

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 76

„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“



Planungsrechtliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Ausfertigung
06. Mai 2010

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.04.2006
Öffentliche Bekanntmachung	15.04.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	07.01.2009 bis 13.02.2009
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	19.12.2008
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	28.01.2010
Öffentliche Bekanntmachung	05.02.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.02.2010 bis 19.03.2010
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	02.02.2010
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	19.05.2010
Inkrafttreten	22.05.2010

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



A	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.	Art der baulichen Nutzung	1
2.	Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen.....	2
3.	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	3
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	4
5.	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	4
6.	Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
B	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“	7
1.	Dächer.....	7
2.	Fasadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben.....	8
3.	Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen	8
4.	Außenantennen	8
5.	Einfriedungen	8
6.	Ordnungswidrigkeiten	9
C	Hinweis zur Gestaltungssatzung	10

Bearbeitung durch:

BauLand!

Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

- 1.1. Das Plangebiet wird gemäß Eintragung in der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

Im WA 1*, WA 2, WA 3, WA 4:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

WA 5a und WA 5b:

- Wohngebäude

Im WA 5c:

- Garagengeschoss

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

Im WA 1*, WA 2, WA 3, WA 4:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Im WA 5a und WA 5b:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2. Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

Im WA 1*, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5a, WA 5b, WA 5c:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im WA 5a, WA 5b

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3. Festsetzungen zum Bestand

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Bis zur Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzung „Fleischgroßhandel“ auf den Flurstücken Nr. 1206 und 1210/14 wird festgesetzt, dass die Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil zum Bebauungsplan in vollem Umfang (ohne die für die bestehende Nutzung erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen) erst dann wirksam werden, wenn die bestehende Nutzung „Fleischgroßhandel“ aufgegeben wird.

2. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO sowie § 19 und §20 BauNVO)

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) im WA 5a gemäß Planeintrag. Die festgesetzte private Grünfläche ist bei der Ermittlung der GRZ dem Baugrundstück zuzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist nicht zulässig.
- 2.2. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

- 3.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Wandhöhe (WH max) festgesetzt:

WA	Lage	max. WH
WA 1*	Karlstraße	8,20 m*
WA 2	Antonisstraße	8,20 m
WA 3	Berliner Straße	13,50 m
WA 4	Maximilianstraße	13,00 m
WA 5a	Bebauung im Innenhof	6 m
WA 5b		
WA 5c	Garagengeschoss	4,50 m

* Gestaltungssatzung Teilbereich E

- 3.2. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öff. Verkehrsfläche gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgebäuden gilt der höhere Bezugspunkt.
- 3.3. Die Wandhöhe „WH“ wird definiert als das Maß zwischen der Hinterkante der das Grundstück erschließenden öff. Verkehrsfläche gemessen in der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- 3.4. In WA 1* sind innerhalb der in der Gestaltungssatzung Innenstadt Lageplan gekennzeichneten ortsbildprägenden Gebäudegruppen zur Anpassung an den Bestand Ausnahmen gegenüber der festgesetzten maximalen Wandhöhe möglich.
- 3.5. Die Oberkante der Tiefgaragen TGa im WA 2, WA 3 und WA 4 darf ausnahmsweise maximal 0,70 m über dem in Ziff. 3.2 festgesetzten Bezugspunkt liegen, wenn die vorgelegte bauliche und gestalterische Lösung sich nachweislich in die Gestalt des Gebäudes und des städtebaulichen Umfeldes einfügt und sichtlich zur gestalterischen Verbesserung des Gebäudes bzw. des städtebaulichen Umfeldes beiträgt.
- 3.6. Für die Oberkante des Garagengeschosses im WA 5c ist eine Höhenlage von 4,50 m in Bezug auf die Hinterkante der das Grundstück erschließenden Maximilianstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Die für das Garagengeschoss definierte Höhe kann zu Gunsten von Begrünungen bis zu einer Höhe von 0,30 m und für Absturzsicherungen zusätzlich bis zu einer Höhe von 1,10 m überschritten werden.

4. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 4.1. Die Bauweise und Hauptfirstrichtung entsprechend Planeintrag.

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In WA 5a sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen darf maximal 50 m betragen.

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Im WA 1*, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- a1 Im WA 5b dürfen die Gebäude an den Grundstücksgrenzen zu den Flst.Nr. 1206/1, 1206/2, 1206/3, 1206/14, 1208/3, 1210/15 und 1210/25 ohne Grenzabstand errichtet werden.
- a2 Im WA 5c darf das Garagengeschoss an den Grundstücksgrenzen zu den Flst.Nr. 1206/18, 1206/3 und 1210/25 ohne Grenzabstand errichtet werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 5.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- 5.2. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungsatzung (siehe Hinweis Nr. 1) können die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien als Ausnahme gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. den Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E Ziffer E 3.6 (Vordächer) und E 3.7 (Markisen) überschritten werden.
- 5.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die in den Abstandsflächen zulässigen untergeordneten Bauteile gemäß § 5 (6) LBO überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben:
 - Gesimse, Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.
 - Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sowie Zwerchhäuser mit einer Breite von max. 5 m, die nicht mehr als 1,5 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) nicht mehr als 2 m vortreten. In WA 5b dürfen Balkone die zur Berliner Straße hin orientierte Baugrenze um maximal 2 m überschreiten.
- 5.4. Zufahrten, Rampen und Treppenanlagen zu den Tiefgaragen und Kellergeschossen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sowie § 12 BauNVO)

- 6.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der vorderen und der rückwärtigen Baugrenze bzw. Baulinie zulässig.

- 6.2. Garagen, Carports und Stellplätze sind zusätzlich zu Ziffer 6.1 auf folgenden Flächen zulässig:
- | | |
|-------------------|--|
| WA 1*, WA 3, WA 4 | an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen |
| WA 5a | auf dem Baugrundstück außerhalb der privaten Grünfläche |
| WA 5b | Es sind keine oberirdischen Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig. |
- 6.3. Tiefgaragen außerhalb des überbaubaren Bereiches sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.4. Im WA 5c sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplätze und Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen in einem Garagengeschoss zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO).
- 6.5. Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig, ausgenommen davon sind Stellplätze in den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Tiefgaragen (zur Begrünung von Tiefgaragen siehe Ziff. 8.3).

7. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- 7.1. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereichs nur bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² je Grundstück zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 – 25b BauGB)

- 8.1. Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.
- 8.2. Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.3. Vollständig unterirdische Stellplatzanlagen (Tiefgaragen) und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege überdeckt werden.
- 8.4. Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, wenn sie als Flachdach oder als flach geneigtes Dach (bis 15° Dachneigung) ausgeführt werden.
- 8.5. Stellplätze und Hofzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Feinschotter oder vergleichbaren Materialien zu befestigen. Ist dies nicht möglich, dann ist der Regenwasserablauf von diesen Flächen ortsnah (z.B. in benachbarten Grünflächen) zu versickern.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1. Tiefgaragen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, 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

1. Dächer

Dachform, Dachneigung, Dachrand, Dachmaterialien, Dachaufbauten und Dachöffnungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

WA 1*

- 1.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.2 (Dächer).

WA 2, WA 3, WA 4, WA 5a, WA 5b, WA 5c:

- 1.2. Außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 30° und max. 35° zulässig.
- 1.3. Außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 1.4. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung neben den in Ziff. 1.2 zulässigen Dachformen auch Pultdächer mit maximal 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer (bis 10° Dachneigung) zulässig.
- gesamter Geltungsbereich:
- 1.5. Dacheinschnitte im Sinne dieser Satzung sind Einschnitte in die geneigte Dachfläche, sodass Terrassenbereiche für dahinter liegende Wohnräume entstehen. Dacheinschnitte dürfen nicht fest überdacht werden. Markisen als temporäre Verschattungsanlagen sind zulässig.
- 1.6. Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachgauben und sonstige Bauteile, die auf der Dachoberfläche angebracht werden. Dachaufbauten sind als Schlepp-, Satteldach-, Dreiecks- oder Flachdachgauben zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig. Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene bzw. in einer Reihe zulässig.
- 1.7. Die Nutzung der Flachdächer von Garagen und Carports als Terrasse ist zulässig, sofern diese vollständig innerhalb des überbaubaren Bereiches liegen.

2. Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

WA 1*:

- 2.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.3 (Fassaden).

3. Nebenanlagen, besondere Bauteile
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1. Die Höhe der Nebenanlagen außerhalb des überbaubaren Bereiches darf maximal 3 m betragen.
- 3.2. Abfallbehälterstandplätze in den privaten Grünflächen sind, sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, dreiseitig mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen.

4. Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

WA 1*:

- 4.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.7 (Einfriedungen).

WA 2, WA 3, WA 4, und WA 5a, WA 5b, WA 5c:

- 4.2. Außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) sind Einfriedungen in den hinteren Grundstücksbereichen nur als offene Einfriedung bis max. 2 m Höhe zulässig. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nicht zulässig.

5. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1. Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen, d.h. zu bepflanzen, und dauerhaft zu unterhalten.

6. Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

WA 1*:

- 6.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten für das Anbringen von Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.6 (Außenantennen).

gesamter Geltungsbereich:

- 6.2. Pro Wohngebäude bzw. bei Mehrfamilienhäusern je abgeschlossene Wohneinheit ist maximal eine Außenantenne als Parabolantenne zulässig. Sonstige außen liegende Antennenanlagen (z.B. für Richtfunk, Mobilfunk) sind unzulässig.
- 6.3. Die Parabolantenne (Satellitenschüssel) ist auf Gebäuden mit Satteldach und Walm-dach zwingend auf dem Dach anzubringen und darf die Dachränder nicht überragen. Die Oberkante muss unterhalb der Firstlinie des Daches liegen. Parabolantennen müssen farblich auf das Dacheindeckungsmaterial abgestimmt sein.

7. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

WA 1*:

- 7.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich E, Ziffer E.4 (Werbeanlagen) und Ziffer E.5 (Warenautomaten und Schaukästen).

gesamter Geltungsbereich:

- 7.2. Werbeanlagen sind nur für das jeweils ansässige Unternehmen an der Stätte der Leistung zulässig (keine Fremdwerbung).
- 7.3. Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem Licht oder in grellen Farben sind nicht zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

- 8.1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den hier nach § 74 LBO durch die Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C Hinweise

1. Belange der Gestaltungssatzung „Innenstadt“

Zusätzlich zu den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen im Teilbereich E – Stadterweiterung 1920 -1960 – in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt:

In Bezug auf die Gebäudehöhe, die Dachform und die Gestaltung des Dachrandes gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung im Bereich des WA 1* für die gesamten baulichen Anlagen an der Karlstraße bzw. Antonisstraße. Alle sonst in der Gestaltungssatzung getroffenen Festsetzungen gelten nur für

- a) die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen bei Gebäuden, die weniger als 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen,
- b) die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren, an die unter a) erfassten Gebäudeseiten angrenzenden Gebäudeseiten, einschließlich der Dachflächen, bis zu einer Fassadenlänge von 12,0 m

Die in der Gestaltungssatzung getroffenen Vorschriften gelten sowohl bei Neubauten als auch bei Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen sowie für Werbeanlagen, Automaten, Antennenanlagen und Einfriedungen. Sie sind auch für bauliche Maßnahmen, die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind, verbindlich.

2. Immissionsschutz

Bei der Ausbildung der Zufahrten und Rampen der im Plangebiet zulässigen Tiefgaragen können bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum notwendig sein. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen, dass mit ggf. vorzusehenden Maßnahmen zum Schallschutz die Richtwerte der TA Lärm im allgemeinen Wohngebiet für die angrenzenden Nachbargebäude gewährleistet werden.

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 76

„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“



Begründung

VERFAHRENSABLAUF

Ausfertigung
Stand 06. Mai 2010

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.04.2006
Öffentliche Bekanntmachung	15.04.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	07.01.2009 bis 13.02.2009
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	19.12.2008
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	28.01.2010
Öffentliche Bekanntmachung	05.02.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.02.2010 bis 19.03.2010
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	02.02.2010
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	19.05.2010
Inkrafttreten	22.05.2010

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



INHALTSVERZEICHNIS

1. RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung	1
1.2. Ziele und Zwecke der Planung	1
1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	2
2.1. Art der baulichen Nutzung	2
2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.3. Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse	3
2.4. Bauweise.....	3
2.5. Untergeordnete Bauteile, Abweichungen von den Baulinien/Baugrenzen	4
2.6. Tiefgaragen, Stellplätze, Carports, Garagen	4
2.7. Nebenanlagen	4
2.8. Grünordnerische Festsetzungen	4
2.9. Immissionsschutz	4
3. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	5
3.1. Dachform und Dachneigung.....	5
3.2. Dachmaterialien, Dachaufbauten und Dachöffnungen	5
3.3. Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben	5
3.4. Nebenanlagen, besondere Bauteile.....	5
3.5. Einfriedungen	6
3.6. Vorgärten	6
3.7. Außenantennen.....	6
3.8. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen	6
4. UMWELTPRÜFUNG	6
5. UMWELTBERICHT	7
5.1. Einleitung	7
5.2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen	7
5.3. Ermittlung der durch die Planänderung zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	9
5.4. Zusätzliche Angaben.....	10
6. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	11
7. PLANENTWICKLUNG UND FOLGEVERFAHREN	13
7.1. Umsetzung des Bebauungsplanes	13
7.2. Auswirkungen der Planung.....	13
7.3. Planungsstatistik	14

Bearbeitung durch:

BauLand!
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

Bearbeitung durch:

1. Rahmenbedingungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Für die vorhandene 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 Wohnnutzung vorgesehen.

Im Zuge der Bauvoranfrage zu dieser Neu- und Umbaumaßnahme stellte sich heraus, dass eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des Innenhofes nur im Zusammenhang mit einer Überplanung des gesamten, durch die oben genannten Straßen umschlossenen Bereiches zu gewährleisten ist. Mit der alleinigen Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist dies städtebaulich nicht zufriedenstellend zu lösen.

Die Stadt Schwetzingen hat daher am 06. April 2006 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst und Anfang 2008 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der zurzeit noch gewerblich genutzten Innenhofflächen zwischen Maximilianstraße und Berliner Straße. Dieser Bereich ist, um eine städtebaulich integrierte Planung zu ermöglichen, eingebettet in eine Gesamtüberplanung des durch die Maximilianstraße, Berliner Straße, Karlstraße und Antonisstraße umschlossenen Quartiers.

Die **Ziele** der Planung sind:

- die rechtlich eindeutige Klarstellung der zulässigen Bebauung und Nutzung im Innenhof und an den Straßenfronten des Quartiers
- die Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftsbild: Es wird eine Eingriffsbeurteilung durchgeführt. Es wird geprüft, ob die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die bislang zulässigen baulichen Eingriffsmöglichkeiten erweitern. Negative Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholungseignung werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit und der Erforderlichkeit von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen beurteilt.

1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Schwetzingen unweit der Bahntrasse Karlsruhe - Mannheim. Prägend ist die charakteristische Straßenfrontbebauung. An der Karlstraße befinden sich überwiegend historische Gebäude, an den übrigen Straßen stehen Geschosswohnungsbauten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der Maximilianstraße, der Berliner Straße, der Antonisstraße und der Karlstraße allseitig umschlossen und ist ca. 1,4 ha groß.

Bearbeitung durch:

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 3 i.V. m § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Angesichts des urbanen Wohngebietscharakters der Straßenfrontbebauung sind die vorgenannten mehr oder weniger flächenintensiven gewerblichen Nutzungen städtebaulich in diesem Gebiet nicht erwünscht.

Im Geltungsbereich erfolgt eine Abstufung der Nutzungsarten von der Randbebauung hin zur Innenhofbebauung. Die allgemein, ausnahmsweise und die nicht zulässigen Nutzungen sind dahingehend angepasst, dass der Innenhof Nutzungseinschränkungen hinsichtlich störungs- und lärmintensiven Nutzungen unterliegt. Es sind im WA 5a und WA 5b daher Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wie z.B. Makler, Baubetreuer, Buchhalter zulässig.

Für vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen besteht nach Änderung der zulässigen Nutzung durch Planaufstellung ein grundsätzlicher Bestandsschutz. Im Geltungsbereich sind neben Wohngebäuden auch Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Nach einer Überprüfung der Gewerbeanmeldungen (Stand 19.03.2010) ist im Geltungsbereich nur die Fleischfabrik registriert, die diese Zulässigkeitsschranke (nicht störendes Gewerbe) im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet überschreitet. Um Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB wegen Änderung der zulässigen Nutzung zu vermeiden, werden die Textlichen Festsetzungen Ziff. 1.3 als Klarstellung ergänzt,

Festsetzungen zum Bestand (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Bis zur Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzung „Fleischgroßhandel“ auf den Flurstücken Nr. 1206 und 1210/14 wird festgesetzt, dass die Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil zum Bebauungsplan in vollem Umfang (ohne die für die bestehende Nutzung erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen) erst dann wirksam werden, wenn die bestehende Nutzung „Fleischgroßhandel“ aufgegeben wird.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen anhand von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Es sind - ausgenommen WA 2 sowie die bereits jetzt vollständig bebauten WA 5b und WA 5c - bei der Festsetzung der überbaubaren Bereiche ausreichend Flächen für zukünftige bauliche Erweiterungen berücksichtigt. Die zusätzlich realisierbare Baumasse wird an der Berliner Straße und der Maximilianstraße jedoch auf den unmittelbaren Straßenfrontbereich beschränkt. An der Karlstraße sind geringfügige bauliche Erweiterungen für Anbauten, Terrassen, Wintergärten etc. im rückwärtigen Bereich möglich.

Für den Innenhof im WA 5a wird eine die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO unterschreitende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte private Grünfläche ist zum Baugrundstück zu rechnen. Mit der ausgeschlossenen GRZ-Überschreitung durch Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO wird der Abriss von zukünftig nicht mehr genutzten Betriebsgebäuden (Lager) sowie Garagen im WA 5a gesichert. Dem vorhandenen Gebäudebestand und den konkreten Umbauplänen des Grundstückseigentümers

Bearbeitung durch:

wird damit Rechnung getragen.

Die Verlagerung des gewerblichen Betriebes und die Umnutzung eines Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken sind Voraussetzung für die städtebaulich gewünschte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, mit der eine planungsrechtliche Aufwertung des gesamten Quartiers ermöglicht wird. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die erhöhte GRZ nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da die bisher komplett versiegelte Hoffläche zukünftig als unversiegelte, private Grünfläche zu gestalten ist. Mit der festgesetzten GRZ ist gesichert, dass zur Verwirklichung der geplanten Neubauten vorhandene, nicht mehr genutzte Betriebsgebäude, Lagerhallen und Garagen im Innenhof abgerissen werden müssen. Die städtebaulich und ökologisch nicht gewünschte bisherige Versiegelung von nahezu 100 % der Grundstücke Flst.Nr. 1206 und 1210/14 durch bauliche Anlagen, Stellplätze und deren Zufahrten ist zukünftig nicht mehr realisierbar.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ohne negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Anwohner befriedigt: Der Stellplatznachweis für die Wohnungen im Innenhofbereich der Flst.Nr. 1206 und 1210/14 soll komplett im planungsrechtlich festgesetzten Garagengeschoss erfolgen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der GRZ-Festsetzung nicht entgegen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, die Gebäudekubatur ist durch die maximal zulässige Wandhöhe und die zulässige Dachneigung ausreichend bestimmt.

2.3. Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Firsthöhe der Gebäude wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich aus der festgesetzten Wandhöhe unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung (örtliche Bauvorschriften).

Die festgesetzten Wandhöhen entsprechend an der Karlstraße und Antonisstraße im WA 1* und WA 2 den Vorschriften der Gestaltungssatzung und berücksichtigen für die Straßenfrontbebauung im WA 2, WA 3 und WA 4 die vorhandene Bebauung. Für den Innenhof im WA 5a und WA 5b wird mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 6 m eine der Straßenfrontbebauung deutlich untergeordnete Gebäudehöhe gesichert. Die Bebauung des Innenhofes soll einen aufgelockerten und auch optisch gegenüber den umgebenden Gebäudehöhen zurückgesetzten Charakter tragen.

Mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse werden die realisierbare Wohnfläche und damit indirekt auch die Anzahl an Wohneinheiten gesteuert.

Die festgesetzte Höhenlage für die Oberkante des Garagengeschosses im WA 5c orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Damit ist ein Umbau des vorhandenen Betriebsgebäudes zu einem Garagengeschoss mit Tiefgarage ohne Veränderung der äußeren Gebäudekubatur möglich.

Die festgesetzte Höhenlage der Tiefgaragen im WA 2, WA 3 und WA 4 von ausnahmsweise maximal 0,70 m über dem Niveau der Erschließungsstraßen trägt den Anforderungen an eine kostengünstige Realisierung Rechnung.

2.4. Bauweise

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich überwiegend am vorhandenen Gebäudebestand. Dies trifft insbesondere für die im WA 5b und WA 5c festgesetzte abweichende Bauweise ohne Grenzabstand zu den Flst.Nr. 1206/1, 1206/2, 1206/3, 1206/14, 1208/3, 1210/15, 1210/25 und 1206/18 zu. An der Antonisstraße soll zukünftig eine für das Quartier typische geschlossene Bauweise fortgesetzt werden.

Bearbeitung durch:

2.5. Untergeordnete Bauteile, Abweichungen von den Baulinien/Baugrenzen

Gemäß den Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für den Teilbereich E sind Balkone, Loggien und Terrassen an den Gebäudefassaden entlang der Karlstraße Nr. 2 bis 22 und der Antonisstraße Nr. 6 nicht zulässig. Die zulässige Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch Vordächer und Markisen an o.g. Straßenfronten wird durch die je nach Bauteil differenzierten Gestaltungsvorgaben der Gestaltungssatzung für den Teilbereich E geregelt.

Im WA 5b werden die generellen Überschreitungsregelungen der Landesbauordnung für Balkone um 0,5 m erweitert. Davon profitieren die bei einem Ausbau des Bestandsgebäudes geschaffenen Wohneinheiten, die aufgrund der Grenzbebauung an der westlichen Gebäudeseite hier nur eine indirekte Belichtung erfahren. Die auf der östlichen Gebäudeseite möglichen Balkone können als attraktive private Freibereiche mit Blick auf den gemeinschaftlich genutzten Innenhofbereich des Flst.Nr. 1206 angeordnet werden. Die Privatheit der benachbarten Bebauung an der Maximilianstraße ist durch eine ausreichende Entfernung gewährleistet.

2.6. Tiefgaragen, Stellplätze, Carports, Garagen

Die rückwärtigen Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sollen zukünftig von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten weitgehend frei gehalten werden. Der Innenhof soll entsiegelt und zukünftig sehr viel stärker als bisher als private Grünflächen, Spielplatz oder anderweitige Freiflächen mit entsprechender Begrünung genutzt werden. Dies wird zu einer wesentlichen Steigerung der Wohnqualität des Quartiers beitragen.

Über die rückwärtige Baugrenze hinausgehend werden daher - nicht zuletzt im Hinblick auf die zusätzlich realisierbare Baumasse im WA 3 und WA 4 - großzügige Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Es können Tiefgaragen mit einer Gebäudeumfahrt sowie als Erweiterung des vorhandenen bzw. geplanten Garagengeschosses realisiert werden.

2.7. Nebenanlagen

Durch die absolute Größenbeschränkung für Nebenanlagen außerhalb des überbaubaren Bereiches wird den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten Rechnung getragen. Es soll der Freiraumcharakter der als private Grünflächen festgesetzten rückwärtigen Grundstücksbereiche und des Innenhofes unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße gesichert werden.

Die Größe von Nebenanlagen innerhalb des überbaubaren Bereiches ist im WA 5a (Innenhofbereich) durch die zulässige GRZ geregelt bzw. im übrigen Geltungsbereich gemäß der Umgebungsbebauung zulässig. Damit sind - bei entsprechender Bebauung - innerhalb des überbaubaren Bereiches auch größere Nebenanlagen möglich.

2.8. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine weitgehende Entsiegelung und attraktive Begrünung des Innenhofes ab. Die größten Effekte werden bei der Revitalisierung der ausgleichenden mikroklimatischen Funktionen und bei der Wohnqualität durch ein optisch ansprechendes Wohnumfeld zu erzielen sein.

2.9. Immissionsschutz

Zur Sicherung eines attraktiven Innenhofes mit hoher Aufenthaltsqualität sind Tiefgaragen über die Gebäudedächer zu entlüften bzw. mit einer aus Immissionsschutzsicht gleichwertigen techni-

Bearbeitung durch:

schen Lüftungsanlage ohne Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen und Gebäude zu versehen.

3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

3.1. Dachform und Dachneigung

Im WA 1* an der Karlstraße sind die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich E anzuwenden: Als Dachformen sind neben Sattel- und Pultdächern auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Für freistehende Gebäude kommen zusätzlich auch Tonnen- oder Segmentbogendächer hinzu. Bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind auch Pultdächer, begrünte Flachdächer und Dachterrassen bis 40 m² zulässig.

Im übrigen Plangebiet soll mit der Dachform Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 35° eine orts- und regionaltypische Dachlandschaft entwickelt werden.

3.2. Dachmaterialien, Dachaufbauten und Dachöffnungen

Im WA 1* an der Karlstraße und der Antonisstraße sind die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich E bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachöffnungen, der Farb- und Materialauswahl der Dacheindeckung, der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern, Firstverglasungen und Solaranlagen anzuwenden. Im vorgenannten Bereich ist zwingend ein Dachüberstand an der Traufe auszubilden, eine Verkleidung der Dachrinne ist unzulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Für die bauliche Ausführung von Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser, Dachflächenfenster, Firstverglasungen, Solaranlagen trifft die Gestaltungssatzung Teilbereich E ebenfalls detaillierte Regelungen.

Im übrigen Plangebiet werden lediglich die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf 50 % der Gebäudelänge beschränkt sowie generelle Gestaltungsgrundsätze bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes festgesetzt. Für weitergehende detaillierte Regelungen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

3.3. Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben

Im WA 1* an der Karlstraße und der Antonisstraße trifft die Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich E detaillierte Regelungen zur baulichen Ausführung von Fenstern, Schaufenstern, Vordächern, Markisen, Türen, Toren und zulässigen Fassadenfarben.

Für dementsprechende detaillierte Regelungen besteht im übrigen Plangebiet keine städtebauliche Notwendigkeit.

3.4. Nebenanlagen, besondere Bauteile

Die Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf 3 m Höhe trägt der Zweckbestimmung Hausgarten in den privaten Grünflächen Rechnung und sichert den Freiraumcharakter der unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen.

Bearbeitung durch:

3.5. Einfriedungen

Im WA 1* an der Karlstraße und der Antonisstraße gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich E mit Regelungen zu Höhe und Material von Einfriedungen und Toren.

Mit dem Ausschluss von geschlossenen Einfriedungen und der Begrenzung der Höhe offener Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll den Freiraumcharakter der Innenhofbereiche gestärkt werden.

3.6. Vorgärten

Das Pflanzgebot für alle unbebauten Flächen der Baugrundstücke dient der Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes vor allem im Innenhof.

3.7. Außenantennen

Bezüglich der Zulässigkeit von Außenantennen ist im WA 1* an der Karlstraße und an der Antonisstraße die Gestaltungssatzung anzuwenden. Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) sind innerhalb des sachlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung nur zuzulassen, wenn über das Kabelnetz oder einen Anbringungsort außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs nach § 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung nicht alle Programme, die bei einer Anbringung von Außenantennen im sachlichen Geltungsbereich empfangen werden könnten, empfangen werden können.

Im übrigen Plangebiet beschränken sich die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Außenantennen auf generelle Gestaltungsgrundsätze zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes.

3.8. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen

Im WA 1* an der Karlstraße und der Antonisstraße trifft die Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich E detaillierte Regelungen zur baulichen Ausführung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen.

Im übrigen Plangebiet beschränken sich die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen auf generelle Gestaltungsgrundsätze zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes.

4. Umweltprüfung

Das Bauleitplanverfahren ist mit Aufstellungsbeschluss im April 2006 noch vor Inkrafttreten der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 förmlich eingeleitet worden. Entsprechend den Überleitungsvorschriften § 233 BauGB Satz 1 wird daher nach den bislang geltenden Rechtsvorschriften ein zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Es besteht eine Pflicht der Umweltprüfung für diejenigen, durch die Planung über den bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Zustand hinaus ermöglichten Umweltauswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Gegenstand der Umweltprüfung sind die bodenrechtlichen Auswirkungen einer Bauleitplanung also die Auswirkungen, die die Nutzung von Grund und Boden im Baugebiet und in der Umgebung betreffen. Wirtschaftliche, politische, soziale, ethische oder sonstige außerökologische Aspekte sind daher nicht zu erörtern.

Bearbeitung durch:

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wird eine schriftliche Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne eines Scopings durchgeführt. Dieses Scoping dient der Abstimmung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange der betroffenen Umweltaspekte werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung des genannten Untersuchungsrahmens erläutert.

5. Umweltbericht

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB.

5.1. Einleitung

Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen der Planänderung

Wesentliches Planungsziel ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet, in dem zurzeit eine Änderung der Nutzungsstruktur von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet stattfindet.

Es sollen aus Anlass einer geplanten Innenbereichsverdichtung eindeutige Rechtsgrundlagen für die bauordnungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben geschaffen werden.

Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet aus Fachgesetzen und –plänen

Im Regionalplan Unterer Neckar 1994 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Ziele der Raumordnung werden nicht beeinträchtigt. Grundsätze der Raumordnung werden mit der Planänderung eingehalten. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nicht zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015/2020 als Siedlungsbaufäche dargestellt. Dem entspricht die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im aufgestellten Bebauungsplan.

Die Landesplanerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet sind im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim von 1999 formuliert: Dort ist das Plangebiet als Fläche für Bauflächen und technische Infrastruktur dargestellt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind nicht vorhanden, besonders hervorzuhebende Funktionen für den Biotopverbund nimmt das Plangebiet nicht wahr. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ohne Auswirkungen auf die landesplanerischen Zielaussagen im Plangebiet.

5.2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen

Darstellung der umweltrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Die planungsrechtliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet – entspricht der Bestandsstruktur entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen und den konkreten Planungsabsichten eines Investors für den Innenbereich. Der mittlerweile einzige gewerbliche Nutzer auf Flst.Nr. 1210/14 und 2006 plant, seinen Betrieb (Fleischfabrik) in ein Gewerbegebiet zu

Bearbeitung durch:

verlagern und die damit aufgelassene Betriebsfläche mit Wohngebäuden zu bebauen. Der Gebietscharakter verändert sich dadurch von einem bislang als Mischgebiet zu beurteilenden Gebiet in ein Allgemeines Wohngebiet. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird eingeschränkt, bislang zulässige Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet nunmehr nicht mehr zulässig.

Mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und der Grundflächenzahl erfolgt eine, gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB vor allem im Innenbereich eindeutige Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften im gesamten Geltungsbereich und der Übernahme der Regelungen der Gestaltungssatzung (beschränkt auf den sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung) erfolgt eine Klarstellung der zulässigen baulichen Ausführung von Bauvorhaben hinsichtlich:

- zusätzlich zulässigen Dachformen, min./max. Dachneigungen, Dachmaterial
- Fassadengliederung, Material, Farbe und bauliche Ausführung
- Werbeanlagen, Außenantennen, Solaranlagen
- Einfriedungen

Die Art und Maß der baulichen Nutzung betreffenden Festsetzungen haben umweltrelevante Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden (Überbauung, Versiegelung, Versickerung) und Klima/Luft (Lärm, Überbauung, Versiegelung).

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten ausschließlich gestalterische Aspekte und nehmen Einfluss auf Baustruktur und Erscheinungsbild im Geltungsbereich. Umweltrelevante Auswirkungen i.S. einer größeren Flächeninanspruchnahme oder Nutzungsintensität sind mit diesen gestalterischen Festsetzungen jedoch nicht verbunden.

Erfassung und Beurteilung von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Schwetzingen und ist bereits vollständig bebaut.

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder besonders schützenswerten Biotope, keine Bodendenkmale und auch keine Wasserschutzgebiete. Besondere Flächenfunktionen für den Naturhaushalt nimmt das Plangebiet nicht wahr.

Das Plangebiet ist durch einen für den Ortskern typischen hohen Versiegelungsgrad (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze) und eine relativ hohe Bebauungsdichte geprägt. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ist das Plangebiet eine isolierte Insel mit sehr geringem Lebensraumpotential und hat allenfalls eine lokale Bedeutung für weit verbreitete Arten und Siedlungsspezialisten. Das Plangebiet ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades nimmt das Plangebiet nur sehr eingeschränkt am natürlichen Wasserkreislauf teil. Oberflächlich abfließendes Regenwasser wird überwiegend der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Aufschüttung, Überdeckung und Verdichtung stark eingeschränkt.

Trotz der früheren umweltrelevanten Nutzung auf folgenden Grundstücken Flst.Nr. 1206, 1210/25, 1210/20 (Ehem. Bauunternehmen) und Flst.Nr. 1210/15 (Ehem. Kfz-Werkstatt) ist lt. den vorlie-

Bearbeitung durch:

genden Informationen im Wasserrechtsamt nicht von relevanten Schadstoffeinträgen in den Boden auszugehen. Die Flächen wurden daher aus dem Altlasten-/Bodenschutzkataster herausgenommen. Es ist jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen, dass bei evtl. zukünftigen Erdarbeiten auf den genannten Grundstücken abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Vor Neubebauung und/oder Nutzungsänderung auf den Grundstücken Flst.Nr. 1210/14 und 1206 wird wegen der vorherigen gewerblichen Nutzung als Fleischfabrik in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt durch den Grundstückseigentümer eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt. Dies soll sicherstellen, dass hier im Untergrund keine relevanten Bodenbelastungen vorhanden sind, die ggf. einer geplanten sensiblen Nutzung entgegenstehen. Der vom Wasserrechtsamt geforderte Untersuchungsumfang wird zusammen mit einem Sachverständigenbüro abgestimmt. Die Untersuchungen werden im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen im WA 5a und WA 5b (Innenhof) vom Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse werden nach erfolgter Gewerbeabmeldung auch bei der Bewertung des Standortes im Altlasten-/Bodenschutzkataster entsprechend berücksichtigt.

Das Plangebiet ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für Bodenschutz und Wasserhaushalt.

Ein hohes Maß an Oberflächenbefestigungen für Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen führen zu bioklimatisch ungünstigen Überhitzungen tagsüber und nächtlicher Wärmeabstrahlung. Das Plangebiet ist gekennzeichnet von relativ kompakter und hoher Bebauung. Es ist ohne lufthygienische Ausgleichsfunktion für die Umgebung und wird durch ein typisches Stadtklima geprägt. Das Plangebiet ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für den Klimaschutz.

Das Landschaftsbild im Stadtzentrum von Schwetzingen wird durch Wohngebäude in überwiegend historischer Bausubstanz bestimmt. Die Erholungseignung des Plangebietes selbst und seines unmittelbaren Umfeldes ist sehr gering.

5.3. Ermittlung der durch die Planänderung zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele haben keine größere Umweltrelevanz des Bebauungsplanes für die oben genannten Schutzgüter zur Folge als das bisherige Planungsrecht bewirkt. Es ist mit der Planänderung von keinen erheblichen oder nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt auszugehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die langfristige Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und verträglichen Nachverdichtung im Stadtzentrum angestrebt. Die bislang anzuwendenden Regelungen des § 34 BauGB beinhalten naturgemäß einen gewissen Beurteilungsspielraum. Die eindeutigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu mehr Planungssicherheit bei den Grundstückseigentümern, Bauherren und deren Architekten. Dies betrifft insbesondere den Innenbereich, da sich hier die unmittelbare Umgebungsbebauung der benachbarten Grundstücke durch eine sehr hohe Varianz beim Maß der baulichen Nutzung (z.B. Gebäudehöhen, GRZ) auszeichnet. Für den Innenbereich führt die nunmehr festgesetzte Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – mit einer zulässigen Regel-GRZ von 0,4 gegenüber der vorher gemäß Mischgebiet anzusetzenden GRZ von 0,6 zu einer Reduzierung der maximal zulässigen Bodenversiegelung.

Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften sichert die Einflussnahme auf nicht stadtbildkonforme bauliche Entwicklungen. Der durch Gebäudehöhe, Form, Farbe und verwendete Materialien her-

Bearbeitung durch:

vorgerufene hohe Identitätsfaktor insbesondere der Straßenfront-Bebauung ginge bei ausschließlich an individuellen Vorlieben orientierten baulichen Umgestaltungen verloren. Mit der Umsetzung der Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen kann städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen entlang der Karlstraße gegengesteuert werden: Über entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen wird bei Um- und Neubauten der Charakter der historischen, z.T. denkmalgeschützten Innenstadt – hier im Teilbereich E Stadterweiterung 1920 bis 1960 – gesichert.

Ein Verzicht auf die Planaufstellung hätte für den Bereich der Straßenfrontbebauung der Karlstraße und Maximilianstraße keine hervorzuhebenden Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis i) BauGB. Im Innenbereich als auch auf den Grundstücken entlang der Berliner Straße sowie teilweise an der Antonisstraße ist im Bestand bereits eine sehr hohe Bodenversiegelung durch Haupt- und Nebengebäude sowie vor allem Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten vorhanden. Ohne Bebauungsplan, in dem die maximal zulässige GRZ im Innenhof definiert ist, könnte die städtebaulich gewünschte geringere Bebauungsdichte im Innenhof rechtlich nicht ausreichend abgesichert werden. Die Folge wäre eine größere mögliche Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden als städtebaulich hier sinnvoll.

Im vorliegenden Planungsfall erübrigt sich eine Alternativenbetrachtung.

Vermeidbarkeit und Minimierbarkeit sowie Ausgleich bzw. Ersatz

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerische Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich. Diese Regelung betrifft hier die bereits vorhandene Bebauung sowie gem. § 34 BauGB als zulässig zu beurteilende Vorhaben im gesamten Plangebiet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nur für solche Festsetzungen des Bebauungsplans, die die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gegenüber der bisherigen rechtlichen Situation sowie des vorhandenen Versiegelungs- und Bauungsgrades erweitern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine geringfügig über den Bestand hinausgehende Erweiterung der baulichen Möglichkeiten an der Berliner Straße. Diese Fläche ist jedoch als Baulücke i.S. § 34 BauGB zu beurteilen und derzeit komplett versiegelt und als Garagenhofgenutzt. Über den bisherigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand hinausgehende umweltrelevanten Auswirkungen werden in Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen und/oder nachhaltigen Eingriffe i.S. des Naturschutzrechts verursacht. Damit sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

5.4. Zusätzliche Angaben

Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse

Die Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt verbal-argumentativ für die einzelnen Schutzgüter. Grundlagen waren die Auswertungen von Fachplanungen und Ortsbegehungen in 2006.

Monitoring

Im Rahmen der Bauüberwachung und Bauabnahme durch die Baurechtsbehörde ist die planungskonforme Herstellung und bauliche Ausführung von Um- und Neubauten sicherzustellen.

Bearbeitung durch:

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner hohen Bebauungsdichte, seiner Nutzungsstruktur und seiner Lage im Ortskern von Schwetzingen insgesamt eine überwiegend sehr geringe bzw. keine Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt im Stadtgebiet. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope sowie Vorkommen von besonders geschützten und/oder seltenen Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Nutzungsart und -intensität auch nicht 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. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nur für solche Festsetzungen, die die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß der derzeitigen rechtlichen Situation erweitern. Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im überwiegend bereits bebauten Plangebiet nicht der Fall. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung führen gegenüber der jetzigen rechtlichen Situation einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB zu einer städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvollen Beschränkung der Nutzungen mit umweltrelevanten Auswirkungen (Bodenversiegelung, Lärm). Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften und die Übernahme der Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt führen zu keiner über die bisher zulässige bauliche Nutzung hinausgehenden Bodeninanspruchnahme oder höheren Nutzungsintensität. Die Schutzgüter im Natur- und Landschaftshaushalt erfahren durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen.

6. Zusammenfassende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Es gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu folgenden abwägungsrelevanten Belangen ein, denen überwiegend gefolgt werden konnte:

- Das Baurechtsamt der Stadt Schwetzingen regte an einen Hinweis zum Bestandsschutz für gewerbliche Nutzungen aufzunehmen, die in diesem Quartier vorhanden sind und zukünftig nicht mehr zulässig sind, ähnlich wie im Bebauungsplan „Quartier VII“ oder im Bebauungsplan „Oststadt“ (dort als Textliche Festsetzung geregelt).

Für vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen besteht nach Änderung der zulässigen Nutzung durch Planaufstellung ein grundsätzlicher Bestandsschutz. Im Geltungsbereich sind neben Wohngebäuden auch Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Nach einer Überprüfung der Gewerbeanmeldungen (Stand 19.03.2010) ist im Geltungsbereich nur die Fleischfabrik registriert, die diese Zulässigkeitschranke (nicht störendes Gewerbe) im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet überschreitet. Um Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB wegen Änderung der zulässigen Nutzung zu vermeiden, werden die Textlichen Festsetzungen Ziff. 1.3 als Klarstellung ergänzt,

- Das Baurechtsamt der Stadt Schwetzingen regte zudem verschiedene Klarstellungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen an.
- Darüber hinaus wurden vom RP Karlsruhe, Abtl. 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt weitere Hinweise gegeben, die entweder bereits im Bebauungsplan berücksichtigt waren (Denkmalschutz) oder nicht das Bauleitplanverfahren betreffen (Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge) und durch den späteren Bauherren zu berücksichtigen sind.

Von Bürgern und Bürgerinnen wurden in der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Hinweise oder

Bearbeitung durch:

Anregungen vorgebracht:

- Es wird angeregt, auf dem Flst.Nr. 1210/15 - Antonisstraße Nr. 10, 10a und 12 – zum angrenzenden Flst.Nr. 1206 sowie rückseitig zu den Grundstücken Flst.Nr. 1206 sowie 1208/2 und 1208/3, ebenfalls grenzseitig, eine Bebauungsmöglichkeit wie auf dem Flst.Nr. 1206 – WA 5b – erhalten.

Der Anregung wird nicht gefolgt: Die Festsetzung des WA 5b berücksichtigt das in gleicher Lage vorhandene Bestandsgebäude, das nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung zu Wohnungen umgebaut werden soll. Ein über den vorhandenen Gebäudebestand hinausgehende neue Grenzbebauung ist aus Gründen des Nachbarschutzes problematisch und konfliktrichtig. Die Bebauung des Innenhofes soll einen aufgelockerten und auch optisch gegenüber den umgebenden geschlossenen Straßenfronten zurückgesetzten Charakter tragen. Eine über die bislang festgesetzten überbaubaren Bereiche hinausgehende Verdichtung stünde diesem städtebaulichen Ziel entgegen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte maximale Traufhöhe von 6m zusammen mit der festgesetzten Dachneigung von mind. 30° und max. 35° bei einer Gebäudetiefe vom 12,5m (Tiefe des Baufensters) eine Firsthöhe von ca. 11m ergibt. Dies würde bei Grenzbebauung einer deutlichen Baumasseerhöhung gegenüber dem Istzustand entsprechen.

Der Anregung wird nicht gefolgt: Für den Innenhof im WA 5b wird mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 6 m eine der Straßenfrontbebauung an der Berliner Straße und der Maximilianstraße deutlich untergeordnete Gebäudehöhe gesichert. Sie liegt dennoch über der vorhandenen Wandhöhe (ca. 5,12 m mit Bezug auf die Berliner Straße) des jetzigen Betriebsgebäudes.

Die realisierbare Baumasse im WA 5b ist aufgrund des gegenüber der derzeitigen Gebäudetiefe (bis zu 15 m) deutlich schmalere Baufensters (12,5 m) im WA 5b zukünftig nicht größer. Die vom Grundstück Flst.Nr. 1206/14 aus wahrnehmbare Gebäudeansicht (Wand und Dach) wird mit Ausnutzung der zulässigen Höhen und Dachneigungen jedoch größer. Aufgrund der Nord-Süd gerichteten Bebauung im WA 5b sind nur geringfügige Veränderungen der Beschattung der hier angrenzenden, tiefen Gartenflächen zu erwarten.

Das städtebauliche Ziel einer Verlagerung des störender Gewerbebetriebes und der Aufwertung des Innenhofbereiches durch Wohnnutzungen und private Grünflächen ist nur mit einem wirtschaftlichen Umbau des vorhandenen Betriebsgebäudes möglich. Während des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Klärung der städtebaulich verträglichen Bebauung und Nutzung im Innenhof, dies vor allem im Hinblick auf die Gebäudehöhen und die nachzuweisenden Stellplätze. Den positiven städtebaulichen Wirkungen für das gesamte Areal wird in der Abwägung der Vorzug vor geringfügigen Beeinträchtigungen einzelner Grundstücke gegeben.

- Es wird angeregt, den Grenzabstand zwischen dem neuen Baufenster des Flst.Nr. 1210/14 zum Flst.Nr. 1210/15 - Antonisstraße 12 - mit einem Mindestabstand von 3 m klarzustellen.

Kenntnisnahme: In der Planzeichnung ist die Baugrenze bereits mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze vermaßt.

Der Bitte um Mitteilung verschiedener Sachverhalte zum Bebauungsplan wird den Bürgern zusammen mit der Bekanntgabe der Abwägungsergebnisse zu den während der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Hinweisen entsprochen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die oben genannten Klarstellungen nicht berührt.

Bearbeitung durch:

7. Planentwicklung und Folgeverfahren

7.1. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut, die katasterrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse hat bereits in der Vergangenheit stattgefunden. Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Planungsziele können i.R. der Erteilung von Baugenehmigungen bzw. durch die Bauaufsicht bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Zuge von Neubauten als auch bei Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen umgesetzt werden.

7.2. Auswirkungen der Planung

Nach der geplanten Verlagerung der gewerblichen Nutzung aus dem Innenbereich zwischen Maximilianstraße und Berliner Straße wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor allem eine qualitätvolle Nachverdichtung in einem nunmehr allgemeinen Wohngebiet gesichert. Dies soll im Kontext mit der vorhandenen Straßenfrontbebauung der den Geltungsbereich begrenzenden Erschließungsstraßen und unter Berücksichtigung der teilweise im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegenden Altbebauung erfolgen und zu einer städtebaulichen Verbesserung der Wohnstruktur im Quartier führen.

Damit zielt die geplante Gebietsentwicklung auf eine städtebaulich ausgewogene Verbindung zwischen der typischen Altbebauung entlang der Karlstraße aus der Zeit der Stadterweiterung 1920 – 1960, der jüngeren massiven Blockbebauung entlang der Antonisstraße, Berliner Straße und der Maximilianstraße sowie der geplanten modernen Innenhofbebauung.

Das Vorhaben gliedert sich hinsichtlich Art und Umfang in die städtebauliche Struktur der Stadt Schwetzingen ein. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Innenstadtbereich, auf angrenzende Ortsteile sowie auf benachbarte Städte und Gemeinden sind aufgrund der vorwiegend bestandssichernden Festsetzungen im bereits überwiegend bebauten Geltungsbereich nicht zu befürchten.

Hinsichtlich des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens haben die vorhandenen Erschließungsstraßen einen ausreichenden Ausbauzustand. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Negative oder wesentlich belastende Auswirkungen auf die Infrastruktur des benachbarten Wohngebietes sind nicht zu erwarten. Die bisherigen regelmäßigen Lkw-Durchfahrten zum Gewerbebetrieb (Fleischfabrik) entfallen nach Realisierung der Innenverdichtung zugunsten wesentlich weniger störender Pkw-Zufahrten.

Mit der Planung wird eine zeitgemäße Umnutzung und anspruchsvolle Gestaltung des Innenhofbereiches im Geltungsbereich ermöglicht und damit das gesamte Wohnviertel aufgewertet.

Bearbeitung durch:

7.3. Planungsstatistik

Gesamtfläche:	ca. 14.080 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.310 m ²	ca. 45 %
private Grünflächen	ca. 7.770 m ²	ca. 55 %
öff. Verkehrsflächen	---	---

Bearbeitung durch:



Stadt Schwetzingen

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 76

„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“



Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 soll eine rechtlich eindeutige Klarstellung der zulässigen Bebauung und Nutzung im Innenhof und an den Straßenfronten des Quartiers vorgenommen werden. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Nutzungsänderung der zurzeit noch gewerblich genutzten Innenhofflächen zwischen Maximilianstraße und Berliner Straße geschaffen. Dieser Bereich ist, um eine städtebaulich integrierte Planung zu ermöglichen, eingebettet in eine Gesamtüberplanung des durch die Maximilianstraße, Berliner Straße, Karlstraße und Antonisstraße umschlossenen Quartiers.

Die Belange des Naturschutzes sowie des Landschaftsbildes werden berücksichtigt.

Verfahrensablauf:

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch öffentliche Auslegung vom 07.01.2009 bis 13.02.2009 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurden mit Schreiben vom 19.12.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.02.2010 bis 19.03.2010 vorgestellt.

Beurteilung der Umweltbelange:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die zukünftig zulässige Bebauung im Quartier abschließend geregelt. Auf der Grundlage der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässigen baulichen Eingriffe wurde eine prognostische Eingriffsbeurteilung durchgeführt. Negative Eingriffsfolgen auf die in § 1 (6) Nr. 7a genannten Umweltbelange wurden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit und der Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen beurteilt.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner hohen Bebauungsdichte, seiner Nutzungsstruktur und seiner Lage im Ortskern von Schwetzingen insgesamt eine überwiegend sehr geringe bzw. keine Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt im Stadtgebiet. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope sowie Vorkommen von besonders geschützten und/oder seltenen Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Nutzungsart und -intensität auch nicht 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. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nur für solche Festsetzungen, die die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß der derzeitigen rechtlichen Situation erweitern. Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im überwiegend bereits bebauten Plangebiet nicht der Fall. Die planungs-

Bearbeitung durch:

rechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung führen gegenüber der jetzigen rechtlichen Situation einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB zu einer städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvollen Beschränkung der Nutzungen mit umweltrelevanten Auswirkungen (Bodenversiegelung, Lärm). Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften und die Übernahme der Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt führen zu keiner über die bisher zulässige bauliche Nutzung hinausgehenden Bodeninanspruchnahme oder höheren Nutzungsintensität. Die Schutzgüter im Natur- und Landschaftshaushalt erfahren durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Dabei gehen sie im Rang den anderen Belangen nicht vor.

Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die wesentlichen Anregungen und Belange, die in der vorgesehenen Planaufstellung abgewogen werden mussten, sind nachfolgend dargelegt. Nicht dargelegt sind redaktionelle Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und soweit korrekt und relevant auch in die Planung eingeflossen sind, sowie Hinweise für die spätere Bauausführung.

Es gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu folgenden abwägungsrelevanten Belangen ein, denen überwiegend gefolgt werden konnte:

- Das Baurechtsamt der Stadt Schwetzingen regte an einen Hinweis zum Bestandsschutz für gewerbliche Nutzungen aufzunehmen, die in diesem Quartier vorhanden sind und zukünftig nicht mehr zulässig sind, ähnlich wie im Bebauungsplan „Quartier VII“ oder im Bebauungsplan „Oststadt“ (dort als Textliche Festsetzung geregelt).

Für vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen besteht nach Änderung der zulässigen Nutzung durch Planaufstellung ein grundsätzlicher Bestandsschutz. Im Geltungsbereich sind neben Wohngebäuden auch Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Nach einer Überprüfung der Gewerbeanmeldungen (Stand 19.03.2010) ist im Geltungsbereich nur die Fleischfabrik registriert, die diese Zulässigkeitschranke (nicht störendes Gewerbe) im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet überschreitet. Um Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB wegen Änderung der zulässigen Nutzung zu vermeiden, werden die Textlichen Festsetzungen Ziff. 1.3 als Klarstellung ergänzt,

- Das Baurechtsamt der Stadt Schwetzingen regte zudem verschiedene Klarstellungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen an.
- Darüber hinaus wurden vom RP Karlsruhe, Abtl. 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt weitere Hinweise gegeben, die entweder bereits im Bebauungsplan berücksichtigt waren (Denkmalschutz) oder nicht das Bauleitplanverfahren betreffen (Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge) und durch den späteren Bauherren zu berücksichtigen sind.

Von Bürgern und Bürgerinnen wurden in der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Hinweise oder Anregungen vorgebracht:

- Es wird angeregt, auf dem Flst.Nr. 1210/15 - Antonisstraße Nr. 10, 10a und 12 – zum angrenzenden Flst.Nr. 1206 sowie rückseitig zu den Grundstücken Flst.Nr. 1206 sowie 1208/2 und 1208/3, ebenfalls grenzseitig, eine Bebauungsmöglichkeit wie auf dem Flst.Nr. 1206 – WA 5b – erhalten.

Bearbeitung durch:

Der Anregung wird nicht gefolgt: Die Festsetzung des WA 5b berücksichtigt das in gleicher Lage vorhandene Bestandsgebäude, das nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung zu Wohnungen umgebaut werden soll. Ein über den vorhandenen Gebäudebestand hinausgehende neue Grenzbebauung ist aus Gründen des Nachbarschutzes problematisch und konfliktträchtig. Die Bebauung des Innenhofes soll einen aufgelockerten und auch optisch gegenüber den umgebenden geschlossenen Straßenfronten zurückgesetzten Charakter tragen. Eine über die bislang festgesetzten überbaubaren Bereiche hinausgehende Verdichtung stünde diesem städtebaulichen Ziel entgegen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte maximale Traufhöhe von 6m zusammen mit der festgesetzten Dachneigung von mind. 30° und max. 35° bei einer Gebäudetiefe vom 12,5m (Tiefe des Baufensters) eine Firsthöhe von ca. 11m ergibt. Dies würde bei Grenzbebauung einer deutlichen Baumasseerhöhung gegenüber dem Istzustand entsprechen.

Der Anregung wird nicht gefolgt: Für den Innenhof im WA 5b wird mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 6 m eine der Straßenfrontbebauung an der Berliner Straße und der Maximilianstraße deutlich untergeordnete Gebäudehöhe gesichert. Sie liegt dennoch über der vorhandenen Wandhöhe (ca. 5,12 m mit Bezug auf die Berliner Straße) des jetzigen Betriebsgebäudes.

Die realisierbare Baumasse im WA 5b ist aufgrund des gegenüber der derzeitigen Gebäudetiefe (bis zu 15 m) deutlich schmalere Baufensters (12,5 m) im WA 5b zukünftig nicht größer. Die vom Grundstück Flst.Nr. 1206/14 aus wahrnehmbare Gebäudeansicht (Wand und Dach) wird mit Ausnutzung der zulässigen Höhen und Dachneigungen jedoch größer. Aufgrund der Nord-Süd gerichteten Bebauung im WA 5b sind nur geringfügige Veränderungen der Beschattung der hier angrenzenden, tiefen Gartenflächen zu erwarten.

Das städtebauliche Ziel einer Verlagerung des störender Gewerbebetriebes und der Aufwertung des Innenhofbereiches durch Wohnnutzungen und private Grünflächen ist nur mit einem wirtschaftlichen Umbau des vorhandenen Betriebsgebäudes möglich. Während des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Klärung der städtebaulich verträglichen Bebauung und Nutzung im Innenhof, dies vor allem im Hinblick auf die Gebäudehöhen und die nachzuweisenden Stellplätze. Den positiven städtebaulichen Wirkungen für das gesamte Areal wird in der Abwägung der Vorzug vor geringfügigen Beeinträchtigungen einzelner Grundstücke gegeben.

- Es wird angeregt, den Grenzabstand zwischen dem neuen Baufenster des Flst.Nr. 1210/14 zum Flst.Nr. 1210/15 - Antonisstraße 12 - mit einem Mindestabstand von 3 m klarzustellen.

Kenntnisnahme: In der Planzeichnung ist die Baugrenze bereits mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze vermaßt.

Planungsalternativen:

Ein Verzicht auf die Planaufstellung hätte für den Bereich der Straßenfrontbebauung der Karlstraße und Maximilianstraße keine hervorzuhebenden Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis i) BauGB. Im Innenbereich als auch auf den Grundstücken entlang der Berliner Straße sowie teilweise an der Antonisstraße ist im Bestand bereits eine sehr hohe Bodenversiegelung durch Haupt- und Nebengebäude sowie vor allem Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten vorhanden. Ohne Bebauungsplan, in dem die maximal zulässige GRZ im Innenhof definiert ist, könnte die städtebaulich gewünschte geringere Bebauungsdichte im Innenhof rechtlich nicht ausreichend abgesichert werden. Die Folge wäre eine größere mögliche Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden als städtebaulich hier sinnvoll. Im vorliegenden Planungsfall erübrigt sich eine Alternativenbetrachtung.

Bearbeitung durch:

Fazit:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 wird aus Anlass der geplanten Verlagerung eines Gewerbebetriebes die vorhandene Bebauungsstruktur im Quartier innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sinnvoll und ohne verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen gestärkt.

Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente kam die Stadt Schwetzingen zu dem Ergebnis, dass dem städtebaulichen Ziel, im Quartier ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, keine sonstigen Belangen entgegenstehen und hat am 19.05.2010 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 76 gefasst.

Bearbeitung durch: