

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 05.12.2011
Drucksache Nr. 1093/2011/1

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 24.11.2011

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 15.12.2011

- öffentlich -

Vorberatung im TA am 24.11.2011.

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan "Städtisches Stadion und Hallenspielplatz" - Vorentwurf

Beschlussvorschlag:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 4-wöchigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden gehört.
3. Die bei der Leitungsverlegung anfallenden Kosten werden vom Verursacher übernommen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Erläuterungen:

Bezug Drucksache Nr. 1093/2011

1. Anlass und Ziele der Planung

Obwohl das Plangebiet im **Außenbereich** liegt und grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, wurden im Lauf der Zeit das städtische Stadion mit Sportgebäude und Tribüne, eine Vereinsgaststätte mit Fremdenzimmern, zwei Betriebswohnungen und Kegelbahn sowie zugehörige Stellplätze errichtet. Derzeit befindet sich dieser Bereich in der Umstrukturierung. So wurden bereits die Vereinsgaststätte als Gaststätte umgenutzt und die Fremdenzimmer zu Wohnungen umfunktioniert. Konkret steht kurzfristig die Umnutzung der leerstehenden Kegelbahn zu einem Hallenspielplatz an.

Da aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation keinerlei bauliche und sonstige Veränderungen zulässig sind, soll die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich aktiv durch die Schaffung von Planungsrecht gesteuert werden.

Das Plangebiet liegt im **regionalen Grünzug** und steht somit nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Im Rahmen eines Scoping-Termins am 26.07.2011 wurde signalisiert, dass der geplante Hallenspielplatz bei entsprechender Ausführung und geeigneten Ausgleichsmaßnahmen im regionalen Grünzug zugelassen werden kann. Dies muss im weiteren Verfahren mit der zuständigen Raumordnungsbehörde abgestimmt werden.

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 stellt für das Plangebiet eine **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitfläche** dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „**Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen**“ mit Umgebungsschutz. Derzeit läuft das Bewerbungsverfahren auf Eintragung der Kurfürstlichen Sommerresidenz in die **UNESCO-Welterbeliste**. Unter anderem sollen in diesem Zusammenhang wichtige Blickbeziehungen und –achsen aus dem Schlossgarten gewahrt werden. Insbesondere soll eine Pufferzone den zur Nominierung vorgeschlagenen Bereich umschließen.

Verkehrlich wird das Plangebiet über die Ketscher Landstraße, und hier über die Gemarkung Ketsch, angeschlossen. Weiterhin besteht im östlichen Bereich des Plangebietes über den Parkplatz der Firma Lidl eine Verbindung zur Hockenheimer Landstraße. **Verkehrsuntersuchungen** vom November 2011 haben gezeigt, dass sich durch den geplanten Hallenspielplatz am Knotenpunkt Ketscher Landstraße/ Zu- und Ausfahrt Sportanlagen keine relevante Veränderung der Verkehrssicherheitssituation ergibt.

Der **bestandsorientierte Bebauungsplan** ist darauf ausgerichtet, die baurechtlich genehmigte Bebauung planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus keine weitere Bebauung an diesem Standort zuzulassen.

Für die Realisierung des geplanten Hallenspielplatzes ist die unterirdische **Verlegung der vorhandenen 20-kV-Leitung** erforderlich. Die hierbei anfallenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwetzingen und dem Bauherrn des Hallenspielplatzes geregelt. Mit Satzungsbeschluss, spätestens aber vor Erteilung der Baugenehmigung muss dieser Vertrag abgeschlossen sein.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung vom 10.11.2011 sind in der jetzigen Fassung vom 05.12.2011 auf dem Grundstück Flst-Nr. 9274 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** eingetragen. Dies dient der Zufahrt zum Grundstück des Städtischen Stadions sowie der unterirdischen Leitungsverlegung.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, ein Umweltbericht ist erforderlich. Der **Umweltbericht** liegt in der Vorentwurfsfassung vom 21.11.2011 vor. Hierin enthalten sind Änderungen gegenüber der Fassung vom 31.10.2011, die sich aus den Eingriffen infolge der unterirdischen Verlegung der 20-kV-Leitung ergeben. Es sind **Ausgleichsmaßnahmen** zur Kompensation erforderlich. Die Änderungen im Umweltbericht liegen der Vorlage gesondert bei.

2. Wesentliche Regelungsinhalte des Vorentwurfs vom 05.12.2011

Der Bebauungsplan enthält bestandsorientierte Festsetzungen von Verkehrsflächen sowie privaten und öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus werden die zulässigen Nutzungsmaße geregelt. Eingriffe infolge der Errichtung des Hallenspielplatzes werden durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Grünplanerische Maßnahmen dienen zusätzlich zur landschaftlichen Einbindung der Sport- und Freizeitflächen.

Anlagen:

A 1: Plan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 05.12.2011

A 2: Textliche Festsetzungen vom 05.12.2011

A 3: Örtliche Bauvorschriften vom 05.12.2011

A 4: Hinweise vom 05.12.2011

A 5: Begründung vom 05.12.2011

A 6: Geänderte Inhalte des Umweltberichts vom 21.10.2011

Der komplette Umweltbericht wurde bereits zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.11.2011 versendet.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: