

**A3:**

**BEGRÜNDUNG:**

**des Bebauungsplans 1. Änderung „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ der Stadt Schwetzingen**

<b>Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>A. Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>B. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>C. Einbindung in die übergeordnete Planung</b> .....	<b>4</b>
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
3. Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen	
<b>D. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
<b>E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung der zulässigen Nutzungsart - Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>Anhang: Baurechtlicher Bestand Hauptgebäude und Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>Literatur</b> .....	<b>8</b>

## BEGRÜNDUNG

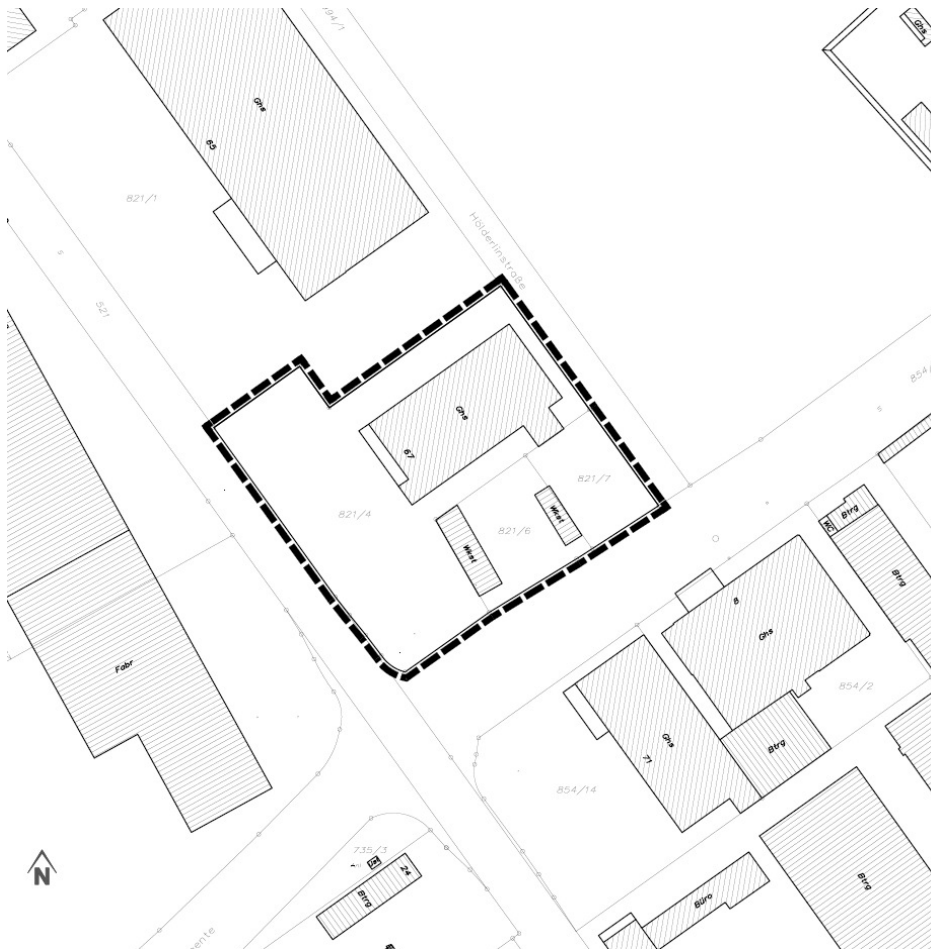
### A. Geltungsbereich

Das ca. 0,57 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Schwetzinger Zentrums, östlich der Bahnanlagen und erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flst-Nrn 821/4, 821/6 und 821/7. Es überlagert teilweise den Bebauungsplan „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ vom 23.04.2011.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Süd-Westen durch die Scheffelstraße,
- nach Nord-Westen durch das Gelände des Vollsortimenters,
- nach Nord-Osten durch die Hölderlinstraße,
- nach Süd-Osten durch den Odenwaldring

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



## **B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Der Ursprungsbebauungsplan vom 23.04.2011 setzt für die Flächen im Plangebiet ein Gewerbegebiet mit Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten fest. Dies hat zur Folge, dass der bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel auf Grundstück Flst.-Nr. 821/4 planungsrechtlich unzulässig wird, baurechtlich jedoch aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung bestandsgeschützt ist.

Das betroffene Areal in der Scheffelstraße ist im südlichen Bereich Schwetzingens ein wichtiger Nahversorgungsstandort, der von der Stadt Schwetzingen an dieser Stelle bewusst ermöglicht wurde. An seiner Konzeption wird planungsrechtlich festgehalten, um auch künftig eine ausreichende Versorgung im südlichen Stadtgebiet zu sichern. Auch der Eigentümer drängt auf eine nachhaltige Sicherung seiner bisher getätigten Investitionen in den Einzelhandel. Zur Sicherung seiner Investitionen hat er zur Fristwahrung einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ gestellt.

Derzeit werden im Stadtgebiet an weiteren nicht integrierten Standorten mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel, die nicht ganz überwiegend der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, bestehende Bebauungspläne geändert. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des baurechtlich genehmigten Einzelhandelsbestandes unter Gewährung eines gewissen Entwicklungsspielraumes.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ soll die bestehende, baurechtlich genehmigte Einzelhandelsnutzung mit dem Hauptsortiment Lebensmittel planungsrechtlich gesichert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient ausschließlich der Änderung der Art der baulichen Nutzung. Häufig werden hierdurch die Grundzüge der Planung berührt. Die vorliegende Änderung ist jedoch geringfügig, da

- sie nur eine Unterart der unzulässigen Nutzungsarten betrifft und
- diese nur ausnahmsweise zugelassen werden soll.

Im Übrigen ist die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen nahversorgungsrelevanten aber auch von zentrenrelevanten Hauptsortimenten nach wie vor unzulässig. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert; der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Somit wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind 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.

### 3. Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Das vom Gemeinderat am 18.11.2010 beschlossene **Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung** einschließlich der darin enthaltenen Festlegung des zentralörtlichen Versorgungsbereiches und der örtlichen Sortimentsliste sowie das zugrunde liegende Einzelhandelskonzept 2015 trifft in seinem Grundsatz 1 die Aussage, dass zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig nur im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens zulässig sein soll. Dies bedeutet außerhalb der Schwetzingener Innenstadt eine restriktive Ansiedlungspolitik für Einzelhandelseinrichtungen.

Hierdurch soll die Wettbewerbssituation mit Oftersheim und Plankstadt entspannt und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an den hierfür geeigneten Standorten nicht gefährdet werden.

Dieser Grundsatz bezieht sich auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Daher ist im Plangebiet die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

## D. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ ist seit dem 23.04.2011 rechtskräftig. Dieser setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Gewerbegebiet **GE** fest. Ausgeschlossen sind nahversorgungs- und zentrenrelevante

Einzelhandelssortimente gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen ortsspezifischen Sortimentsliste. Somit ist der hier bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel planungsrechtlich unzulässig, gleichzeitig aber wegen der vorhandenen Baugenehmigung baurechtlich bestandsgeschützt. Die vorhandene Einzelhandelsnutzung kann auch künftig ungehindert fortgesetzt werden. Erst bei Wegfall des Bestandsschutzes ist eine Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr möglich.

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

### **Bestand**

Im gewerblich genutzten Plangebiet befindet sich ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel auf einer Verkaufsfläche von 744 m<sup>2</sup>, eine bauliche Erweiterung ist wegen der rechtskräftigen Festsetzungen nicht möglich. Ferner ist im Plangebiet eine Tankstelle einschließlich Handwerk, Waschstraße und Shop mit einer Verkaufsfläche von 104 m<sup>2</sup> angesiedelt.

### **Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen**

Gegenstand der 1. Änderung sind ergänzend zu den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ vom 23.04.2011 zwei Ausnahmeverhalte:

1. Im Gewerbegebiet **GE1** sind ausnahmsweise die Einzelhandelssortimente Lebensmittel/ Getränke sowie Tierbedarf/ zoologischer Bedarf zulässig. Dieser Ausnahmeverbehalt dient der planungsrechtlichen Sicherung eines bereits bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel. Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen ist somit noch eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsflächen um 7,6% gegeben; der Einzelhandelsbetrieb hat so genügend Spielraum um auf geänderte betriebliche Anforderungen reagieren zu können. Die Eigentümerbelange werden durch diese Festsetzung stärker gewichtet als bisher.

Dieser Ausnahmeverbehalt ist mit dem Umsetzungskonzept des Einzelhandelskonzepts vereinbar, da

- nur ein bestehender Einzelhandelsbetrieb und somit eben nicht eine Neuansiedlung geregelt wird und
- in der Innenstadt kein kurzfristiges Ansiedlungspotential für das Einzelhandelssortiment Tierbedarf/ zoologischer Bedarf – hier insbesondere – Tierfutter vorhanden ist.

Darüber hinaus ist auch an vergleichbaren nicht integrierten Einzelhandelsstandorten beabsichtigt, den Bestand von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in gleicher Weise planungsrechtlich zu sichern.

2. Im Gewerbegebiet **GE2** sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelssortimente in Verbindung mit Handwerk und Dienstleistung auf einer Verkaufsfläche von bis zu 110 m<sup>2</sup> zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird den eigentumsbezogenen Belangen ausreichend Rechnung getragen. Auch hier handelt es sich lediglich um eine bestandsorientierte Festsetzung.

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

**Anhang** : Baurechtlicher Bestand Hauptgebäude und Nutzung

**Scheffelstraße 67,  
Flst-Nr. 821/4:**

Festsetzung als:

**GE1 - Gewerbegebiet**

Ausnahmsweise sind die Einzelhandels-  
sortimente Lebensmittel/ Getränke sowie Tier-  
bedarf/ zoologischer Bedarf zulässig

**Neubau Lebensmittelmarkt,**

GF	= 1.064,00 m <sup>2</sup>
VKF Norma	= 703,13 m <sup>2</sup>
Sortiment	= Lebensmittel
VKF Bäcker	= 40,48 m <sup>2</sup>
Sortiment	= Lebensmittel
Summe der VKF	= 743,61 m <sup>2</sup>

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit  
nahversorgungsrelevanten Sortimenten +  
Bäcker

**Odenwaldring 1  
Flst-Nrn 821/6 und 821/ 7:**

Festsetzung als:

**GE 2 – Gewerbegebiet**

Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit nah-  
versorgungs- und zentrenrelevanten Sorti-  
menten in Verbindung mit Handwerk und  
Dienstleistung auf einer VKF von 110 m<sup>2</sup> zu-  
lässig

**Tankstelle AVIA,**

Tankstelle mit Waschstraße und Werkstatt +	
VKF-Tankstellenshop	= 103,69 m <sup>2</sup>

→ Tankstellenshop

**Literatur:**

1. Bebauungsplan „Scheffelstraße Hölderlinstraße“ vom 23.04.2011
2. Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/ 2020 vom 13.07.2006
3. Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vom August 1999
4. Verband Region Rhein-Neckar: Regionalplan Unterer Neckar vom 16.03.1994
5. ImakommAKADEMIE GmbH: Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vom Oktober 2010
6. ImakommAKADEMIE GmbH: Einzelhandelskonzept 2015 - Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen  
Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept vom Oktober 2010