

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt
Datum: 16.11.2010
Drucksache Nr. 949/2010

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 25.11.2010

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 16.12.2010

- öffentlich -

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Westliche Scheffelstraße"

- 1. Behandlung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Offenlage und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- 2. Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehenen Anregungen zur Kenntnis und folgt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander der von der Verwaltung geäußerten Stellungnahme.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften, Begründung zum Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Erläuterungen:

Am 06.03.2008 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war zunächst der Wegfall des letzten genehmigungsbedürftigen Betriebes nach BImSchG im Plangebiet. Darüber hinaus ist im Gebiet ein intensiver Umstrukturierungsprozess vom traditionellen/ produzierenden Gewerbe hin zum Dienstleistungs- und Einzelhandelsgewerbe feststellbar. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen Trend und wurde im Plangebiet durch die Fertigstellung der Südtangente forciert. Darüber hinaus ist der bestehende Bebauungsplan teilweise mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet, was vor allem bei der Einzelfallbeurteilung zu erheblichen Problemen führen kann. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Am 06.03.2008 wurde neben dem Aufstellungsbeschluss der Vorentwurf des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ beraten und die Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Trägerbeteiligung beschlossen.

Mit Schreiben vom 25.03.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Von 14 Rückantworten gaben 4 keine Stellungnahme ab und 10 trugen Anregungen vor.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 25.03. bis einschließlich 02.05.2008 in Form einer Offenlage durchgeführt. Im Anschluss hieran ging 1 Schreiben mit Anregungen ein.

Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen wurden unter Abwägung privater und öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage A4 der Vorlage beigefügt.

Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 2015 werden im Plangebiet innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen. Zulässig sind nicht zentrenrelevante Sortimente in kleinflächig strukturierten Einzelhandelsbetrieben.

Wegen der atypischen Fallgestaltung – großer Flächenbedarf infolge des Warenangebotes - ist innerhalb der festgesetzten GE-Fläche eine Erweiterung der bestehenden Autohäuser in die Großflächigkeit hinein zulässig. Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist widerlegbar. Hiervon profitiert auch das Autohaus auf den Flst-Nrn 784/6 und 6584.

Ferner werden drei bestehende Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten über eine Fremdkörperfestsetzung geschützt. Aufbauend auf dem baurechtlichen Bestandsschutz wird ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch künftig nicht zulässig. Derzeit wird ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet, das die Zulässigkeit solcher Nutzungen in anderen Bereichen des Stadtgebietes regelt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ treten die Festsetzungen der derzeit gültigen Bebauungspläne außer Kraft. Sollte der Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ jedoch nichtig werden, leben die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne wieder auf. Entgegen dem ursprünglichen Beschluss vom 06.03.2008 werden die bisherigen Bebauungspläne nicht aufgehoben. Dies ist allein schon durch die Tatsache begründet, dass die Geltungsbereiche nicht identisch sind. Für die Aufhebung der alten Bebauungspläne wären eigene Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ läuft im 3. Jahr und endet am 14.03.2011. Mit Vorliegen des zwischenzeitlich vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes kann eine weitere zeitliche Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr begründet werden.

Anlagen:

A 1: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit zeichnerischen Festsetzungen

A 2: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

A 3: Begründung

A 4: Abwägung – Stellungnahme der Verwaltung

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: