



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 80/1
„Westliche Scheffelstraße“, 1. Änderung

Entwurf vom 05.06.2013

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

stadtconcept 

sc stadtconcept

UG (haftungsbeschränkt)

Kolmarer Straße 24a

76829 Landau

Fon 06341 / 93 94 69

Fax 06341 / 94 58 01

Mobil 0177 / 27 28 516

Mail busch@stadtconcept.com

www.stadtconcept.com



Stadt Schwetzingen Bebauungsplan "Westliche Scheffelstrasse", 1. Änderung

Entwurf



Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen


(§ 9 (1) BauGB)
ergänzend zu den Zeichnerischen Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr. 80 "Westliche Scheffelstraße" vom 23.04.2011


1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

GE1 Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)
siehe Textliche Festsetzungen

2.0 Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauNVO)

Projekt: Bebauungsplan Nr. 80/1 "Westliche Scheffelstrasse", 1. Änderung		Projektnummer: 13 / 068
Planinhalt: Entwurf		Dateiname: 13-068_Bplan-Entwurf_210513.dwg
Stand: 05.06.2013		Layoutname: BP_M1000
Datengrundlage: Stadt Schwetzingen, 2010		Gezeichnet K. Schlosser
Auftraggeber / Gemeinde: Stadt Schwetzingen Stadtbauamt Hebelstraße 7 68723 Schwetzingen		Geprüft B. Busch
Planungsbüro: stadconcept UG (haftungsbeschränkt) Dipl. Ing. Brigitte Busch Regierungsbaumeisterin Kolmarer Straße 24a 76829 Landau Tel: 06341/93 94 69 Fax: 06341 / 945801 Email: busch@stadconcept.com		Plotdatum: 21.05.2013
		Format: 0,594 x 0,42 = 0,25 m ²
		Maßstab: 1 : 1000
		Nord: 

Maßstab verkleinert!

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 80/1 „Westliche Scheffelstraße“, 1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, mit Ber. vom 25.05.2010, GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

des Bebauungsplanes „Westliche Scheffelstraße“, 1. Änderung der Stadt Schwetzingen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ Nr. 80 vom 23.04.2011 wird das festgesetzte **Gewerbegebiet** (GE) i. S. v. § 8 BauNVO wie folgt geändert:

Im **Gewerbegebiet** (GE1) sind ausnahmsweise Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 80/1 „Westliche Scheffelstraße“, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	2
A. GELTUNGSBEREICH	2
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	3
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
D. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
E. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGSART - BEGRÜNDUNG	4
F. ARTENSCHUTZ	5

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Das Plangebiet ist bebaut. Der Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011 setzt für die Bauflächen im Plangebiet ein Gewerbegebiet fest.

Aktuelle Ansiedlungsbemühungen für ein Privatgymnasium eröffnen die Möglichkeit, das Profil der weiterführenden Schulen in Schwetzingen abzurunden und somit die Standortgunst der Stadt im Verdichtungsraum Heidelberg-Mannheim zu erhöhen. Der Schulbetrieb soll mit einer fünften Klasse bereits im Schuljahr 2013/ 2014 in einer Übergangsunterkunft beginnen. Zum Schuljahr 2015/ 2016 sollen die ersten Teile des endgültigen Schulgebäudes im Bereich Werkstraße bezogen und mit dem Wachsen der Schule sukzessive erweitert werden.

Bei der Standortsuche für eine kurzfristige vorübergehende Unterbringung des Privatgymnasiums hat sich ein leerstehendes Gebäude im Gewerbegebiet „Westliche Scheffelstraße“ ergeben. Hierbei handelt es sich um das Grundstück mit den Flst-Nrn 6600/2 und 6600, welches bisher als Geschäftshaus mit Büros und Schulungsräumen genutzt wurde und nun für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung steht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011 stehen dieser Nachfolgenutzung entgegen, da Anlagen für kulturelle Zwecke unzulässig sind.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB würde die Grundzüge der Planung berühren und ist somit nicht möglich. Um dennoch die Ansiedlung des Privatgymnasiums zu ermöglichen, sind ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ dient der Fortentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes am süd-östlichen Rand von Schwetzingen. Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Unterer Neckar ist für den Geltungsbereich eine bestehende **Siedlungsfläche – gewerbliche Fläche** ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und entspricht somit dieser Vorgabe.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 stellt für das Plangebiet eine **gewerbliche Baufläche** dar.

Die planungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Gewerbegebiet GE fest. Ausgeschlossen sind unter anderem auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Ansiedlung einer Schule ist somit planungsrechtlich unzulässig.

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung der zulässigen Nutzungsart - Begründung

Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche gewerbliche Einrichtungen angesiedelt. Hier befindet sich auch eine Kirche. Die Gebäude auf Grundstück Flst-Nr. 6600/2 und 6600 wurden bisher als Bürogebäude mit Schulungsräumen genutzt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Gegenstand der 1. Änderung ist ergänzend zu den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011 ein Ausnahmeverbehalt:

Im Gewerbegebiet GE1 – begrenzt durch die Robert-Bosch-Straße und Carl-Benz-Straße - sind ausnahmsweise Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

Dieser Ausnahmeverbehalt ermöglicht in einem räumlich untergeordneten Teilbereich des festgesetzten Gewerbegebietes die Ansiedlung eines Privatgymnasiums. Hierdurch ist auch künftig die Realisierung des Planungsziels „Erhalt und Entwicklung der gewerblichen Nutzung – Handwerk, produzierendes Gewerbe, Dienstleistungsgewerbe“ weitgehend konfliktfrei möglich. Darüber hinaus ist auch im Falle einer Umnutzung des derzeit geplanten Privatgymnasiums künftig eine gewerbliche Nutzung möglich.

Die übrigen **GE**-Festsetzungen des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ vom 23.04.2011 gelten unverändert weiter.

F. Artenschutz

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete infolge der Planungen.

Aufgestellt:

Landau, 05.06. 2013

stadtconcept ■ ■ ■
sc stadconcept
UG (haftungsbeschränkt)

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Kolmarer Straße 24a
76829 Landau

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 80/1

„Westliche Scheffelstraße“, 1. Änderung

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013, hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“, 1. Änderung am 20.06.2013 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 05.06.2013 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Lageplan im Maßstab 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 05.06.2013
- b) Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 05.06.2013

Zur Erläuterung ist die Begründung vom 05.06.2013 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“, 1. Änderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung:

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Schwetzungen, den

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.06.2013 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzungen, den

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am in Kraft getreten.