

A5:**Stadt Schwetzingen**

Abwägung zum Bebauungsplan 1. Änderung „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“

05.07.2012

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
1	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Schreiben vom 22.05.2012	<p>In der Begründung zu dem Bebauungsplan (S. 5) wird auf die Aussage des Einzelhandelskonzepts verwiesen, wonach für wegfallende Betriebsstätten des Lebensmitteleinzelhandels in nicht integrierter Lage kein Ersatz geschaffen werden soll, diese Aussage jedoch der Abwägung zugänglich ist. Dieser Fall liegt jedoch gar nicht vor, da mit diesem Bebauungsplan der Bestand des ansässigen Betriebes gesichert werden soll (S. 3) und darüber hinaus eine Neuansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden soll (S. 5). Es wird daher um eine entsprechende Klarstellung in der Begründung gebeten. Dies ist vor allem deshalb wichtig, da sich die Begründung auf die interkommunale Einzelhandelskonzeption zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen bezieht und es für notwendig erachtet wird, dass die hierzu getroffenen Beschlüsse und Vereinbarungen weiterhin gelten.</p> <p>Die in der Begründung genannten Planungsziele im Bebauungsplan kommen nicht ausreichend zum Ausdruck. So ermöglicht das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster eine deutliche Erweiterung und Umstrukturierung des Gebäudes und damit auch der Verkaufsfläche. Insofern gehen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten über eine reine Bestandssicherung hinaus, es wird um entsprechende Begrenzung gebeten.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend der Ausführungen angepasst. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung eines baurechtlich genehmigten Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel. Eine Neuansiedlung von Einzelhandel mit sonstigen nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist an diesem Standort nach wie vor unzulässig.</p> <p>Die ergänzenden Ausführungen in der Begründung haben lediglich klarstellenden Charakter.</p> <p>Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen war eine Erweiterung des bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel nicht möglich. Mit der Formulierung des Ausnahmeverhaltes ergibt sich nun für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsflächen von 743,61 m² auf 800 m²; dies entspricht einem Prozentwert von 7,6 %. Diese Erweiterung wird dem Eigentümer zugestanden, da er einen gewissen Entwicklungsspielraum für betriebserhaltende Maßnahmen benötigt. Sie gilt im Übrigen nur für das Hauptsortiment Lebensmittel.</p> <p>Darüber hinaus sieht die Stadt Schwetzingen auch bei der Überplanung anderer nicht integrierter Einzelhandelsstandorte im Zuge der Anpassung an das Einzelhandelskonzept 2015 eine angemessene Erweiterung bestehender Verkaufsflächen um 5 % vor. Hierdurch sollen die Eigentümerbelange in angemessener Weise berücksichtigt werden.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
2	Bürgermeisteramt Oftersheim Schreiben vom 23.05.2012	<p>Es wird ausdrücklich auf das gemeinsame Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen und der Gemeinden Oftersheim und Plankstadt durch die IMAKOMM Akademie GmbH hingewiesen und angeregt, jegliche Erweiterung von bereits vorhandenen Verkaufsflächen in unmittelbarer Nähe zur Gemarkungsgrenze Oftersheim auszuschließen.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.</p>
3	IHK Rhein-Neckar Schreiben vom 25.05.2012	<p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ sollen die bestehenden Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess und ihre Grundsatzposition mit Blick auf Handel</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Mit Blick auf die Einzelhandelslandschaft steht die IHK in einem Spannungsfeld. Einerseits steht sie für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen, andererseits im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte und Stadtteilzentren. Die IHK Rhein-Neckar beurteilt Einzelhandelsprojekte und deren Zulässigkeit nach den rechtlichen Vorgaben sowie nach ihren städtebaulichen Auswirkungen. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich bei ihren Stellungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte und Stadtteilzentren ein.</p> <p>Am 6. Juli 2001 wurden von der Vollversammlung der IHK Rhein-Neckar die Grundsatzpositionen für Bauleitplanung und Stadtentwicklung, insbesondere mit Blick auf den Handel beschlossen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar vertritt unter anderem folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. 2. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein. 	<p>Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>3. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, ihrer Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein.</p> <p>4. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein.</p> <p>5. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.</p> <p>Einschätzung und Bewertung der Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</p> <p>Wie in der Stellungnahme vom 29. März 2011 zu den Bebauungsplänen „Westliche Scheffelstraße“ und „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ geäußert, hat die IHK Rhein-Neckar die Aufstellung des „Einzelhandelskonzeptes 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Ofersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ begrüßt. Das Einzelhandelskonzept schafft einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer. Folglich wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ positiv gewertet, da dies die konsequente Anwendung des Einzelhandelskonzeptes darstellt. Zudem erfolgte zum (erweiterten) Bestandsschutz (vgl. Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße, Begründung in der Fassung vom 10.11.2010, Seite 11) der bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen ein positive Äußerung.</p> <p>Die nun in der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommenen Änderungen verstärken den Bestandsschutz. Die vorgesehenen Änderungen sind mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar. Somit hat die IHK Rhein-Neckar gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ keine Bedenken.</p>	