

STADT SCHWETZINGEN
STADTBAUAMT

EINGEGANGEN
22. DEZ. 2004
BAURECHTSAMT



BEBAUUNGSPLAN

„Industriegebiet Scheffelstraße“ **4. Änderung**

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

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

am 26.06.2003

BEKANNTMACHUNG

Der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

am 22.11.2003

BÜRGERBETEILIGUNG

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

am 01.06.2004
vom 01.06.2004
bis 02.07.2004

ÄNDERUNGSENTWURF

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

am 07.10.2004

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf / Änderungsentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

am 11.10.2004
vom 18.10.2004
bis 19.11.2004

SATZUNG

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

am 16.12.2004

IN-KRAFT-TRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.12.2004 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gem. § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich geworden.

am 21.12.2004

SCHWETZINGEN, DEN 21.12.2004
BÜRGERMEISTERAMT

(B. KAPPENSTEIN)
OBERBÜRGERMEISTER

SCHWETZINGEN, DEN 21.12.2004
STADTBAUAMT

(M. WELLE)
STADTBAUMEISTER

SATZUNG
über den Bebauungsplan
„Industriegebiet Scheffelstraße“ – 4. Änderung

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 754 m. W. vom 20.12.2000 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 26. Juni 2003 beschlossen den Bebauungsplan auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132, zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) umzustellen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Bebauungsplan in der Fassung, die am 25.06.1964 in Kraft getreten ist, maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan im Maßstab 1: 1500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung, die am 25.06.1964 in Kraft getreten sind

Zur Erläuterung sind beigelegt

- Begründung vom 7. April 2004

§ 3
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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

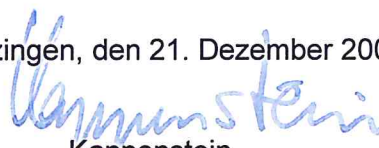
Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung,

wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen - Bürgermeisteramt – Postfach 19 20, 68721 Schwetzingen, geltend zu machen.

Schwetzingen, den 21. Dezember 2004


Kappenstein
Oberbürgermeister

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan 4. Änderungsverfahren

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Scheffelstraße“, der am 25. Juni 1964 in Kraft getreten ist, wurde in der Folgezeit nur in kleinerem Umfang geändert, die jedoch keine Umstellung der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes geltenden Fassung der BauNVO von 1962 zur Folge hatte.

Aufgrund dessen, dass im Bebauungsplangebiet bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist und es im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes derzeit rechtlich möglich ist, weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe zu errichten, die nach der Fassung der BauNVO von 1990 nur noch ausschließlich in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) und Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig sind, ist es aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, vorliegend erforderlich den Bebauungsplan in der geltenden Fassung der BauNVO von 1962 auf die Fassung der BauNVO von 1990 umzustellen.

Auch entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB ist eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung erforderlich, da sich ohne die Umstellung des Bebauungsplanes auf die BauNVO in der Fassung von 1990 an den geltenden raumordnerischen und landesplanerischen Zielvorgaben vorbei, großflächige Verbrauchermärkte ansiedeln können.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Scheffelstraße vom 25.06.1964.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umstellung des Bebauungsplanes auf die Fassung der BauNVO 1990 um zu vermeiden, dass sich großflächige Verbrauchermärkte ohne Einflussmöglichkeit vorbei an einer geordneten städteplanerischen Entwicklung ansiedeln können zur Vermeidung von

- notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen
- zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in den Wohngebieten; insbesondere zur Sicherstellung der Versorgung von nicht motorisierten Bewohner durch die Schließung von Einzelhändlern gefährdet werden

und um

- sinnvolle städtebauliche Planungen in Zukunft vornehmen zu können
- eine ausgewogenen Einzelhandelsstruktur als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelsbetrieben anzustreben, um dann
- großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in einem dafür ausgewiesenen Gebiet, Sondergebiet, gem. § 11 BauNVO zuzulassen

- das ausgewiesenen Industriegebiet für Gewerbe zu erhalten, welches in anderen Baugebieten unzulässig ist, da andere Flächen innerhalb des Stadtgebietes hierfür nicht zur Verfügung stehen und innerhalb des Stadtgebietes keine weitere Industriegebiete vorhanden sind

Der im Bebauungsplangebiet bereits ansässige großflächige Einzelhandelsbetrieb innerhalb des festgesetzten GI-Gebietes auf den Grundstücken Flst.Nr.: 6609 und 6610 ist durch die Umstellung auf die BauNVO in der Fassung von 1990 im Bestand geschützt, so dass künftig nur noch untergeordnete und unbedeutende Erweiterungen möglich sind. Der Bestandschutz ist bei Aufgabe der Nutzung hinfällig und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb dann unzulässig.

Mit der Umstellung auf die BauNVO in der Fassung von 1990 geht einschränkend einher, dass künftig gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für den dort genannten Personenkreis, nur noch dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanes auf die BauNVO in der Fassung von 1990 ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB ist daher nicht gegeben.

Schwetzingen, den 07. April 2004


Kappenstein
Oberbürgermeister