

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt  
Datum: 24.04.2007  
Drucksache Nr. 347/2007

## Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 03.05.2007

- öffentlich -

---

### **Bebauungsplan "Scheffelstraße - Hölderlinstraße" frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ in der Fassung vom 20. April 2007 wird gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert.
3. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
4. Mit der Durchführung der Planung wird das Planungsbüro Busch, Landau beauftragt

#### **Erläuterungen:**

##### **Planungsanlass**

Das Plangebiet ist durch deutliche Umstrukturierungen geprägt. So hat sich die ehemals kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur infolge jüngst realisierter Einzelhandelseinrichtungen radikal verändert. Die beiden im Jahr 2003 errichteten Lebensmittelmärkte – einer hiervon ist großflächiger Einzelhandelsbetrieb - westlich der Hölderlinstraße haben bereits jetzt eine hohe Kundenfrequenz, die dazu führt, dass die Attraktivität für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe entsprechend hoch ist. So wurde kürzlich mit der Aufgabe des Verlagsgebäudes an der Scheffelstraße die Errichtung eines Fachmarktes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beantragt. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Entwicklung sehr kritisch zu sehen, da Lebensmittelmärkte und Fachmärkte wechselseitig voneinander profitieren und somit verstärkt Kaufkraft aus anderen Gebieten in der Stadt abziehen würden. Eine solche Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben hätte negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der angestrebten wohnungsnahen Grundversorgung.

Die bestehende planungsrechtliche Situation reicht nicht aus, um eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten.

## **Planungsziele**

Mit der Bebauungsplanänderung und –ergänzung „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ sollen die folgende Planungsziele sichergestellt werden:

- Lenkung der Umstrukturierung innerhalb des Plangebietes
  1. bei gleichzeitiger Erhaltung und Sicherung des Stadtzentrums mit seinen typischen Einzelhandelseinrichtungen und
  2. bei gleichzeitiger Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung in den Wohngebieten
  
- Schaffung von aktuellem Planungsrecht
  1. zur Sicherung bestehender Nutzungen
  2. zur nutzungsverträglichen Zuordnung einzelner Baugebiete

## **Umweltbericht**

Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden kann. Als Folge kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Dies ist vorliegend beabsichtigt und auch sinnvoll, da durch die vorgesehenen Festsetzungen keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden. Langfristig ist eher mit einer Verbesserung der Umweltsituation zu rechnen, da durch die festgesetzten GRZ-Werte eine Entsiegelung bereits versiegelter Flächen zu erwarten ist. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

## **Anlagen:**

- A1: Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 20.04.2007
- A2: Textl. Festsetzungen des Bebauungsplans i.d.F. vom 20.04.2007
- A3: Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 20.04.2007
- A4: Örtliche Bauvorschriften i.d.F. vom 20.04.2007

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: