

# **STADT SCHWETZINGEN**

## **SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "Bereich Bismarckplatz, 1. Änderung"**

mit integrierten örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO

Fassung vom 18.05.2005

**Voegele + Gerhardt  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe**

**VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE  
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BEREICH BISMARCKPLATZ"**

- |                                                                                                                                                 |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Änderungsbeschuß durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB                                                                                   | am 18.12.2003                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses                                                                                          | am 27.05.2004                    |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung                                                                                             | am 27.05.2004                    |
| 4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB                                                                                                        | vom 04.06.2004<br>bis 06.07.2004 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) BauGB<br>(Frist bis zum 30.06.2004)                                                    | am 27.05.2004                    |
| 6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB                                                                                        | am 10.03.2005                    |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung                                                                                        | am 16.03.2005                    |
| 8. Öffentliche Auslegung der Bebauungsplan-Änderung<br>mit Text und Begründung in der Fassung vom 10.02.2005<br>gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit | vom 24.03.2005<br>bis 25.04.2005 |
| 9. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB                                                                                                       | am 16.06.2005                    |

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Schwetzingen, den

.....  
- Kappenstein -  
Bürgermeister

- |                                                                          |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung<br>und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB | am 23.06.2005 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|

## **SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BEREICH BISMARCKPLATZ"**

Aufgrund nachfolgend aufgeführter Rechtsgrundlagen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16. Juni 2005 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Bereich Bismarckplatz" als Satzung beschlossen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),  
zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.07.2004 (BGBl. I, S. 1359).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
4. **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
5. **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch  
§ 25 des Mittelstandförderungsgesetzes vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

## § 1

### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan "Bereich Bismarckplatz" in der Fassung vom 21.10.1996, rechtskräftig seit dem 24.07.1997.

## § 2

### Bestandteile und Anlagen der geänderten Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung in der Fassung ihrer 1. Änderung besteht aus folgenden Unterlagen:

1. **Zeichnerischer Teil M 1: 500** in der Fassung vom 21.10.1996, rechtskräftig seit dem 24.07.1997 mit den Änderungen durch das Deckblatt in der Fassung vom 18.05.2005
2. **Planungsrechtliche Festsetzungen** i. d. F. vom 21.10.1996, rechtskräftig seit dem 24.07.1997 mit den unter § 3 dieser Satzung aufgeführten Änderungen
3. **Örtliche Bauvorschriften nach LBO** (LBauO) i. d. F. vom 21.10.1996, rechtskräftig seit dem 24.07.1997 mit den unter § 3 dieser Satzung aufgeführten Änderungen

Folgende Anlagen werden der Satzung beigelegt, ohne deren Bestandteile zu sein:

1. **Hinweise zum Bebauungsplan** (Anlage 1)
2. **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans** (Anlage 2)

## § 3

### Inhalte der Änderung

#### 1. Zeichnerischer Teil

Der Bebauungsplan "Bereich Bismarckplatz" in der Fassung vom 21.10.1996, rechtskräftig seit dem 24.07.1997 wird durch das beiliegende Deckblatt in der Fassung vom 18.05.2005 geändert.

#### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils. Sie beziehen sich auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Änderungsbereich.

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird für Bereich A und B als Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 (2) Nr. 7 + 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten in Gebietsteilen mit gewerblicher Prägung) und die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten in Gebietsteilen ohne gewerbliche Prägung) sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

##### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

###### 2.2.1 GRZ

Für das Mischgebiet ist das Höchstmaß der Grundflächenzahl gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen dürfen mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu der nach BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

###### 2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich A und B werden die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe ist die gemittelte Höhe der angrenzenden Straßenfläche. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut.

Entsprechend der Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen wird für den Bereich A eine maximale Traufhöhe von 8,20 m festgesetzt. Für Pult-, Tonnen- und Segmentbogendächer wird eine maximale Firsthöhe von 12,20 m festgesetzt.

Für den Bereich B wird abweichend von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung eine maximale Traufhöhe von 11,20 m zugelassen. Für Pult-, Tonnen- und Segmentbogendächer wird im Bereich B eine maximale Firsthöhe von 15,20 m festgesetzt.

Für die Bebauung auf dem Bismarckplatz wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die gemittelte Höhe der angrenzenden Straßenfläche. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut.

### **2.3 Bauweise**

Im Bereich A und B wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind innerhalb der Baugrenzen Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig.

### **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

2.4.1 Entlang der Markgrafenstraße (Bismarckplatz) wird für den Erdgeschossbereich auf eine Höhe von max. 3,50 m ab Gehwegoberkante eine gesonderte Baulinie festgesetzt.

Ein Zurückweichen von der Baulinie EG ist um max. 0,50 m auf die gesamte Gebäudelänge zulässig.

2.4.2 Entlang der Markgrafenstraße (Bismarckplatz) ist in den Obergeschossen ein Zurückweichen von der Baulinie zulässig:

- a) um max. 0,50 m auf die gesamte Gebäudelänge
- b) um max. 1,50 m in Abschnitten von max. 9,50 m auf insgesamt max. 50 % der Gebäudelänge.

2.4.3 Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2.4.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einer Breite von 5 m ab der Grundstückshinterkante entlang des Leimbachs von jeglicher Bebauung und Lagerung freizuhalten.

### **2.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firstrichtungen der Hauptdächer sind parallel zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungspfeilen auszurichten.

## **2.6 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

Im Mischgebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baulinie und Baugrenze definierten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet ist die Zu- und Abfahrt nur in dem besonders gekennzeichneten Bereich mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 6,0 m zulässig.

## **2.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der durch Planeintrag gekennzeichnete Bereich ist als verkehrsberuhigter Bereich nach Verkehrszeichen 325 der Straßenverkehrsordnung auszubauen.

## **2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Fläche sind mit folgenden Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GFL 1 mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit in einer Breite von 1 m ab Grundstücksvorderkante.

Das Gehrecht ist auf einer Höhe von mindestens 2,50 m ab Gehwegoberkante zu gewährleisten, in den darüber liegenden Gebäudeteilen kann das Gehrecht entsprechend der festgesetzten Baulinie überbaut werden.

GFL 2 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Unterhaltungslast für den Leimbach in einer Breite von 5 m ab Grundstückshinterkante.

## **2.9 Pflanzbindungen**

### **2.9.1 Pflanzgebot**

An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten ist ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **2.9.2 Erhalt von Bäumen**

Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **2.10 Behandlung des Abwassers und Niederschlagswassers**

Das anfallende, unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen aller neu zu errichtenden Gebäude im Mischgebiet ist in den Leimbach einzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser sowie das auf Stellplätzen und Zufahrten anfallende behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist den vorhandenen Abwasserkanälen zuzuführen.

### 3. Örtliche Bauvorschriften

Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen entsprechend ihrem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich mit den folgenden Abweichungen und Ergänzungen in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils:

#### 3.1 Gestaltung der Baukörper

3.1.1 Abweichend von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Ziffer D.3.1 / 2. Absatz (beginnend mit 'Fassadenrücksprünge mit ....' bis zu '.... von 1,5 m zulässig') wird festgesetzt:

Zur Gewährleistung des nach Ziffer 2.8 festgesetzten Gehrechts und in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach Ziffer 2.4.1 u. 2.4.2 sind entlang der Markgrafenstraße Rücksprünge der Fassade zulässig:

- a) im Erdgeschossbereich bis auf eine Tiefe von max. 1,50 m und bis zu einer Höhe von max. 3,50 m.
- b) in den Obergeschossen bis auf eine Tiefe von max. 1,50 m ab Grundstücksvorderkante in Abschnitten von max. 9,50 m auf insgesamt max. 50 % der Gebäudelänge.

In den übrigen Punkten gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung zur Fassadengliederung.

3.1.2 Ergänzend zu den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird festgesetzt:

An den rückwärtigen, dem Leimbach zugewandten, Gebäudeseiten sind Balkone nur zulässig bis zu einer Breite von max. 5,50 m. Balkone einer Geschossebene müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,50 m haben. Der Abstand von Balkonen zu Gebäudekanten und -ecken hat mind. 1,25 m zu betragen.

#### 3.2 Dachgestaltung

Entsprechend den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind die Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeintrag zulässig.

Ergänzend zur Gestaltungssatzung wird bei versetzten Pult- und Segmentbogendächern der Versatz straßenseitig auf maximal 1,20 m und rückseitig auf maximal 2,10 m begrenzt.

#### 3.3 Dachaufbauten

Ergänzend zu den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird für alle Gebäudeseiten festgesetzt, dass der Abstand von Gauben und Dachflächenfenstern zu Gebäudeaußenkanten oder -ecken sowie zu Brandwänden mindestens 1,25 m zu betragen hat, jeweils gemessen ab Außenkante.

### **3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen im Mischgebiet**

Die mit dem Gehrecht belastete Fläche GFL 1 ist in ihrer Gestaltung gleich zu behandeln wie die angrenzenden Fußgängerbereiche. Sie soll im Zusammenhang mit dem öffentlichen Fußgängerbereich hergestellt und unterhalten werden.

Stellplätze für PKW, Gebäudezugänge, Hofbereiche und Zufahrten sind – soweit nicht die Gefahr von Schadstoffeinträgen besteht – wasserdurchlässig zu gestalten. Es sind geeignete wasserdurchlässige Beläge, die auch das Bodenleben (Edaphon) zum Teil erhalten wie z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster, wassergebundene Decke, handelsübliche Ökosteine zu verwenden.

## **§ 4**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## **§ 5**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung verlieren die durch diese Satzung geänderten Inhalte des Bebauungsplans "Bereich Bismarckplatz" ihre Rechtsgültigkeit.

# **DECKBLATT**

**IN DER FASSUNG VOM 18.05.2005**

# HINWEISE

**ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BEREICH BISMARCKPLATZ**

**(ANLAGE 1)**

## 1 Gestaltungssatzung "Innenstadt" der Stadt Schwetzingen

Für den Bereich der Innenstadt hat die Stadt Schwetzingen eine Gestaltungssatzung beschlossen, die Aussagen trifft zu Gebäudehöhen, Dächern, Fassaden, Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen, Außenantennen und Einfriedungen.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem der Gestaltungssatzung beigefügten Lageplan und dem Straßenverzeichnis ersichtlich. Er gliedert sich in die Teilbereiche A, B, C, D und E, für die jeweils gesonderte Gestaltungsvorschriften gelten (§1). Das Plangebiet des Bebauungsplanes Bismarckplatz ist dem Teilbereich D zuzuordnen. Weiterhin ist der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zu beachten, indem einige der Bestimmungen nur für die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten und einsehbaren Gebäudeseiten, andere für die gesamte bauliche Anlage gelten (§2 Abs. 2).

Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung gelten sowohl bei Neubauten als auch bei Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen, bei Werbeanlagen, Automaten, Antennenanlagen und Einfriedungen. Die Regelungen gelten auch für bauliche Maßnahmen, die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind (§ 2 Abs. 1 und § 4).

## 2 Altlasten

Im Rahmen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Schwetzingen 1997 wurde festgestellt, dass sich auf den Flurstücken Nr. 452 und 452/1 die Verdachtsfläche 02996 und auf Flst. Nr. 452/1 zusätzlich die Verdachtsfläche 03069 befindet.

### Verdachtsfläche Nr. 02996:

Von 1908 bis mindestens 1925 befand sich auf den o.g. Flurstücken ein Sägewerk, dessen genaues Betriebsende unbekannt ist. Später erfolgte der Übergang in eine Holzhandlung bzw. ein Lager für Rohware. Über Betriebsablauf und Einsatzstoffe liegen keine Informationen vor.

Weiterhin befand sich von 1924 bis 1976 auf den o.g. Flurstücken neben einem Wohnhaus mit Holzschuppen eine Schlosserei mit Rolladenbau. Hierzu liegen ebenfalls keine detaillierten Informationen bzgl. Betriebseinrichtungen und Einsatzstoffen vor.

Die Verdachtsfläche wurde als B-Fall "Belassen zur Wiedervorlage" klassifiziert.

Im Zusammenhang mit dem Kenntnisgabeverfahren zum Abbruch der oben beschriebenen baulichen Anlagen wurde dem Grundstückseigentümer vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis mit Schreiben vom 13.06.01 die Auflage gemacht, im Vorfeld der Abrissarbeiten 5 Rammkernsondierungen bis 2 m Tiefe niederzubringen und auf relevante Parameter zu untersuchen (Analytik auf BTEX-Aromaten (Bodenluft) sowie Schwermetalle (AS, Cr, Cu, Hg, Zn), PCP, Phenole (wasserdampflich) PAK und Mineralölkohlenwasserstoffe).

### Verdachtsfläche Nr. 03039

Im südlichen Bereich Richtung Moltkestraße wurde von 1962 bis 1974 eine Tankstelle betrieben. Vermutlich war im Tankstellengebäude ein Werkstatt- bzw. Wagenpflegeraum integriert. Unterlagen zu Betriebseinrichtung und Lagerkapazität der unterirdischen Tanks liegen nicht vor. Aufgrund der noch vorhandenen Domschächte ist davon auszugehen, dass die Tanks noch nicht ausgebaut wurden. Die Zapfsäulen wurden entfernt.

Von 1975 bis 1983 befand sich auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle ein Hydraulikservice. Laut der Personenbefragung wurden im Rahmen dieses Betriebs nur hydraulische Anlagen montiert und vertrieben. Daraus ergibt sich keine Altlastenrelevanz.

Aufgrund des Tankstellenbetriebs sind weitere Recherchen erforderlich, so dass die Verdachtsfläche als E-Fall klassifiziert wurde (Erkunden).

Bezüglich der Tankstelleneinrichtungen sind nach den Vorgaben des Landratsamtes vor Beginn der Abrissarbeiten 6 Rammkernsondierungen in den ehemaligen Betriebsbereichen (Tanks, Zapfsäulen, Reparaturwerkstatt) bis 2 m bzw. 4 m (bei den Tanks) Tiefe niederzubringen und auf relevante Parameter zu untersuchen (MKW (Feststoff), BTEX-Aromaten (Bodenluft), und im Bereich der ehemaligen Reparaturhalle zusätzlich auf LHKW (Bodenluft)).

### Zusammenfassung

Die o.g. geforderten Untersuchungen wurden mittlerweile durchgeführt. Zu dem Ergebnisbericht vom 15.01.2004 hat die untere Bodenschutzbehörde (LRA Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt) mit Schreiben vom 05.07.2004 Stellung genommen.

Das Wasserrechtsamt hält weitere Untersuchungen im Bereich der beiden oben genannten Verdachtsflächen für nicht erforderlich. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass bei zukünftigen Erdarbeiten auf diesen Standorten mit abfallrelevantem Erdmaterial gerechnet werden muss, welches ggf. zu entsorgen ist.

Daher sind sämtliche Abriss- bzw. Erdarbeiten im Bereich der Verdachtsflächen Obj. Nr. 2996 und Obj. Nr. 3039 gutachterlich zu betreuen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises umgehend zu verständigen.

### **3 Belange des Denkmalschutzes**

Der Bereich zwischen Zähringer Straße, Karlsruher Straße und Leimbach, d.h. die Flurstücke 452, 452/1 und 452/3, ist in der Liste und Kartierung der Denkmäler der Archäologie des Mittelalters als 'Klosterhof II' erfasst.

Sollten bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt und Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenksteine, alte Gemarkungssteine o.ä. von der Verwirklichung des Bebauungsplanes betroffen werden, so ist das Landesdenkmalamt rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

### **4 Belange der Wasserwirtschaft**

Entlang des Leimbachs ist gemäß § 68b Wassergesetz Baden-Württemberg ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite zu berücksichtigen. Unter Abwägung der Belange der Wasserwirtschaft und einer angemessenen Nutzbarkeit der Baufläche werden im Gewässerrandstreifen Stellplätze und Zufahrten zugelassen.

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung und Lagerung freizuhalten.

Bepflanzungen und Einzäunungen innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen nur nach vorheriger Absprache und im Einvernehmen mit dem Träger der Unterhaltungslast für den Leimbach hergestellt werden. Quereinzäunungen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind nicht erlaubt.

Ist eine Befahrung entlang des Bachlaufs vorgesehen, ist die Standsicherheit der entlang des Leimbachs verlaufenden Stützmauer nachzuweisen. Eine eventuell erforderliche Absicherung der Grundstücke zum Leimbach hin ist Sache des jeweiligen Eigentümers und nicht Sache des Gewässereigentümers.

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BEREICH BISMARCKPLATZ**

**(ANLAGE 2)**

---

## **BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BEREICH BISMARCKPLATZ"**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Planerfordernis der Änderung**
- 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Örtliche Gegebenheiten**
  - 4.1 Bismarckplatz
  - 4.2 Bebauung Markgrafenstraße
- 5. Städtebauliche Konzeption**
  - 5.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen
  - 5.2 Verkehrserschließung
  - 5.3 Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
    - 5.3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise und Gehrecht
    - 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Stellung baulicher Anlagen
    - 5.3.3 Dachgestaltung
    - 5.3.4 Öffentliche Parkplätze und Stellplätze
    - 5.3.5 Fassaden
    - 5.3.6 Pflanzmaßnahmen

## 1. Planerfordernis der Änderung

Für die Umgestaltung des Bismarckplatzes liegt eine Verkehrsplanung vor, die u.a. auch den Neubau eines Kiosks auf dem Bismarckplatz vorsieht. Durch Aufgabe der ehemaligen Nutzungen auf Flurstück 452/1 ergibt sich hier die Möglichkeit einer Neubebauung. Für den Innenstadtbereich hat die Stadt Schwetzingen eine Gestaltungssatzung beschlossen, die auch die bisher noch unbebauten Flächen an der Markgrafenstraße betrifft. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Bismarckplatz" sollen zum einen die Veränderungen innerhalb der Verkehrsflächen eingearbeitet werden und zum anderen gewährleistet werden, dass eine eventuelle Neubebauung des Flurstücks 452/1 mit den Vorstellungen der Gestaltungssatzung übereinstimmt. Da der restliche Bereich des Bebauungsplans Bismarckplatz bereits bebaut ist ergibt sich hier kein akuter Änderungsbedarf. Die vollständige Anpassung an die Gestaltungssatzung für den gesamten Geltungsbereich erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

## 2. Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die 1. Änderung bezieht sich auf die im Deckblatt gekennzeichneten Flächen. Sie umfasst den Bismarckplatz mit den allen ihn umgebenden Verkehrs- und Gehwegflächen der Markgrafenstraße, Zähringer Straße und Friedrichstraße bis zur Einmündung der Moltkestraße. Entsprechend der Abgrenzung im B-Plan von 1997 wird ein Stück der Karlsruher Straße sowie der Zähringer Straße bis zum Leimbach einbezogen. Unter Einbeziehung der städtischen Flurstücke 452 u. 452/3 und des Flurstücks 452/1 bildet der Leimbach die westliche Grenze des Änderungsbereichs.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der Flächennutzung wird beibehalten, so dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan weiterhin gegeben ist.

## 4. Örtliche Gegebenheiten

### 4.1 Bismarckplatz

Der Bismarckplatz ist ein dreieckförmiger Platzraum, der durch die tangential verlaufende Zähringer- bzw. Bismarckstraße, die Markgrafenstraße und die Friedrichstraße gebildet wird. Die aus den Straßenverläufen sich ergebende Freifläche in der Mitte des Platzes ist im rechtskräftigen B-Plan als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen. Auf ihr befindet sich ein Kiosk, das durch den Umbau der Verkehrsflächen wegfällt und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Bei der den Platz umgebenden Bebauung überwiegen 2-geschossige Gebäude mit Sattel-, Mansard- oder Walmdächern. Teilweise sind auch 3-geschossige und eingeschossige Gebäude vorhanden.

## 4.2 Bebauung an der Markgrafenstraße

Zwischen Markgrafenstraße und Leimbach erstreckt sich eine Baufläche von ca. 1.450 qm und mit einer Bautiefe von 24 – 10 m.

In den vergangenen 100 Jahren wurde das Areal für verschiedene gewerbliche Nutzungen und zu Wohnzwecken genutzt (s. hierzu auch die Ausführungen in den Hinweisen / Anlage 1 hinsichtlich der Altlastenuntersuchung). Bis auf die Gebäude der ehemaligen Tankstelle mit Werkstatt Richtung Moltkestraße wurden inzwischen alle Gebäude abgebrochen. Der Bereich der Tankstelle wird teilweise als Abstellfläche von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt, der eigentliche Tankstellenbetrieb besteht nicht mehr. Insgesamt stellt das Areal derzeit also eine brachliegende Fläche dar.

Der rechtskräftige B-Plan von 1997 sieht für die Fläche eine dreigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 9,50 m und Satteldach 25-30° entlang der Markgrafenstraße und eine zweigeschossige Bebauung entlang der Zähringer Str. mit Flach- oder Pultdach von 10-15° vor.

## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen

Der Bismarckplatz ist ein historisch bedeutender Platz und stellt räumlich den Auftakt zur Kernstadt Schwetzingen dar. Er soll gestalterisch aufgewertet und in seiner Aufenthaltsqualität verbessert werden. Gleichzeitig muss er jedoch seine Funktion als einer der bedeutenden Verkehrsknotenpunkte der Stadt Schwetzingen erfüllen.

### 5.2 Verkehrserschließung und Platzgestaltung

Dem inzwischen erfolgten verkehrstechnischen Umbau des Bismarckplatzes liegt eine mit dem Straßenbauamt abgestimmte Verkehrsplanung zu Grunde mit folgenden Hauptmerkmalen:

- Umwandlung der Friedrichstraße in eine verkehrsberuhigte Sackgasse, in der gefahrlos anfahrbare öffentliche Stellplätze angeboten werden können
- die durch den Umbau der Friedrichstraße verlorengegangenen Fahrbahnen werden durch eine Verbreiterung der Verkehrsfläche in der Karlsruher Straße aufgenommen
- Verbreiterung der Gehwegfläche vor dem Badner Hof
- Mittelinseln für die sichere Querung von Fußgängern und Radfahrern

Die vorliegende Ausführungsplanung ist Grundlage der Bebauungsplan – Änderung und wurde entsprechend in die zeichnerische Darstellung übernommen.

Die Freifläche ist durch ein Kiosk teilweise bebaut. Der Kiosk, das Wasserbecken mit Wasserspielen und die Arkade schirmen den Aufenthaltsbereich von dem Verkehrsfluss ab und tragen so erheblich zu einer höheren Aufenthaltsqualität bei.

Auch wird der Zugang zum Platzbereich durch die Mittelinseln und die nun als Sackgasse verkehrsberuhigte Friedrichstraße gegenüber dem früheren Zustand erleichtert. Die Aufenthaltsfläche wird als Geh- und Radwegfläche dargestellt. Der Kiosk wird durch ein Baufenster baurechtlich gesichert und in seinem Standort festgelegt. Für den Bau des Wasserbeckens und der Arkade sind keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Zwischen Markgrafenstraße und Leimbach soll eine zukünftige Bebauung die Platzwand schließen. Um bei der Zufahrt in die historische Altstadt eine 'Torsituation' zu schaffen, soll die Bebauung auch entlang der Zähringer Straße weitergeführt werden.

### **5.3 Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

#### **5.3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Gehrecht überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Bis auf Veränderungen im Bereich der Verkehrsflächen wird die Art der baulichen Nutzungen (Mischgebiet mit gewissen Einschränkungen) unverändert beibehalten.

Aus folgenden Gründen wird für das Mischgebiet eine abweichende Bauweise mit den nachfolgend erläuterten Parametern festgesetzt:

Um eine gute Ausnutzung des langen, jedoch wenig tiefen Grundstücks zu ermöglichen sind Baukörper länger als 50 m zulässig, jedoch wird mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung die Gliederung der Fassade gewährleistet, um so die Maßstäblichkeit der am Bismarckplatz bestehenden Bebauung aufzunehmen.

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen soll entsprechend der vorhandenen Bebauung direkt an den öffentlichen Raum angebaut werden, um so den Platz und den Straßenraum der Zähringer Straße räumlich zu fassen. Daher werden entlang dieser Grundstücksgrenzen Baulinien festgesetzt. Um die Gliederung des langen Gebäudekörpers zu ermöglichen und aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes, wird ein Zurückweichen von der Baulinie an der Markgrafenstraße mit bestimmten Maßgaben zugelassen, die in den Ziffern 2.4.1 und 2.4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen definiert sind.

Um eine Verbreiterung des Gehwegs entlang der Markgrafenstraße zu erreichen, wird hier für den Erdgeschossbereich ein Gehrecht für die Allgemeinheit auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzt, das in den Obergeschossen entsprechend der eingetragenen Baulinie überbaut werden kann. Um hier eine möglichst eindeutige Festsetzung für die Bebaubarkeit zu erhalten wird die Baulinie für den Erdgeschossbereich gesondert festgesetzt.

### 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen wird für die Bebauung an der Markgrafenstraße eine Traufhöhe von 8,20 m festgesetzt (Planbereich A), jedoch mit der Abweichung, dass für einen kleinen Teilbereich eine Traufhöhe von 11,20 m zulässig ist (Planbereich B). Dies erlaubt eine höhere Ausnutzung des Grundstücks und gleicht die nun geringere Traufhöhe gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1997 aus. Die Traufhöhe von 11,20 m orientiert sich an dem bestehenden, gegenüberliegenden Gebäude Friedrichstraße 41 sowie den dafür geltenden Bestimmungen der Gestaltungssatzung.

Entsprechend den Bestimmungen der Gestaltungssatzung wird die straßenseitige Ausbildung einer Traufe festgesetzt, um auch bei der Ausbildung von Pultdächern die Einhaltung der Traufhöhe an der Straßenfassade zu gewährleisten. Weiterhin wird entsprechend der Gestaltungssatzung für Pultdächer und Segmentbogendächer die Firsthöhe auf maximal 12,20 m bzw. 15,20 m begrenzt, um so einen Einfluss auf die größtmögliche Wandhöhe an der Rückfassade ausüben zu können.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist die Ausbildung von 3 Vollgeschossen (2 Vollgeschosse + Dachvollgeschoss) weiterhin möglich.

Die Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dem maximal zulässigen Maß für Mischgebiete nach BauNVO. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung und die Kubatur der Baukörper durch die festgesetzte GRZ sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen i.V.m. den zulässigen Dachformen und -neigungen ausreichend geregelt ist.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine Bebauung, mit der es zu einer Überschreitung der Obergrenze der GFZ nach § 17 (1) BauNVO kommen kann. Eine Überschreitung gemäß § 17 (2) BauNVO kann zugelassen werden:

1. Städtebauliches Ziel ist es, den Bismarckplatz räumlich zu fassen. Das setzt ein entsprechendes bauliches Volumen voraus.
2. Die örtlichen Gegebenheiten (Platzraum zur Vorderseite und Leimbach mit Abstandshaltung rückwärtig) gestatten ausreichende Abstände zu angrenzenden bebauten Grundstücken, so dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### 5.3.3 Geh- und Fahrrecht am Leimbach / Gewässerrandstreifen

Gegenüber dem Bachlauf des Leimbachs ist gemäß § 68b Wassergesetz von Baden-Württemberg i.d.F. vom 01.01.99 ein Gewässerrandstreifen von 5 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze und der Ausschluss von jeglicher Bebauung und Lagerung im Gewässerrandstreifen von 5m Breite.

Um Sicherungsmaßnahmen im Hochwasserfall und Unterhaltungsarbeiten am Leimbach zu durchführen zu können, wird im Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Unterhaltungslast für den Leimbach festgesetzt.

Unter Abwägung der Belange des Hochwasserschutzes und einer angemessenen Nutzbarkeit der Baufläche wird von der im Wassergesetz § 68b (6) vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, von den Verboten des § 68b (4) abzuweichen, indem innerhalb des Gewässerrandstreifens Stellplätze mit ihren Zufahrten zugelassen werden.

Generell ist die Zugänglichkeit des Leimbachs durch die o.g. Festsetzungen gesichert. Durch die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten verbleiben nur relativ kurze Abschnitte, in denen die direkte Zugänglichkeit des Gewässers eingeschränkt wird. Näheres ist im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

#### **5.3.4 Gestaltung der Baukörper**

Hinsichtlich der Fassadengliederung sind in der vorliegenden B-Plan-Änderung entlang der Markgrafenstraße stärkere Fassadenrücksprünge zugelassen als dies in der Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen vorgesehen ist. Dies liegt insbesondere in folgenden Faktoren begründet:

- Gewährleistung des Gehrechts im Erdgeschossbereich (Verbreiterung des Gehweges) bei gleichzeitiger Möglichkeit der Überbauung bis zur Grundstücksvorderkante in den Obergeschossen, um den Platzraum räumlich zu fassen und um die Ausnutzung des Grundstückes möglichst wenig zu beeinträchtigen
- Anpassung an die Proportionen des aus städtebaulichen Gründen langen (Platzwand) Gebäudekörpers

Ergänzend zur Gestaltungssatzung werden auch für die Rückfassaden Festsetzungen zur Gestaltung von Balkonen getroffen, um eine vertikale Gliederung des Baukörpers zu erreichen.

#### **5.3.5 Dachgestaltung**

Für die Bebauung an der Markgrafenstraße gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen. Hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und der Ausbildung des Dachrandes gelten sie für die gesamte bauliche Anlage, hinsichtlich Dachmaterial, Dachaufbauten und -öffnungen nur straßenseitig und für die (einsehbaren) Gebäudegiebelseiten.

Für den Neubau des Kiosks auf dem Bismarckplatz wird die Gebäudehöhe auf 4,0 m begrenzt. Die Flurstücke des öffentlichen Verkehrsraumes liegen nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

### **5.3.6 Dachaufbauten**

Um auch an den Rückfassaden, die Erscheinungsform des Daches als Einheit zu bewahren, wird ein Mindestabstand von Dachgauben und Dachflächenfenstern von mindestens 1,25 m zu Gebäudekanten und –ecken sowie zu Brandwänden festgesetzt.

### **5.3.7 Öffentliche Parkplätze und Stellplätze, Grundstückszufahrt**

Im Zuge des Umbaus im Verkehrsraum werden in der verkehrsberuhigten Friedrichstraße ca. 15 öffentliche Parkplätze zuzüglich 1 behindertengerechten Parkplatz errichtet.

Für die Bebauung im Mischgebiet werden aufgrund der Nähe zum Leimbach Tiefgaragen ausgeschlossen. Um die Freihaltung des Gewässerrandstreifens zu gewährleisten sind Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Auf Grundlage der konkreten Planung des Bauvorhabens ist zu klären, in welchem Maß die Stellplätze mit ihren Zufahrten im Gewässerrandstreifen liegen können bzw. ist die Standsicherheit der am Leimbach verlaufenden Stützmauer nachzuweisen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss die Grundstückszufahrt in ausreichender Entfernung zu dem Kreuzungsbereich Karlsruher Straße / Zähringer Straße liegen. Es wird ein Zu- und Abfahrtsbereich festgelegt, in dem die Grundstückseinfahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m möglich ist.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind im Rahmen der Baugenehmigung zudem Regelungen zu treffen, die den Linksabbiegeverkehr bei Zu- und Abfahrt des Grundstücks verhindern.

### **5.3.8 Pflanzbindungen**

Im Zuge der Umgestaltung des Bismarckplatzes sind gemäß Planeintrag Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Die vorhandenen Bäume vor dem Badner Hof sollen entsprechend dem neuen Straßenverlauf versetzt werden.

Die bestehenden Kastanien an der Zähringer Straße sind zu erhalten bzw. gegebenenfalls zu ersetzen.