

Stadt Schwetzingen

Abwägung zum Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“

04.10.2012

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
1	<b>EnBW</b> <b>Schreiben vom</b> <b>05.07.2012</b>	<p>Die Stromversorgung für das Gebiet erfolgt über das bestehende 20/0,4kV-Ortsnetz. Zur Zeit sind in diesem Bereich keine Maßnahmen geplant. In welchem Ausmaß das 20/0,4kV-Ortsnetz erweitert bzw. angepasst werden muss, kann erst bei konkreten Kundenanfragen (Neuanfragen) bzw. Leistungserweiterungen beurteilt werden.</p> <p>Aus dem beigefügten Plan (M. 1: 500) kann die Lage der Versorgungsleitungen entnommen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
2	<b>AVR</b> <b>Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises mbH</b> <b>Operativer Bereich</b> <b>Schreiben vom</b> <b>11.07.2012</b>	<p><u>1. Behälterstellflächen</u>                      Bei der Planung ist sicherzustellen, dass ausreichende Flächen für das Aufstellen der nach der Kreisabfallwirtschaftssatzung erforderlichen Abfallbehälter vorhanden sind. Hierbei muss bei bewohnten Grundstücken mindestens ein Behältervolumen von 80 Liter für Restmüll vorhanden sein und für die verwertbaren Stoffe (Grüne Tonne plus) ein Volumen von mindestens 120 Liter.</p> <p><u>2. Anfahrbarkeit</u>                      Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Befahren von Sackgassen nach den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen nur dann gestattet ist, wenn eine Wendemöglichkeit gegeben ist. Dies gilt für Stichstraßen und -wege, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ am 01.10.1979 geplant und gebaut wurden.</p> <p>Nach Durchsicht der mit gesandten Unterlagen ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
3	<b>Deutsche Telekom</b> <b>Technik GmbH</b>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Plan), die bei Baumaßnahmen ge-</p>	<p>Die Ausführungen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Schreiben vom 18.07.2012</b></p>	<p>gebenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Vorhabenträger setzen sich bitte im Fall einer gewünschten Änderung der Anbindung bzw. einer neuen Anbindung mit der vorhandenen Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom in Verbindung: Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail: <a href="mailto:bbb-heilbronn@telekom.de">bbb-heilbronn@telekom.de</a></p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.</p>	
4	<p><b>IHK Rhein-Neckar Schreiben vom 24.07.2012</b></p>	<p>Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet an das vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept angepasst werden. Dies bedeutet vorrangig keine weitere Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort. Gleichzeitig soll aber auch eine angemessene Berücksichtigung der Eigentümerinteressen im Plangebiet sowie die Sicherung der Nahversorgung erfolgen.</p> <p><b>Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess und ihre Grundsatzpositionen mit Blick auf den Einzelhandel</b></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 gesamtwirt-</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>schaftlichen 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 2011 wurden von der Vollversammlung der IHK Rhein-Neckar die Grundsatzpositionen für Bauleitplanung und Stadtentwicklung, insbesondere mit Blick auf den Einzelhandel beschlossen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar vertritt unter anderem folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.</li> <li>2. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein.</li> <li>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.</li> <li>4. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein.</li> <li>5. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.</li> </ol> <p><b>Einschätzung und Bewertung der Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</b></p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat die Aufstellung des „Einzelhandelskonzeptes 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ begrüßt. Das Einzelhandelskonzept schafft einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer. Die IHK begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, da dies einerseits die konsequente Anwendung des Einzelhandelskonzeptes darstellt, andererseits den bestehenden Handelsunternehmen zur Sicherung des Bestandes sowie zur Sicherung der Nahversorgung eine „gewisses Erweiterungspotential“ gewährt. Daher sind die vorgesehenen Festsetzungen zu unterstützen.</p> <p>An dieser Stelle wird noch auf folgendes hingewiesen:</p> <p>Da im GEE1-Gebiet bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Raiffeisenmarkt) mit über 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig ist, erscheint es ggf. angebracht hierfür eine Gebietsfestsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu prüfen.</p>	<p>Nach wie vor wird der bestehende Raiffeisenmarkt mit einem GEE1 festgesetzt. Wegen seines Warenangebotes ist dieser Einzelhandelsbetrieb auf größere Flächen angewiesen, nachteilige Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten. Als atypische Fallgestaltung ist der Raiffeisenmarkt auch künftig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im GEE1 zulässig.</p> <p>Bei Ansiedlung anderer nicht zentrenrelevanter Hauptsortimente sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.</p>
5	<b>Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt Schreiben vom 07.07.2011</b>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Schwetzingen insgesamt zwei Verdachtsflächen. Es handelt sich dabei zum einen um die „ehemalige Tankstelle Hockenheimer Landstraße 3“ (Obj. Nr. 3026) auf dem Grundstück Flst-Nr. 9273/1. Des weiteren befindet sich auf den Grundstücken Flst-Nrn 9270, 9271, 9272, 9272/1, 9272/2 und 9272/6 der Standort „Ehemaliges Sägewerk Moll“. Beide genannten Flächen sind im Altlasten-/ Bodenschutzkataster als sogenannte „B-Fälle“ mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ bzw. „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ verzeichnet. Dies bedeutet, dass bei Erdarbeiten auf diesen Flächen grundsätzlich eine gutachterliche Begleitung erforderlich sein wird.</p> <p>Bei Beachtung dieses Punktes bestehen seitens der unteren</p>	<p>Die Ausführungen werden unter Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.	
6	<b>Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt Schreiben vom 06.08.2012</b>	<p>Das Planungsziel des Bebauungsplans ist primär die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Bestandes. Es handelt sich hierbei um die Überplanung eines bereits bebauten Geländes.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen (Nach-) Erhebung auf den Grundstücken Flst-Nr. 9270, 9271, 9272/6, 9272/1, 9272/2 und 9272 der <b>Altstandort „Sägewerk Moll“</b>. Dieser Standort ist im Bodenschutzkataster unter der <b>Obj. Nr. 6156</b> als sogenannter „B-Fall/ Belassen auf Wiedervorlage“ mit Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Flst. Nr. 9273/1 die <b>Verdachtsfläche „Tankstelle, Hockenheimer Landstraße 3“ (Obj. Nr. 3026)</b>. Dieser Standort ist im Altlastenkataster als sogenannter „B-Fall“ mit dem Hinweis „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ verzeichnet. Auf den genannten Standorten wird im Falle von Erdarbeiten grundsätzlich eine gutachterliche Betreuung von Aushubmaßnahmen erforderlich werden. Der Umfang der gutachterlichen Begleitmaßnahmen wird im Einzelfall mit dem Wasserrechtsamt im Vorfeld von Erdarbeiten abzustimmen sein.</p> <p>Die Kurzdatenblätter aus den Erhebungsunterlagen sowie die dazugehörigen Lagepläne sind als Anlage beigefügt.</p> <p>Bei Beachtung der oben genannten Ausführungen bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen zum Bodenschutz und Altlasten werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
7	<b>Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Schreiben vom 06.08.2012</b>	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der planungsrechtlichen Festsetzung und der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Vorgaben (Freileitungen, Gewerbelärmimmissionen, Verkehrslärmimmissionen) Beachtung finden.</p>	<p>Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind vorwiegend bestandsorientiert, zusätzliche Immissionen sind in Folge der Planungen nicht zu erwarten.</p> <p>Im Wesentlichen werden bestehende Einzelhandelsbetriebe festgesetzt bzw. sonstige gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Die</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Besonders die Bereiche Verkehrslärm und Anlagenlärm sind zu beachten. Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine detaillierte Beurteilung vorliegt, sind im Zuge des Verfahrens die entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen zu konkretisieren.</p> <p>Sollten sich im Zuge der Planungsmaßnahmen weitere hygienisch relevante Bereich konkretisieren (Baupläne von z. B. Kindereinrichtungen, Schulen, Bäderanlagen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen), wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten.</p>	<p>Gewerbe- und Sondergebiete haben hinsichtlich der Lärmbelastungen insgesamt einen niedrigeren Schutzstatus als bspw. Wohn- und Mischgebiete.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Vorliegend wird ein bereits bestehendes Ladengebiet planungsrechtlich gesichert mit dem Ziel, zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten künftig zu vermeiden. Hygienisch relevante Bereiche dürften somit nicht von der Planung betroffen sein.</p>
8	<b>Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Schreiben vom 11.09.2012</b>	<p>Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche liegt im LSG „Schwetzinger Schlossgarten“. Die vorgesehene Sichtschutzpflanzung ist zwar mit dem Schutzzweck des LSG grundsätzlich vereinbar und kann somit aus der Sicht des Naturschutzes auch entsprechend ausgeführt werden. Allerdings machen Plangebietsausweisungen im LSG in der Regel – aus Gründen der Rechtsklarheit – ein Verfahren zur Herausnahme der betroffenen Bebauungsplangebietsfläche aus dem Schutzgebiet erforderlich (Änderung der Schutzgebietsabgrenzung). Die Sichtschutzpflanzung bzw. öffentliche Grünfläche sollte daher aus dem Geltungsbereich des Plangebietes herausgelassen werden, zumal eine Notwendigkeit zur Aufnahme ins Plangebiet nicht ersichtlich ist (die dauerhafte rechtliche Sicherung ist auch auf eine andere Weise möglich).</p>	<p>Grundsätzlich kann ein Bebauungsplan in ein Landschaftsschutzgebiet hinein planen.</p> <p>Allerdings können rechtsverbindlich festgesetzte flächenbezogene Schutzausweisungen wie das vorliegende LSG „Schwetzinger Schlossgarten“ grundsätzlich nicht mit ihnen widersprechenden Festsetzungen von Bebauungsplänen überplant werden. In diesen Fällen muss die Schutzausweisung vor Erlass eines widersprechenden Bebauungsplans regelmäßig in entsprechendem Umfang aufgehoben werden.</p> <p>Dieser Fall liegt konkret aber nicht vor. Laut Stellungnahme ist die geplante Sichtschutzpflanzung grundsätzlich mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar. Der Bebauungsplan widerspricht somit nicht der Schutzgebietsverordnung. Eine Herausnahme der betroffenen Teilfläche des Bebauungsplans aus dem LSG ist somit nicht erforderlich. Das LSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen in erster Linie der Flächensicherung für die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke zur Kaschierung der Blickbeziehung zwischen Schloss und Laden- bzw. Gewerbegebiet.</p>
		Des Weiteren sind die Aussagen zum Artenschutz zum Teil nicht	Allen artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG ist

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nachvollziehbar bzw. widersprüchlich und unzutreffend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Abgrenzung des dem Gutachten zugrunde liegenden Untersuchungsgebiets ist nicht eindeutig ersichtlich.</li> <li>• Die Formulierungen „Bereich der Sternallee“ (sh. Gutachten, Punkt 2.2 unter Reptilien) oder z.B. „Gartengrundstück Familie Moll“ (Begründung Seite 24, oder ähnliche Formulierung) sind zu unkonkret und lassen uns nur vermuten, welche Bereiche damit gemeint sind (handelt es sich beim „Bereich Moll“ um die komplette private Grünfläche oder nur um ein Grundstück von dieser Grünfläche?). Aufgrund dessen ist auch nicht eindeutig nachvollziehbar, wo die Zau-</li> </ul>	<p>gemeinsam, dass gegen sie regelmäßig nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden kann. Eine Erfüllung von Verbots-tatbeständen des § 44 BNatSchG kommt demgemäß grundsätz-lich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern erst dann in Betracht, wenn in Umsetzung des konkreten Bebauungsplans konkrete Bauvorhaben realisiert werden sollen.</p> <p>Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Artenschutz für den Bebauungsplan unbeachtlich wäre. Ein Bebauungsplan, dessen Umset-zung zwangsläufig an rechtlichen Hindernissen – hier des Arten-schutzes – scheitern müsste, ist wegen Vollzugsunfähigkeit un-wirksam. Daher muss bereits bei der Planaufstellung voraus-schauend geprüft werden, ob einer Planumsetzung nicht unüber-windbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.</p> <p>Vorliegend übernimmt der Bebauungsplan, der vorrangig der Ein-zelhandelssteuerung dient, weitgehend die Baufenster des bisher rechtswirksamen Bebauungsplans. Bereiche, in denen die Bau-fenster gegenüber den bisherigen Festsetzungen geringfügig erweitert werden, sind bereits bebaut. Innerhalb des Gebietes ist die bisher festgesetzte Bebauung weitgehend realisiert, so dass die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans durch arten-schutzrechtliche Verbote bei Einzelfallprüfungen nicht gefährdet ist. Somit stehen den planungsrechtlichen Festsetzungen keine dauerhaften Hindernisse im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG entgegen. Vor diesem Hintergrund ist eine artenschutz-rechtliche Prüfung im Rahmen der Bebauungsplanung nicht erfor-derlich.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>neidechsenvorkommen genau sein sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Widersprüchlich und unzutreffend ist offensichtlich die Aussage, dass insbesondere keine europa- oder bundesrechtlich streng geschützten Tierarten im Plangebiet vorkommen, da laut Gutachten „der große Privatgarten im Nordosten und das Gelände im Bereich der Sternallee einen größeren Zauneidechsenbestand beherbergen“. Dass bei der Untersuchung keine Zauneidechsen direkt festgestellt werden konnten, dürfte im Übrigen am hierfür bereits ungünstigen Zeitpunkt der Begehung (14.09.) gelegen haben, da sich zumindest ein Großteil der adulten Tiere bereits in ihr Winterquartier zurückgezogen haben dürfte. Kein Vorkommen darf hieraus jedoch nicht geschlossen werden. Vielmehr ist dies zu einem geeigneten Zeitpunkt erneut zu prüfen.</li> <li>• Die Aussagen im Gutachten, dass für wasser- oder baumbewohnende streng geschützte Käferarten oder als Winter-, Sommer- oder Wochenstubenquartiere von Fledermäusen geeignete Strukturen fehlen, sind ebenfalls unzutreffend, denn lt. Seite 15 des Umweltberichts sind die beiden Privatgärten mit dichten Beständen vor allem alter Laubbäume versehen. Es muss daher mit dem Vorkommen sowohl des nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Körnerbocks als auch der ein oder anderen Fledermausart (alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt) ausgegangen werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den ebenfalls beigefügten mail-Verkehr vom 05./06.09.12 mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 56.</li> </ul> <p>Die artenschutzrechtlichen Aussagen zu diesem Bebauungsplamentwurf sind daher entsprechend nachzubessern und zu überarbeiten.</p>	
		Die beiden dichten – artenschutzrelevanten – Gehölzbestände im Südwesten und Nordosten des Plangebietes sind jeweils als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisher festgesetzte Bebauung weitgehend realisiert ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der planungsrechtlichen Fest-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Dies ist aus artenschutzfachlicher bzw. –rechtlicher Sicht jedoch nicht ausreichend.</p> <p>Sollten trotz dieser Pflanzbindungen aus dringenden Gründen (z. B. Verkehrssicherungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen) Gehölze entfernt werden müssen oder sonstige Eingriffe in diese Flächen künftig vorgesehen sein, ist vor Durchführung dieser Maßnahmen/ Eingriffe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch eine fachlich qualifizierte Person oder ein Fachbüro vorzunehmen (Erfassung von geschützten Artenvorkommen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten (insbesondere Baumhöhlen, Spaltenquartiere, Bohrgänge von Käfern, etc.), Prüfung der Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) und der unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Beurteilung und Entscheidung vorzulegen.</p> <p>Wenn bereits durch die vorliegende Planung Eingriffe in die artenschutzrechtlich relevanten Flächen des Plangebietes ermöglicht werden sollen (neu Baumaßnahmen sind z. B. in den beiden mit Gehölzen bestandenen Flächen ja wohl auch nicht gänzlich ausgeschlossen – sh. Seiten 14, 15 unter Punkt 6.) müsste die artenschutzrechtliche Prüfung schon jetzt, noch vor Satzungsbeschluss durchgeführt werden.</p>	<p>setzungen durch artenschutzrechtliche Verbote bei Einzelfallprüfungen nicht gefährdet ist. Somit stehen dem Bebauungsplan keine dauerhaften Hindernisse im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG entgegen. Vor diesem Hintergrund ist eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bebauungsplanung nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung von Pflanzbindungen mit Hinweis auf artenschutzrechtliche Prüfung im eventuell konkreten Einzelfall ist im vorliegenden Bebauungsplan das planungsrechtlich sinnvoll einzusetzende Mittel zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.</p> <p>Die Anregungen zu den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG betreffen Einzelfallbeurteilungen und werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
		<p>Des Weiteren sind die im Faunistischen Gutachten unter der Ziffer 4 vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechend zu beachten und umzusetzen, wobei davon abweichend die Beseitigung von Gehölzen grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode –</p>	<p>Diese Ausführungen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		also zwischen Oktober und Februar – zu erfolgen hat.	
9	<b>Staatliche Schlösser und Gärten Baden-Württemberg Zentrale Bruchsal Schreiben vom 20.07.2012</b>	Die im Bebauungsplan verbindlich geregelte Sichtschutzpflanzung nördlich der Ketscher Straße wird ausdrücklich begrüßt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
10	<b>Polizeidirektion Heidelberg – Führungs- und Einsatzstab Schreiben vom 06.07.2012</b>	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden folgende Anregungen ausschließlich zur Begründung, Abschnitt E, Ziff. 1 vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Begriff „Bundesstraße 36“ ist durch „Bundesstraße 291“ zu ersetzen, da diese Bundesstraße mit Wirkung vom 01.08.2009 umgestuft wurde.</li> <li>• Die Anbindung der privaten Erschließungsstraße an die B 291 (ehemals B 36) darf weiterhin ausschließlich zur Einfahrt ins Gewerbegebiet dienen. Ein Ausfahren auf die B 291 ist nicht zulässig.</li> </ul>	<p>Die Umstufung der B 36 zur B 291 wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Vorgaben zur Anbindung des Plangebietes an die B 291 werden unter Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen. Regelungen zur Anbindung der privaten Erschließungsstraße bedürfen einer vertraglichen Regelung zwischen Straßenbaulastträger der B 291 und dem Grundstückseigentümer Flst-Nr. 9272/2. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht möglich, da die Ermächtigungsgrundlage hierzu fehlt.</p>
11	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 13.07.2012</b>	<p>Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde werden folgende Anregungen zum Entwurf vorgebracht:</p> <p>1. <u>Allgemein zu den textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Beschränkung der Anzahl von Einzelhandelsbetrieben in den Sondergebietsflächen ist rechtlich nicht möglich. Es wird diesbezüglich auf die Urteile des BVerwG vom 3. April 2008 und vom 11. November 2009 verwiesen. Die dort angesprochene fehlende rechtliche Grundlage für eine Verkaufsflächenbeschränkung gilt auch für eine Kontingentierung der Anzahl der Betriebe. Die (mittelbare) Beschränkung der möglichen Anzahl von Betrieben kann lediglich durch die Dimensionierung des Baufensters oder der Festsetzung einer maximalen Grund-</li> </ul>	<p>Unter Bezugnahme auf das Nds OVG, Urteil vom 25.04.2012 – 1 KN 215/10 – kann folgendes zur Beschränkung der Anzahl von Einzelhandelsbetrieben in den Sondergebietsflächen festgehalten werden:</p> <p>Grundsätzlich entspricht es nicht der Regelungstechnik des § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO, bei der Ausweisung von Baugebieten Vorgaben für die Anzahl zulässiger Bauten zu machen. Diese Regelungstechnik zielt insofern nur auf Planungsvorhaben ab, bei welchen typischerweise eine Mehrzahl von Einzelvorhaben zu</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>fläche im Zusammenhang mit (anderen) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen.</p>	<p>erwarten ist.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung wird - bedingt durch die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2015 - ein individueller planerischer Ansatz gewählt. Die einzelnen Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Ladengebiet“ orientieren sich am jeweiligen baulichen Einzelhandelsbestand, der planungsrechtlich gesichert werden soll.</p> <p>Durch den Zuschnitt der jeweiligen Sondergebiete sowie durch die Festsetzung des jeweiligen Baufensters wird praktisch erreicht, dass in der Regel nur ein einziges Vorhaben der zulässigen Art untergebracht werden kann. Um dennoch die verbleibende eher geringe Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Verkaufsflächen in den oberen Geschossen auszuschließen, wird die zulässige Verkaufsfläche über eine Verkaufsflächenzahl VFZ festgesetzt. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Bei der Festsetzung der Verkaufsflächenzahl werden die bisher festgesetzten absoluten Verkaufsflächen zugrunde gelegt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden dahingehend angepasst, dass die jeweiligen Sondergebiete der Unterbringung von großflächigem bzw. kleinflächigem Einzelhandel dienen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Auch für die Festsetzungen der Verkaufsflächenbeschränkungen in der vorgenommenen Form fehlt die Ermächtigungsgrundlage. Es wird diesbezüglich auf die o.g. Urteile des BVerwG verwiesen. Die Verkaufsflächenbeschränkungen könnten aber beispielsweise in der Form erfolgen, dass - ausgehend von der beabsichtigten absoluten Verkaufsflächenobergrenze – eine „Verkaufsflächenzahl in m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> Grundstücksfläche“ (ähnlich dem flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. GFZ und GRZ festgesetzt wird.</li> </ul>	<p>Unter Bezugnahme auf das Nds OVG, Urteil vom 25.04.2012 – 1 KN 215/10 – kann folgendes zur Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen festgehalten werden:</p> <p>In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden kann, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist; dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (Beschl. v. 09.02.2011 – 4 BN 43.10)</p> <p>Da in den jeweiligen Sondergebieten (mittelbar) jeweils nur ein einziges Vorhaben zulässig ist, ist die gebietsbezogene mit der</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch.</p> <p>Da jedoch nach wie vor eine gewisse Wahrscheinlichkeit verbleibt, dass die zulässige Verkaufsfläche weitere Male in den oberen Geschossen eingerichtet wird, wird die zulässige Verkaufsfläche künftig über eine Verkaufsflächenzahl <b>VFZ</b> festgesetzt. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Baugrundstück im Sinne dieses Bebauungsplans ist das Buchgrundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts, soweit es innerhalb des jeweils festgesetzten Sondergebietes liegt.</p>
		<p>2. <u>Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2</u>  Soweit die Festsetzungen eine Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb zulassen, steht die Planung im Widerspruch zu dem raumordnerischen Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans „Teilkapitel Einzelhandel“ des Verbandes Region Rhein-Neckar. Es wird um Überarbeitung der Festsetzungen dahingehend gebeten, dass die Zielkonformität mit den raumordnerischen Vorgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten sichergestellt wird.</p>	<p>Bei den Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 besteht nur ein scheinbarer Widerspruch zu den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• So werden die zulässigen Einzelhandelssortimente auf die in den jeweiligen Betrieben geführten Sortimente eingeschränkt. Bisher gibt es keine Beschränkung der Einzelhandelssortimente.</li> <li>• Zur planungsrechtlichen Sicherung des baurechtlichen Einzelhandelsbestandes wird je Betrieb ein eigenes Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Dabei orientiert sich die zulässige Verkaufsflächenzahl am baurechtlichen Bestand. Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt teilweise deutlich größere Erweiterungen der Verkaufsflächen.</li> <li>• Bei der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist auch der Eigentumsschutz angemessen zu berücksichtigen. Den bestehenden Betrieben soll ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, damit diese an die aktuellen Markterfordernisse angepasst werden können. Dies bedeutet eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen jeweils um bis zu 5 %. Wegen des geringen Umfangs sind nachteilige Auswirkungen für den innerstädtischen Einzelhandel und damit für die Schwetzingen Innenstadt hierdurch nicht zu erwarten.</li> <li>• Die bestandsorientierten Festsetzungen dienen zusätzlich</li> </ul>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>der Nahversorgung des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes „Schälzig“ mit seinen ca. 3984 Einwohnern.</p> <p>Somit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans den verbindlichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung deutlich mehr gerecht als die bisherigen planungsrechtlichen Regelungen.</p>
12	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b> <b>Schreiben vom 09.08.2012</b>	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 nimmt wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bau und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 wurde durch die Stadt Schwetzingen frühzeitig in die Gespräche einbezogen und erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Planungsverfahren.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u></p> <p>Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
13	<b>Verband Region Rhein-Neckar</b> <b>Schreiben vom 03.08.2012</b>	<p>Zum Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ hat das Regierungspräsidium Karlsruhe, Höhere Raumordnungsbehörde, mit Schreiben vom 13.07.2012 Stellung genommen.</p> <p>Der Beurteilung der Höheren Raumordnungsbehörde schließt sich der Verband Region Rhein-Neckar hiermit an. Eine separate Stellungnahme wird nicht erfolgen.</p>	<p>Hierzu die Ausführungen unter <b>OZ 11</b>.</p>
14	<b>Nachbarschaftsverband Heidelberg-</b>	<p>Im Einzelhandelskonzept hat sich die Stadt Schwetzingen das Ziel gesetzt, die Innenstadt künftig zu stärken. Deshalb sollen</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	<b>Mannheim Schreiben vom 26.07.2012</b>	<p>sich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten künftig nicht mehr außerhalb der Innenstadt ansiedeln können. Ein Bestandsschutz von Betrieben, die bereits außerhalb der Innenstadt angesiedelt sind, ist jedoch weiterhin nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan steht aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept, da er Änderungen der Verkaufsflächen in einem nur geringfügigen Maße zulässt.</p>	
15	<b>Moll Grundstücksverwaltungs GmbH &amp; Co KG Flst-Nrn 9568, 9269, 9269/1, 9270, 9272, 9272/1, 9272/3, 9272/4, und 9272/5 Schreiben vom 14.07.2012</b>	<p>Beim Umsetzungskonzept des Einzelhandelskonzeptes 2015 und den Gesprächen zur Weiterentwicklung des Bebauungsplans wurden immer 2 Kriterien als Ziel herausgestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es soll einerseits der Umfang der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen in nicht integrierten Lagen auf dem aktuellen Stand nur eng begrenzter Entwicklungsmöglichkeit limitiert werden.</li> </ol>	<p>Der <b>Grundsatz 1</b> des Umsetzungskonzepts des Einzelhandelskonzepts 2015 enthält folgende Aussagen:</p> <p>Vorrangig geht es darum, eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und damit nahversorgungsrelevanten Sortimenten am nicht integrierten Standort zu vermeiden. Zur Umsetzung dieses planerischen Ziels bedarf es einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans.</p> <p>Zur Erreichung dieses Ziels</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soll der baurechtliche Bestand planungsrechtlich gesichert werden.</li> <li>• sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen eine Neuansiedlung von Einzelhandel mit den innenstadtkritischen Sortimenten ausschließen</li> </ul> <p>Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt, den bestehenden Betrieben eine geringfügige Entwicklungsmöglichkeit durch Erweiterung der VKF um 5 % zuzugestehen. Begründet wird dies über die angemessene Berücksichtigung der Eigentümerbelange.</p>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Es soll Rechtssicherheit geschaffen werden, dass der aktuelle Mieter-, Flächen- und Sortimentsmix auch z. B. im Falle eines Brandes, Gebäudeumbaus oder Mieterwechsels nach dem neuen Bebauungsplan genehmigungsfähig bleibt. Insbesondere für diese Fälle, dass bauliche Veränderungen notwendig wären, die einer Baugenehmigung bedürfen, läuft man Gefahr, dass diese nur genehmigt werden, wenn der</li> </ol>	<p>Durch die planungsrechtliche Sicherung des baurechtlichen Bestands werden die Interessen der Eigentümer ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Auf die Beschränkung der zulässigen Randsortimente wird wegen der moderaten Betriebsgrößen verzichtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans konzentrieren sich somit ausschließlich auf die</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Bebauungsplan in allen Einzelheiten voll eingehalten wird. Bei dem Thema Nebensortimente gäbe es schon bei der aktuellen Gestaltung bereits heute Probleme. Die Filialisten haben Randsortimente, deren Umfang sich immer wieder ändert und im Umfang schon heute deutlich über den angegebenen 10 % liegt. Auch die Situation, dass beispielsweise zwei Nutzer das Objekt tauschen, sollte weiterhin möglich sein, soweit sich in der Summe die Verkaufsfläche je Sortiment nicht verändern.</p> <p>Das aktive Leben besteht aus einem ständigen Wandel und Veränderung. Um ein Gebiet am Leben zu erhalten, ist deshalb auch ein Stück Flexibilität innerhalb gesteckter Grenzen notwendig.</p>	<p>zulässigen Hauptsortimente.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur künftigen Nutzung von Grund und Boden müssen klar und bestimmt sein. Es dürfen nur bodenbezogene Regelungen getroffen werden. Eigentümerbezogene Festsetzungen kennt das Planungsrecht hingegen nicht.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept 2015 sieht vor, dass am nicht integrierten Standort „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ kein zusätzlicher Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten mehr angesiedelt werden soll. Bestehende, baurechtlich genehmigte Einzelhandelsbetriebe sollen in diesem Zuge planungsrechtlich gesichert werden. Zur Erreichung der Planungsziele bedeutet dies die Einschränkung der vom Eigentümer gewünschten Flexibilität.</p>
		<p>Um diese Flexibilität mit den Zielen des Umsetzungskonzeptes des Einzelhandelserlasses 2015 zu vereinbaren wäre es sinnvoll, dass die Sortimentsgestaltung nicht auf jedes Baufenster einzeln, sondern in der Gesamtheit des Geländes sichergestellt ist. Der neue Bebauungsplan stellt für die Firma eine enorme Einschränkung gegenüber der bisherigen Situation dar und sollte das tägliche Leben nicht mehr erschweren, als es zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes unbedingt notwendig ist.</p>	<p>Eine planungsrechtliche Sicherung des baurechtlichen Einzelhandelsbestands ist nur über betriebsbezogene Festsetzungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung möglich; ergänzend durch die Festsetzung betriebsbezogener Baufenster.</p>
		<p>Es wurde in den Gesprächen immer signalisiert, dass einerseits das Erweiterungspotential und die Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, aber auch gleichzeitig die Nutzung als Ganzes, wie sie bisher ist, auch weiterhin rechtlich gesichert werden soll.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der planungsrechtlichen Sicherung des baurechtlichen Bestands. Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereich Schwetzingen wird das bisherige Planungsrecht eingeschränkt. Nach Ablauf von 7 Jahren ist eine Änderung des bisher nicht ausgeübten Planungsrechts entschädigungslos möglich. Bestehende, ausgeübte Nutzungen sind auch nach Abgang oder Mieterwechsel zulässig.</p>
		<p>Der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf würde eine Nutzung, wie sie heute vorhanden und auch baurechtlich genehmigt ist, in vielen Bereichen bereits bei einem gleichartigen Mieterwechsel</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>oder einem genehmigungspflichtigen Umbau nicht mehr zulassen. So ist heute:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei allen Märkten das Randsortiment deutlich größer (Anteil 15 % bis 35 %)</li> </ul>	<p>Auf die Festsetzung der Randsortimente wird wegen der insgesamt eher kleinflächigen Betriebsstrukturen verzichtet. Es wird lediglich das zulässige Einzelhandelshauptsortiment festgesetzt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Raiffeisenmarkt mit fast 415 m<sup>2</sup> von knapp 1150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vom Sortiment zu über 36 % nahversorgungs- oder zentrenrelevant und somit in einem Baufenster, in dem künftig diese Sortimente ausgeschlossen werden, nicht mehr im Bestand geschützt.</li> </ul>	<p>Die erwähnten zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimente sind als Randsortimente einzustufen. Bei der Festsetzung eines GEE1 sind diese nach wie vor zulässig.</p>
		<p>Somit widerspricht der Entwurf des Bebauungsplans dem Umsetzungskonzept des Einzelhandelskonzepts 2015 bezüglich der Zusicherung des (aktiven und passiven) Bestandsschutzes.</p> <p>Es wird deshalb beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den Anteil von zulässigen Nebensortimenten bei SO1, SO2 und SO3 auf 20 % und bei SO4 auf 35 % zu begrenzen.</li> </ul>	<p>Auf die Festsetzung zulässiger Randsortimente wird wegen der überwiegend kleinteiligen Betriebsstrukturen verzichtet.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das GEE2 mit Raiffeisenmarkt ist als SO-Gebiet zu widmen, wobei die maximale Fläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf die aktuelle Ist-Situation von</li> </ul>	<p>Der bestehende und baurechtlich genehmigte Raiffeisenmarkt für landwirtschaftlichen Bedarf mit den nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten Pflanzen/ Gartenbedarf/ Gartengeräte/ Gar-</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>414,04 m<sup>2</sup> zuzüglich 5 % Entwicklungspotential begrenzt werden kann. Es sollte beispielsweise möglich sein, einen Pflanzenmarkt, einen Tierfuttermarkt und einen Bioladen als 3 voneinander unabhängige Geschäfte mit der gleichen Summe an Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Produkte zu betreiben, da es zur aktuellen Nutzung keinen Unterschied in der Sortimentsausrichtung und dem Einfluss für die Innenstadt machen würde.</p>	<p>tenmöbel wird auch weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE1 festgesetzt. Dieser Betrieb ist wegen seines Warenangebotes auf größere Flächen angewiesen, so dass auch bei einer größeren Verkaufsfläche als 800 m<sup>2</sup> keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schwetzingen Innenstadt zu erwarten sind. Der Raiffeisenmarkt ist somit trotz seiner Großflächigkeit auch künftig im GEE1 zulässig.</p> <p>Branchentypische zentren- und damit auch nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auch weiterhin zulässig.</p> <p>Mit diesen Festsetzungen ist der vorhandene Raiffeisenmarkt in seinem Bestand geschützt.</p> <p>Hingegen würden durch die gewünschte Festsetzung eines Sondergebiets Großflächiger Einzelhandel mit den Hauptsortimenten Lebensmittel und Tiernahrung bzw. Tierprodukte die bisher hier angesiedelten Randsortimente zu Hauptsortimenten heraufgestuft. Dies widerspricht jedoch dem Einzelhandelskonzept und dem raumordnerischen Integrationsgebot.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Schwimmbadhändler mit dem Büro der Moll Grundstücksverwaltungs GmbH &amp; Co KG im OG ist mit dem SO3 auf dem gleichen Flurstück zusammenzufassen, zumal auch hier das aktuelle Sortiment (überwiegend kleinteilige Sportartikel und Zubehör und kleinteilige Elektroartikel (Wassersauger) überwiegend ein laut Definition innenstadtrelevantes Sortiment ist.</li> </ul>	<p>Der Schwimmbadhändler mit dem Büro der Moll Grundstücksverwaltungs GmbH &amp; Co KG wird gemeinsam mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt als SO3 Ladengebiet festgesetzt. Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel bis zu einer Verkaufsflächenzahl <b>VFZ</b> von 0,230 (dies entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 420 m<sup>2</sup>)</li> <li>• nicht zentrenrelevante Hauptsortimente sowie branchentypische Randsortimente</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> </ul> <p>Somit wird die baurechtlich genehmigte Nutzung planungsrechtlich gesichert.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine räumliche Flexibilisierung der Platzierung der Verkaufsflächen innerhalb der vorhandenen Baugrenzen, so dass bei-</li> </ul>	<p>Die vorgeschlagene räumliche Flexibilisierung der Platzierung der Verkaufsflächen innerhalb der vorhandenen Baugrenzen ist mit</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>spielsweise innenstadtrelevante Sortimente auf einem Baufenster erweitert werden können, sofern dieses auf einem anderen entsprechend reduziert werden.</p>	<p>den Mitteln der Bauplanungsrechts nicht möglich. Ggf. muss bei Planungserfordernis der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.</p>
		<p>Die Zaunanlagen dienen überwiegend dem persönlichen Schutz bzw. dem Schutz vor Diebstahl. Die private Zaunanlage muss dauerhaft eine Höhe von mindestens 2 m erlauben, da ansonsten der Wachhund diesen mit Leichtigkeit nach außen überwinden könnte und ebenso beispielsweise leichtsinnige Kinder oder Einbrecher, für die ein Zaun mit 1,60 m Höhe kein ernsthaftes Hindernis darstellt, würden sich beim Übersteigen durch den Wachhund insbesondere nachts in erhebliche Gesundheitsgefahren bringen.</p> <p>Für den Raiffeisenmarkt ist die aktuelle Zaunhöhe aus Diebstahlgründen der hochwertigen Sortimente in Außenlager ebenso von größter Wichtigkeit.</p> <p>Als Zaunmaterial sollte insbesondere am Privatgelände auch ein Gabionenzaun als Lärmschutz zulässig sein, sofern dieser begrünt wird.</p>	
		<p>Es wird daher beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zaunhöhe auf 2 m zu belassen.</li> <li>• Bei erhöhter Diebstahlgefahr (z. B. Raiffeisenmarkt und Leergutlager Getränkemarkt) den Zaun/ Tor gemäß aktuellen Bestand auf 2,50 m zu genehmigen.</li> <li>• Begrünte Gabionen als Zaunmaterial zusätzlich aufzunehmen.</li> </ul>	<p>Die Örtlichen Bauvorschriften werden unter Punkt 4.1 folgendermaßen geändert:</p> <p>Die zulässige Höhe der Einfriedungen liegt statt bisher bei 1,60 m künftig bei 2,00 m.</p> <p>Ausnahmsweise ist bei der Einfriedung von Lagerflächen eine Höhe von 2,50 m zulässig, sofern eine transparente Gestaltung erfolgt.</p> <p>Gabionenzäune sind zulässig, sie müssen gemäß Punkt 4.3 flächig mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden.</p>
		<p>Es wurde besprochen, dass entlang SO4 und auf dem Privatgelände die Möglichkeit für eine private Tiefgarage und ein Lager geschaffen werden soll. Nach dem aktuellen Planentwurf wurde</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt im SO4 ein erweitertes Baufenster fest. Die zulässige GRZ wird auf 0,45 angepasst, nach wie vor ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ mit Zubehöranlagen bis zu</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zwar die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen, aber nicht als Baufenster eingezeichnet. Da bei SO4 die Verkaufsfläche ohnehin begrenzt ist, wäre es doch denkbar, das Baufenster entsprechend auszuweiten (um 10 m Richtung Wohnhaus).</p> <p>Es wird daher beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu prüfen, ob das bestehende Baufenster erweitert werden kann.</li> </ul> <p>In einer gemeinsamen Besprechung am 31.07.2012 wurde hierzu ergänzend ausgeführt, dass das Lager nur im Bereich zwischen SO4 und SO5 angefahren werden kann und in diesem Zuge ein Umorganisieren von Verkaufs- und Lagerflächen erforderlich wird. Zusätzliche Verkaufsflächen entstehen hierdurch jedoch nicht.</p>	<p>0,8 zulässig. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl liegt bei 0,226 (dies entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 705 m<sup>2</sup>).</p> <p>Aufgrund dieser Festsetzung ist ein Umorganisieren des Betriebes möglich, ebenso die Errichtung eines Untergeschosses.</p>
		<p>Bezüglich einer eventuellen Aufständigung von Solaranlagen sollte dies gestattet sein, sofern sie nicht vom Schlossgarten sichtbar sind.</p> <p>Es wird daher beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine textliche Modifizierung.</li> </ul>	<p>Ergänzend zur Örtlichen Bauvorschrift 1.3 wird folgender Ausnahmeverbehalt bei flach geneigten Dachflächen definiert:</p> <p>Ausnahmsweise sind aufgeständerte Solarmodule auf flach geneigten Dachflächen zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Dachneigung nicht mehr als 20° beträgt und</li> <li>• die Dachfläche nach Süd-Westen ausgerichtet ist</li> </ul>
		<p>Die Pflanzliste bezüglich der Zaunbegrünung ist dem aktuellen Bestand mit Flieder und Kirschlorbeer anzupassen.</p> <p>Es wird daher beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine textliche Modifizierung.</li> </ul>	<p>Die Pflanzenliste 3 wird entsprechend ergänzt; die Liste ist somit nicht mehr nur auf standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher begrenzt. In der Folge wird die textliche Festsetzung Punkt 9.0 angepasst.</p>
		<p>Einer Auflage zur Fassadenbegrünung wird ausdrücklich widersprochen. Diese lässt sich auch nicht mit den Hygieneansprüchen beim Handel mit Lebensmitteln und Drogeriewaren verein-</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>baren.</p> <p>Es wird daher beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den Punkt 7.3 in den „textlichen Festsetzungen“ zu streichen.</li> </ul>	<p>In den textlichen Festsetzungen wird ausdrücklich geregelt, dass <b>fensterlose Fassadenbereiche</b> zu begrünen sind. Nachteilige Auswirkungen sind insofern nicht zu erwarten. Die textliche Festsetzung 7.3 wird beibehalten.</p>
		<p>Dem generellen Plakatierungsverbot wird widersprochen, es besteht aber Bereitschaft, eine deutliche Reduzierung hinzunehmen. Gleichzeitig muss geprüft werden, wie die vertraglichen Absprachen bezüglich der Zaunnutzung kurzfristig modifiziert werden können.</p>	<p>Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten kein grundsätzliches Plakatierungsverbot. Plakatierungen sind an Einfriedungen aber generell unzulässig.</p> <p>Das Anbringen von Plakaten bedarf gem. § 3 Abs.1 Plakatierungsrichtlinie der Stadt einer Sondernutzungserlaubnis gem. § 3 Abs. 1 Sondernutzungssatzung der Stadt. Diese Erlaubnis liegt jedoch nicht vor, die Plakatierung wurde bislang geduldet. Ein Rechtsanspruch auf Erhalt der Plakatierungsflächen besteht somit nicht.</p>
		<p>Für die Fahnenmasten für den Getränkemarkt fehlt im Bebauungsplan der Standorteintrag. Der ursprünglich im Bebauungsplan eingetragene Standort wurde 2002 in Abstimmung mit der Stadt Schwetzingen (Herr Stefan Dallinger und Frau Müller) auf den jetzigen Standort verlegt.</p>	<p>Die Nachweispflicht für eine erteilte Baugenehmigung liegt beim Bauherren.</p> <p>In der Planzeichnung werden die ehemals baurechtlich genehmigten Fahnenmaststandorte auf Grundstück Flst-Nr. 9270 als Standort für Werbeflächen festgesetzt.</p>