungsplanverfahrens wurde es erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes den aktuellen und fortentwickelten Anforderungen der Planung anzupassen. Hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.04.2010 durch den Gemeinderat beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der am 02.07.2009 zur Aufstellung beschlossen wurde, vor dem Hintergrund des parallel laufenden Flurneuordnungsverfahrens, im Norden des Plangebietes, um zwei Flurstücke zu verkleinern. In der weiteren Verfeinerung der Planung stellte sich heraus, dass zusätzliche Flächen außerhalb des bislang beschlossenen Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses benötigt werden, um alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in rechtssicherer Form darstellen zu können. Hierzu wurde der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses in der Gemeinderatssitzung vom 22.07.2010 um die Flächen erweitert, die zur Herstellung des Ausgleichs erforderlich sind.

Aufgrund eines Ansiedlungsinteresses verschiedener Unternehmen erscheint es zur Beschleunigung des Planungsverfahrens sinnvoll zunächst die Entwicklung des nördlichen Teilbereiches zeitnah durchzuführen, um diesem Ansiedlungsinteresse gerecht zu werden.

Die frühzeitige Flächenverfügbarkeit im Norden des Bereichs und die gewünschte zeitnahe Erschließbarkeit des nördlichen Teilbereichs des ehemaligen Ausbesserungswerkes führen dazu, dass der bislang im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit offengelegte Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert, d. h. verkleinert wird und damit ausschließlich den nördlichen Teilbereich umfassen soll.

Der südliche Teilbereich wird bei gesicherter Erschließung und Flächenverfügbarkeit zeitlich nachgeordnet entwickelt. Zudem wurde der Geltungsbereich des Vorentwurfes um verschiedene Teilflächen im Norden und Südwesten erweitert, um eine gesicherte Erschließung herstellen, die Fuß- und Radwegeverbindung an die bestehenden Verbindungen anschließen zu können und die zeitnahe Reaktivierung des Areals zu ermöglichen.

Damit handelt es sich jetzt beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ um Teilflächen des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes in Schwetzingen zwischen der Bahnlinie Mannheim-Friedrichsfeld-Karlsruhe und der B 535 mit einer Gesamtfläche von ca. 15,6 ha im östlichen Gemarkungsbereich der Stadt Schwetzingen. Diese Flächen stehen im Eigentum der aurelis Asset GmbH, der DB AG und der Stadt Schwetzingen.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg – Mannheim, Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Bereitstellung größerer zusammenhängender Bauflächen für Gewerbe und Industrie in Lagen mit besonders hoher Erschließungsgunst.

Es ist vorgesehen, im Plangebiet, mit seiner siedlungsfernen Lage und dem Potential für eine großparzellige Nutzungsaufnahme, eine gewerbliche Nutzung mit der Ausrichtung auf Logistik zu etablieren.

Es ist daher geplant, eine Fläche für ein Gewerbegebiet (GE), gem. § 8 BauNVO auszuweisen.

Das Plangebiet ist u.a. für eine Nutzung als Logistikstandort insbesondere wegen

- der Ferne zu sensiblen Bereichen (Wohnnutzungen),
- der hervorragenden Lage und Erschließungsgunst an BAB 6 und BAB 5 via B 535,
- der ausreichenden und verfügbaren Flächengröße und
- seiner weitgehend unbewegten Topographie gut geeignet.

Hinsichtlich der Flächen für diese zukünftige Gewerbegebiet besteht bereits grundsätzliches Ansiedlungsinteresse von Unternehmen aus dem Logistiksektor.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" in der Gemarkung Schwetzingen umfasst somit den in der Anlage A dargestellten Bereich sowie die in Anlage B aufgeführten Flurstücke.

Die nun zur Offenlage vorgesehene Planung unterscheidet sich vom Planungsstand 08.07.2010 vornehmlich durch folgende Änderungen:

Im Norden wurde im Anschluss an den Kreisverkehrsplatz eine neue Erschließungsstraße als öffentliche Erschließungsstraße eingeplant. Diese Erschließungsstraße wird in der Form geplant, dass eine Anbindung des sich hieran anschließenden südlichen Bereiches des ehemaligen Ausbesserungswerkes möglich ist. Ferner wurden in diesem Zusammenhang die östlich der Erschließungsstraße liegenden Grünflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, statt der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung als private Grünflächen. Infolge der Ausbildung der öffentlichen Erschließungsstraße wurde gleichzeitig das Ausgleichskonzept überarbeitet und an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Näheres lässt sich dem Grünordnungsplan entnehmen. Darüber hinaus wurde die Kennzeichnung der mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen an die aktuellen Erkenntnisse angepasst und das Baufeld in zwei, sich allerdings aneinander anschließende Baufelder geteilt. Letztlich erfolgte eine Überprüfung und Anpassung der Aussagen in der schalltechnischen Stellungnahme. Diese berücksichtigt nun auch den von der öffentlichen Erschließungsstraße ausgehenden zu erwartenden Verkehrslärm. Wegen der Einzelheiten wird auf die beigefügten Anlagen verwiesen.

Der Bebauungsplan soll flankiert um Regelungen städtebaulicher Art und Regelungen zur Übertragung von Grundstücksflächen erlassen werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die unentgeltliche Übertragung von Grundstücksflächen im bisherigen südlichen Teilbereich des ursprünglichen Offenlagegebietes.

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sind vornehmlich Regelungen zur Kostenübernahme der für die Erschließung des Bebauungsplangebietes erforderlichen Grundstücksflächen einschließlich der Kostenübernahme für die Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen. Aus Rechtsgründen empfiehlt es sich die Offenlage erst dann

durchzuführen, wenn diese vertraglichen Regelungen vereinbart sind. Deshalb soll die Offenlage erst zu einem Zeitpunkt durchgeführt werden, zu denen die die Planung flankierenden vertraglichen Regelungen getroffen sind.

Die Verwaltung wird sicherstellen, dass vor Entstehung von Verbindlichkeiten und Ansprüchen im Bebauungsplanverfahren alle flankierenden Verträge vereinbart sind.

#### **Anlagen:**

- **Anlage A:** Planteil zum Geltungsbereich des Bebauungsplans "ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 28.06.2011
- **Anlage B:** Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans "ehemaliges Ausbesserungswerk", Stand: 28.06.2011
- **Anlage 1:** Planzeichnung (FIRU mbH), Stand: 28.06.2011,
- **Anlage 2:** Textliche Festsetzungen (FIRU mbH), Stand: 28.06.2011,
- **Anlage 3:** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, Teil A (FIRU mbH), Stand: 28.06.2011
- **Anlage 4:** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, Teil B (Umweltbericht) (FIRU mbH), Stand: 28.06.2011
- **Anlage 5:** Grünordnungsplan (ILN Bühl), Stand: 17.06.2011
- **Anlage 6:** Schalltechnische Untersuchungen (FIRU-Gfl mbH), Stand: Juni 2010 / Juni 2011
- **Anlage 7:** Technisches Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung und Entwässerung (IB Spieth), Stand: 16.06.2011
- **Anlage 8:** Fachbeitrag Altlasten (Tauw), Stand: 15.06.2011
- **Anlage 9:** Kurzbewertung der umwelttechnischen Untersuchungsergebnisse – Altlastensituation im Bereich der Grünflächen (Ing.-Büro Merklinger), Stand: 24.06.2010
- **Anlage 10:** Sachkundige Kurz-Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen – Bewertung der Einzelhandelsregelungen (imakomm AKADEMIE), Stand: Juni 2010

Die Anlagen wurden mit den Unterlagen zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 14.07.2011 versendet.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: