

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 19.09.2012  
Drucksache Nr. 1240/2012

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 04.10.2012**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 18.10.2012**

**- öffentlich -**

---

## **Bebauungsplan Nr. 84 "Gewerbe südlich der Marstallstraße"** **hier: Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den Ergebnissen der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 84 ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ in der Fassung vom 04.10.2012 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 84 ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ in der Fassung vom 04.10.2012 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.

### **Erläuterungen:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.07.2009 für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Nachfolgend wurde am 02.07.2009 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 09.06.2011 um ein Jahr verlängert.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 84 ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20 000 m<sup>2</sup> und es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB und von einer Umweltprüfung wird deshalb nach § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.

Um die Einzelhandelsentwicklung in Schwetzingen und den Nachbargemeinden Plankstadt und Oftersheim zu steuern wurde ein gemeinsames Leitbild und darauf aufbauend das ‚Einzelhandelskonzept 2015‘ entwickelt und vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 84 ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ wird im Umsetzungskonzept als ‚Ergänzungsstandort‘ ausgewiesen, an dem der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gesichert, aber auch Ergänzungsflächen für definierte zentrenrelevante Sortimente entwickelt werden sollen. Eine zusätzliche Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe soll ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden diese Ziele in Planungsrecht umgesetzt. Gleichzeitig wird entlang der Südtangente eine bauliche Ergänzung und städtebauliche Raumkante formuliert. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Der vorhandene Einkaufsmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der die zulässige Größe der Verkaufsfläche überschreitet, hat Bestandsschutz. Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen und Erweiterungen würde die Ausweisung eines Sondergebiets voraussetzen. Entsprechend den Zielen des Umsetzungskonzepts zur Einzelhandelsentwicklung ist dies jedoch nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan wurde im Zeitraum vom 30.07.2012 bis 03.09.2012 (Verlängerung bis 10.09.2012) öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden eingeholt. Die Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage 1 tabellarisch aufgeführt. Von den Bürgern gingen keine Anregungen ein.

Die Anregungen wurden in der folgenden Weise in den Bebauungsplan eingearbeitet: Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden ergänzt, Altlastenverdachtsflächen und der Standort der Trafostation wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden in Abstimmung mit dem Baurechtsamt redaktionell überarbeitet.

#### **Anlagen:**

- A 1: Abwägungstabelle
- A 2: Zeichnerischer Teil M. 1: 1 000 in der Fassung vom 04.10.2012
- A 3: Satzungen über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften mit Hinweisen und Begründung in der Fassung vom 04.10.2012

Die Anlagen wurden mit den Unterlagen zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.10.2012 versendet.

Die Schalltechnische Untersuchung Stand November 2010, Anlage 4 des Bebauungsplans, die nicht Satzungsbestandteil ist, wurde den Ratsmitgliedern bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt. Sie bleibt unverändert und ist dieser Vorlage deshalb nicht erneut beigelegt. Sie kann jedoch in der Stabstelle für Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung eingesehen oder dort angefordert werden.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: