

**STADT
SCHWETZINGEN**

Bebauungsplan

"Bereich Bismarckplatz"

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Bereich Bismarckplatz"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan "Bereich Bismarckplatz" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 15.02.1996 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.02.1996 / 21.10.1996

Zur Erläuterung sind beigefügt:

Begründung vom 15.02.1996 / 21.10.1996

§ 3 Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den 13.03.1997




(Stratthaus)
Oberbürgermeister



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Bereich Bismarckplatz

Begründung vom 15.02.1996
/ 21.10.1996

Inhalt:

1. **Allgemeines**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Frühere Rechtszustände
 - 1.3 Das Plangebiet, Lage und bisherige Nutzung
2. **Anlaß und Ziel der Planung,**
Entwicklung aus dem FNP
3. **Konzeption**
4. **Bauliche Nutzung**
 - 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Allgemeines**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

1.1 **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (B KleingÄndG) vom 08.04.1994. (BGBl. I S. 766).

die Baunutzungsverordnung BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBL. S. 617).

Die Ortsbausatzung i. d. F. mit der Änderung und Erweiterung vom 19.01.1992.

1.2 **Bestehende Rechtszustände**

Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim vom 25.02.1983.

Frühere Rechtszustände

Für den südlichen Bereich, der die Südstadtschule umfaßt, Bebauungsplan "Marstallstraße - südlicher Bereich" vom 20.10.1992, geändert: 04.02.1993.

1.3 **Plangebiet**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schwetzingen. Es umfaßt im nördlichen Teil den Bismarckplatz mitsamt den umgebenden Verkehrsanlagen sowie das Moll-Gelände bis zum Leimbach. In Richtung Norden umfaßt der Bebauungsplan ein Stück der Karlsruher Straße bis einschließlich dem Flurstück 443 und entlang der Zähringer Straße die Flurstücke 446, 447, 448, 449 und 450 westlich des Leimbachs.

Den südlichen Bereich des Plangebietes bildet das Gelände der Südstadtschule sowie der verkehrsberuhigte Teilbereich der Marstallstraße zwischen Moltkestraße und Südtangente. Die Moltkestraße und die Südtangente bilden die Grenzen des Plangebietes.

Die Bausubstanz in der Umgebung des Bismarckplatzes ist in z. T. schlechtem Zustand. Die Gebäude in der Karlsruher Straße dienen zur Zeit dem Wohnen.

Auf dem Moll-Gelände steht eine alte Tankstelle sowie Nebengebäude.

Die Umgebung des Bismarckplatzes im Osten und Norden besteht aus einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise. Es findet hier eine Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistung und Wohnen statt.

Die Umgebung an der Zähringer Straße wird städträumlich geprägt durch die doppelreihige Allee entlang dem Wassergraben.

Auf der südlichen Seite der Zähringer Straße stehen zweigeschossige Gebäude, als Einzel- oder Doppelhäuser, in der Hauptsache Wohnhäuser mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß.

Der Bismarckplatz ist ein historisch bedeutender Platz und stellt räumlich den Auftakt zur Kernstadt Schwetzingen dar.

Er ist einer der bedeutenden Verkehrsknotenpunkte der Stadt Schwetzingen. Hier mündet die B 36 aus Richtung Hockenheim mit Autobahnanschluß an die A 6 (E 12) und die Verbindungsstraße Markgrafenstraße L 291 aus Ofersheim und künftig auch die Südtangente als Südumfahrung der Kernstadt.

2. **Anlaß und Ziel der Planung**

2.1 Das Umfeld am Bismarckplatz bedarf einer Neuordnung, da durch die Planung der Südtangente und der Anbindung an die Bruchhäuserstraße die Bedeutung dieses Verkehrsknotenpunktes noch steigen wird.

Der Bismarckplatz ist sowohl vom stadtgestalterischen Gesichtspunkt als "Stadtter" zur Kernstadt Schwetzingen, wie vom verkehrstechnischen her als Knotenpunkt zur Umverteilung der Verkehrsflüsse von Bedeutung. Der Bismarckplatz ist somit eine der wichtigen Teillösungen im Hinblick auf das übergeordnete und langfristige Ziel der verkehrsberuhigten Kernstadt. Angestrebt wird hier durch Umverteilung der Ver-

kehrflüsse, eine teilweise Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr.

Eine Reduzierung des Verkehrs in der Karlsruher- und Friedrichstraße um ca. 50% werden prognostiziert.

- 2.2 Im Bereich der Südstadtschule geht es hauptsächlich um die Neuordnung der Freiflächen. Es soll zum einen die Benutzbarkeit für die Schüler der Südstadtschule verbessert werden, zum anderen die Einbindung der Südtangente erreicht werden. Die Südtangente hat hier im Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan "Marstallstraße südlicher Bereich" einen in der Trasse veränderte Verlauf, der hier im Bebauungsplan "Bereich Bismarckplatz" nachrichtlich aufgenommen wird. Außerdem wird in diesem Bereich eine Renaturierung des Leimbachs vorgenommen.

3. **Konzeption**

Dem Bebauungsplan war eine städtebauliche Untersuchung vom Juni 1994 vorausgegangen, an der sich der Bebauungsplan in seinen Inhalten orientiert. Zugrundegelegt wird dem Bebauungsplan weiterhin das Verkehrskonzept von Mailänder Consult im Bereich Bismarckplatz, im Bereich der Südstadtschule die Planungen zur Südtangente und Verlegung des Leimbaches vom Büro GWK Ingenieure Mannheim. Folgende entwicklungspolitischen Ziele dienen bei der Planung als übergeordneter Leitfaden:

1. Bewahrung der historischen Stadtstruktur und damit verknüpft das Image der Kernstadt Schwetzingen (Erhaltende Erneuerung).
2. Erhalt der innerstädtischen Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung.
3. Erhalt und Ausbau attraktiver Einkaufsschwerpunkte in der Kernstadt.
4. Verkehrsentslastung der Kernstadt in Abstimmung mit regionaler und kommunaler Verkehrsplanung.
5. Sicherung des ökologischen Potentials innerhalb der verdichteten Stadtbereiche.

Das Plangebiet berührt zwei wichtige miteinander korrespondierende Stadteingänge zur Kernstadt Schwetzingen, den Bereich am neuen Messplatz und den Bereich Zähringer Straße-Karlsruher Straße.

Von der Zähringer Straße aus kommend soll hier ein Baumtor geschaffen werden mit begleitender Neubebauung auf beiden Seiten. Das grüne Tor markiert den Stadteingang zur Kernstadt und verbindet die Grüne Achse der Allee entlang der Zähringer Straße mit dem Grün am Bismarckplatz. Dieser wird in seiner historischen Form erhalten und wird zur Grünfläche, ohne Parkierung. Der Platzbereich unter den geplanten Bäumen ist ein öffentlich nutzbarer Fußgängerbereich, was eine Aufwertung für querende Fußgänger und für die Anlieger bedeutet.

Die baulichen Maßnahmen im Bereich Karlsruher Straße - Zähringer Straße schaffen die fehlenden stadträumlichen Kanten hier am "Eingang" zur Kernstadt.

Durch die Winkelbebauung erhält die Bauzeile an der Karlsruher Straße einen Abschluß. Die Beschränkung der Höhe leitet sich aus der umgebenden Bebauung ab. Der Baukörper auf dem ehemaligen "Mollgelände" bildet eine Raumkante entlang dem Leimbach und ist somit das Pendant zur geschlossenen Bauweise an

der Friedrichstraße.

Das Mischgebiet westlich vom Leimbach bildet dann den Übergang zur bestehenden Bebauung an der Zähringer Straße.

Die zweite wichtige Maßnahme in Bezug auf die Grünstruktur ist die Schaffung des Stadtttores als "grüne Brosche" im Bereich des neuen Meßplatzes.

Von deren 3 Baumreihen liegt die östliche im Geltungsbereich.

Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, dem Stadtbereich eine unverwechselbare Identität zu geben und die Mündung der Südtangente nicht allzu dominant in Erscheinung treten zu lassen.

Eingriff in Natur und Landschaft (gemäß §8a BNatSchG)

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen, im Norden dem Bereich um den Bismarckplatz, der die Mischgebiete und das Besondere Wohngebiet mitsamt den Verkehrsanlagen umfaßt. Der südliche Bereich schließt die Südstadtschule und die Fläche für die Renaturierung des Leimbaches sowie die verkehrsberuhigte Moltkestraße ein. Beide Teilbereiche liegen in schon bebautem Gebiet am Rande der Kernstadt. Die einzelnen Grundstücke wurden bisher auch schon baulich genutzt, bis auf das vorgesehene Mischgebiet an der Zähringer Straße, das zur Zeit als Kleingartenanlage genutzt wird, und die Fläche südlich der Schule am Leimbach, die zur Zeit brach liegt.

Durch die Planung der Südtangente ist es notwendig, diese Flächen in Nachbarschaft zur Südtangente in einen übergeordneten städtebaulichen Zusammenhang zu stellen und qualitativ aufzuwerten. So ist es städtebaulich sinnvoll das Kleingartengebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen, und die Fläche an der Mündung Karlsruher Straße- Zähringerstraße sowie auf dem Mollgelände im Verhältnis zu ihrem heutigen Zustand zu verdichten. Im südlichen Bereich ist eine Pausenhofüberdachung geplant, die den Bestand der alten wertvollen Bäume berücksichtigt. Weitere bauliche Maßnahmen sind hier nicht vorgesehen, es wird der Bestand, Schule und Lehrerwohnhaus, gesichert. Der Baumbestand des Schulgeländes wird durch Pflanzbindungen gesichert und soll durch Pflanzgebote ergänzt und weiterentwickelt werden. Die Moltkestraße wird als verkehrsberuhigte Straße mit Straßenbäumen und geordneten Parkplatzflächen vorgesehen.

Der Bebauungsplan hat grünordnerische Maßnahmen zum ausgesprochenen Planungsziel, z.B. Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Bäume, die Grüne Brosche, der Bismarckplatz soll Grünfläche werden anstelle der Parkplatzfläche. Diese Festsetzungen sollen zum einen eine bessere Einbindung der Südtangente gewährleisten sowie zu einer Aufwertung des Gebietes führen. Auch die Renaturierung des Leimbaches im Bereich der Südstadtschule wird nachrichtlich übernommen und gesichert.

Von einem Eingriff in naturschutzrechtlichen Sinne bezgl. des Plangebietes kann man nur hinsichtlich der neu zu bebauende Fläche an der Zähringer Straße sprechen. Hier soll durch die Festsetzung des Pflanzgebotes, das 40% der Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt und die Bepflanzung von bachbegleitender Vegetation vorsieht, eine Aufwertung und ein Ausgleich im grünordnerischen Sinne erreicht werden.

In Gesamtwürdigung der oben angesprochenen Elemente sind die vorgesehenen Eingriffe als ausgeglichen anzusehen.



4. Bauliche Nutzung

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Charakter der Umgebung, die vorbarocken Ursprungs ist, und um hier die Wohnnutzung zu sichern und weiterzuentwickeln, wird das Gebiet an der Karlsruher Straße als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Aus diesem Grund sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für zentrale Verwaltungen, Vergnügungssätten und Tankstellen nicht zulässig.

Die Mischgebiete an der Zähringer Straße und am Bismarckplatz sollen für eine gemischte Nutzung von Wohnen, Büro und Dienstleistung sowie sonstige, das Wohnen nicht störende Gewerbegebiete, zur Verfügung stehen. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie hier im Gebiet stören würden.

Das Gelände der Südstadtschule ist Fläche für Gemeinbedarf. Beim verlegten Leimbach, an den sie anschließt, wird sie etwas vergrößert im Vergleich zur bisherigen Gemeinbedarfsfläche.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Besonderen Wohnen (WB) wurde eine 1 - 2 geschossige Bebauung mit Dachgeschoß zugrundegelegt. Das Dachgeschoß wurde mit 75% des darunterliegenden Obergeschosses als Vollgeschoß in die Geschoßflächenberechnung mit einbezogen.

Die Bebauung im Mischgebiet (MI) am Bismarckplatz überschreitet mit der Geschoßflächenzahl GFZ 1,4 das nach § 17 BauNVO zulässige Maß von GFZ 1,2. Die Bauzeile soll hier aus städtebaulichen Gründen bewußt zu einer Verdichtung führen, um eine bauliche Leitlinie zu schaffen. Die Bebauung im Westen des Leimbachs wird mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 entsprechend der Umgebungsbebauung ausgewiesen.

4.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es an dieser Stelle wichtig, eine Traufhöhenfestsetzung vorzunehmen, um eine Einheitlichkeit der Baukörper zu erreichen. Dies insbesondere im Bezug zur historischen Umgebung, die die Stadtgestalt hier wesentlich prägt.

4.1.4 Bauweise

Als Abschluß der Bauzeile an der Karlsruher Straße und gegenüber dem Bismarckplatz gilt die geschlossene Bauweise. Hier wird von einem Baukörper mit einer Tiefe bis zu 9,5 m ausgegangen, der in Westrichtung 2-geschossige Querbauten erhalten kann (wie mit der Bauweise a 1 beschrieben) und einem eingeschossigen Anbau über die ganze Länge bzw. zwischen den Querbauten.

Die Bauweise a2 beschränkt die Länge der Baukörper auf maximal 22m. Mit Hilfe dieser Begrenzung soll erreicht werden, daß die vorgesehene Bebauung sich in ihrer Kubatur an der angrenzenden Bebauung (Zähringerstraße) orientiert und integriert.

4.1.5

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden in vorangegangenen verkehrlichen Untersuchungen im Rahmen der Planung der Südtangente geplant und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der verkehrsberuhigte Bereich an der Marstallstraße wird Mischfunktionsfläche für die gleichberechtigte Benutzung von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen. Die Gestaltung des Straßenbereichs steht im Zusammenhang mit der geplanten Überdachung im Freibereich der Südstadtschule und sollte in einem gemeinsamen Gestaltungskonzept erarbeitet und ausgeführt werden.

4.1.6

Gerecht

Die Festsetzung des Gerechtes am Baumtor zum Bismarckplatz dienen der Schaffung eines für Fußgänger benützbaren Platzbereiches.

4.1.7

Grünflächen und Eingrünung des Plangebietes, Pflanzgebote

Wichtig ist die Erhaltung der alten qualitätvollen Bäume im Bereich der Südstadtschule, die durch Pflanzbindungen gesichert werden. Diese Durchgrünung soll durch Pflanzgebote ergänzt und weiterentwickelt werden, auch im Bereich der Stellplätze an der Moltkestraße und der Marstallstraße.

Für die öffentliche Grünfläche ist es wichtig, durch Baumpflanzungen Grünmasse gegenüber der Südtangente zu erhalten, um so hier eine Pufferwirkung und einen Ausgleich erzielen zu können.

Die bereits angesprochenen Baumtore haben eine wichtige stadtgestalterische Bedeutung. Es sollen an der Karlsruher/ Zähringer Straße Roßkastanien gepflanzt werden, die später ein einheitliches grünes Dach bilden sollen. Für die übrigen Straßenbäume sind mittel bis großkronige Laubbäume zu verwenden.

Der Bismarckplatz, als Fläche mit Verkehrsgrün ausgewiesen, soll entsiegelt werden und so durch geeignete Bepflanzung als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen.

Auch die Fläche mit Pflanzgebot entlang dem Leimbach und gegenüber dem Sportplatz hat die Bedeutung einer Ausgleichsfläche im grünordnerischen Sinne.

Der ufernahe Bereich wird dadurch geschützt und es entsteht im Zusammenhang mit dem Sportplatz ein größerer Freibereich in der bebauten Umgebung.

4.1.8

Lärmschutz

Auf Flächen mit besonderem Schutz vor Lärmimmissionen sind Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Norm 2791 entsprechend den Planeinträgen vorzunehmen.

Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich dabei auf die Schulgebäude der Südstadtschule und das alte Lehrerwohnhaus. Hier müssen in Blickrichtung der Südtangente sowie an den Seiten (Ost-West) objektgebundene Schallschutzmaßnahmen nach Planeintrag vorgenommen werden. Zur Moltkestraße sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Auswirkungen der Südtangente bezgl. von ihr ausgehende Lärmimmissionen auf angrenzende Flächen auch außerhalb des Plangebiets werden in einem Gutachten noch untersucht und werden gegebenenfalls im Laufe des Verfahrens berücksichtigt.



4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Baukörper, der Dachgestaltung, der Werbeanlagen und Automaten, der Antennen und Einfriedigungen sind entsprechend der Gestaltsatzung formuliert. Es soll damit erreicht werden, Neubauten in ihrer Gestalt in das vorhandene Stadtbild zu integrieren.

Nach §74(1)LBO wird die Tiefe der Baukörper im Mischgebiet an der Zähringer Straße auf 12 m beschränkt. Dieses Maß orientiert sich an den Baukörpern der Umgebung und beeinflusst vor allem die Größe des Dachkörpers, was städtebaulich im Hinblick auf die Integration in das Gefüge der Nachbarschaft von Bedeutung ist.


4.2.2 Stellplätze

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze (siehe Textteil 3.2.5) erfolgt nicht auf der Grundstücksfläche, da diese für die Nutzungsarten, wie im MI zulässig, vorbehalten werden soll. Die Unterbringung und Organisation von Stellplätzen wäre an dieser Stelle schwierig und wenig sinnvoll.

4.2.3 Fußgängerbereich an der Einmündung der Zähringer Straße (siehe Textteil 3.2.7)

Es soll gewährleistet sein, daß die öffentlichen und privaten Flächen des Fußgängerbereichs, (private Fläche wird durch Gehrecht gesichert) einheitlich hergestellt werden und als Platzbereich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Schwetzingen, 14.03.1997


(Stratthaus)
Oberbürgermeister



STADT SCHWETZINGEN

STADTBAUAMT



BEBAUUNGSPLAN

"BEREICH BISMARCKPLATZ"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB die Aufstellung/~~Änderung~~ des Bebauungsplanes beschlossen.

am
07.07.1994

BEKANNTMACHUNG

Der Aufstellungs-/~~Änderungs~~beschuß für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

am
24.09.1994

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

am 11.10.1995
vom 16.10.1995
bis 11.11.1995

BEBAUUNGSPLANENTWURF / ~~ÄNDERUNGS~~ENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf/~~Änderungsentwurf~~ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

am
18.04.1996

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf/~~Änderungsentwurf~~ hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Eingeschränktes Verfahren nach § 3(3) BauGB in der Zeit

am 20.05.1996
vom 28.05.1996
bis 28.06.1996
vom
bis

SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan/~~die Bebauungsplanänderung~~ nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

am
13.03.1997

ANZEIGE / GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB angezeigt
~~Durch das Regierungspräsidium Karlsruhe gem. § 11 BauGB / § 73 LBO genehmigt~~

am
07.07.1997

INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.07.1997 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

am
24.07.1997

SCHWETZINGEN, DEN 24.07.1997
BÜRGERMEISTERAMT


(STRATTHAUS)
OBERBÜRGERMEISTER



SCHWETZINGEN, DEN 24.07.1997
STADTBAUAMT


(JÄNTSCH)
STADTBAUMEISTER