

## Anlage 1 zur Sitzungsvorlage

### Große Kreisstadt Schwetzingen

Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘

Aufstellung nach § 13a BauGB

### Abwägung der Stellungnahmen nach § 13a Abs. 2 (1) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB

#### Sachstand

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

#### Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellung genommen und /oder Anregungen vorgebracht:

| TÖB                            | ANREGUNGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EnBW Regional AG<br>07.08.2012 | <p>Den uns mit Ihrem Schreiben vom 24. Juli 2012 vorgelegten Plan haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet erfolgt zurzeit über die 20kV-Kundenstation Neff. In welchem Ausmaß wir unser 20/0.4kV-Ortsnetz erweitern bzw. anpassen müssen, können wir erst im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, bzw. bei konkreten Bauvorhaben (Erweiterungen) und Kundenanfragen beurteilen.</p> <p>Aus dem beigegeführten Plan (Maßstab 1:500) können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Für die genaue Leitungsauskunft ist das RZ Nordbaden zuständig.</p> <p>RZ Nordbaden<br/>Zeppelinstr.15-19<br/>76275 Ettlingen<br/>Tel.: 07243 180-242<br/>Fax. 07243 180-303<br/>E-Mail rz.nordbaden-leitungsauskunft@enbw.com</p> | <p>Der Standort der Station wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Konkrete Bauvorhaben sind zurzeit nicht bekannt. Eine entsprechend Anfrage wird deshalb erst im Rahmen der Bauplanung erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |



|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | <p>Folgenden Auflagenpunkte sind aus unserer Sicht im Bebauungsplan mit aufzunehmen :</p> <p>Im Vorfeld von Baumaßnahmen und/oder Nutzungsänderungen auf den Grundstück Flst. Nr. 355/9 ist das weitere Vorgehen mit dem Wasserrechtsamt im Einzelfall abzustimmen (Entnahme von Bodenproben, Umfang der gutachterlichen Begleitmaßnahmen etc.).</p> <p>Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Bei Beachtung dieses Auflagenpunktes bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.</p>                                                                                                                                                       | <p>Der Standort wird im zeichnerischen Teil dargestellt.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter ‚7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( §9 (1) Nr. 24 BauGB )‘ werden ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>RHEIN-NECKAR-KREIS<br/>LANDRATSAMT<br/>Gesundheitsamt<br/>06.08.2012</p> | <p>Gegen das o.a. Bebauungsplanverfahren vom 27.06.2012 bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der planungsrechtlichen Festsetzung und der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Vorgaben (Freileitungen, Gewerbelärmimmissionen, Verkehrslärmimmissionen) Beachtung finden.</p> <p>Aus unserer Sicht sind bei der weiteren Plankonzeption besonders die Bereiche Verkehrslärm und Anlagenlärm 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 Bereiche konkretisieren (Baupläne von z. B. Kindereinrichtungen, Schulen, Bäderanlagen und sonstigen öffentliche Einrichtungen), bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine detaillierte Beurteilung liegt vor und ist dem Bebauungsplan als Anlage 4 beigelegt.</p> <p>In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind unter Punkt 7 ‚Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen‘ festgesetzt.</p> <p>Für die Bereiche mit Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen wurden die Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 [10] ausgewiesen.</p> <p>Durch die schalltechnische Untersuchung wurden auch die Geräuschauswirkungen in Bezug auf en Gewerbelärm untersucht. Für das Gewerbegebiet wurde das bestehende Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie als Vorbelastung berücksichtigt. Teilflächen zur Emissionskontingentierung wurden ermittelt. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Lärmkontingente mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts relativ hoch angesetzt werden konnten, ohne dass eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte bei den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten waren. Mit Zusatzkontingenten hätte das Emissionsverhalten innerhalb des Plangebiets noch erhöht werden können. Daher kann in den späteren Baugenehmigungsverfahren sichergestellt</p> |

|                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>werden, dass die Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm künftig eingehalten werden können. Im Einzelnen werden die bekannten Ausbreitungsparameter wie Abschirmung von Gebäuden, Geländetopographie, Bodendämpfung und ggf. sonstige Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Daher ist eine Geräuschkontingentierung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht zwingend erforderlich. Folglich soll keine Geräuschkontingentierung vorgenommen werden. Die Einhaltung der Gewerbelärmwerte nach TA-Lärm kann in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.</p> <p>Die Anregungen sind bereits ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Realisierung von Kindereinrichtungen, Schulen, Bäderanlagen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen.</p> |
| Rhein-Neckar-Kreis<br>Landratsamt<br>Außensteile Ladenburg<br>Amt für Feuerwehr und<br>Katastrophenschutz<br>31.07.2012 | Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen besteht meinerseits kein Bedarf der erneuten brandschutztechnischen Prüfung, da die Erschließung bereits erfolgt ist und die grundsätzlichen Gegebenheiten bezüglich des Gefährdungspotentials unverändert bleiben. Die Belange des Brandschutzes werden in der weiterführenden Planung zu berücksichtigen sein.                                                                                        | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Stadtverwaltung<br>Schwetzingen<br>ORDNUNGSAMT –<br>Verkehrsbehörde<br>17.08.2012                                       | Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| POLIZEIDIREKTION<br>HEIDELBERG Führungs- und Einsatzstab<br>14.08.2012                                                  | Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrspolizeilicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| LRA Rhein-Neckar-Kreis<br>Wasserrechtsamt<br>22.08.2012                                                                 | <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu den o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfs. Rechtsgrundlage</p> <p><b>Wasserversorgung / Grundwasser:</b> SB.: H. Beierl Tel.: 522-1736<br/>Aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegenüber dem Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p><b>Abwasserbeseitigung / Gewässeraufsicht:</b> SB.: Fr. Kranich Tel.: 522-</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | <p>1728<br/> Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.<br/> 1. Durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Für die öffentliche Kanalisation ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. ein Benehmen nach § 45e des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beantragen. Dabei ist die schadlose Ableitung der reduzierten Abwassermenge nachzuweisen.<br/> 2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.</p>                                                                                                                                                                                                                      | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| <p>LRA Rhein-Neckar-Kreis<br/> Amt für Landwirtschaft und Naturschutz<br/> 06.09.2012</p> | <p>Zum og. Bebauungsplanentwurf haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                |
| <p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim<br/> 29.08.2012</p>                          | <p>Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>In ihrem Einzelhandelskonzept hat sich die Stadt Schwetzingen das Ziel gesetzt, die Innenstadt künftig zu stärken. Der Bereich an der Marstallstraße wurde in diesem Zusammenhang im Umsetzungskonzept der Stadt als Ergänzungsstandort für nahversorgungs- und ausgewählte zentrenrelevante Sortimente bestimmt, die in der Innenstadt nicht vertreten sind (Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs, kleinteilige Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör, Software und Zubehör Telekommunikationsendgeräte oder Mobilfunkgeräte). Der Bebauungsplan stimmt aus unserer Sicht mit dem Einzelhandelskonzept überein, da die zulässigen Sortimente in Einklang mit dem Umsetzungskonzept stehen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>                                           |
| <p>IHK Rhein-Neckar<br/> 10.09.2012</p>                                                   | <p>Der Standort soll unter Beibehaltung der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Märkte zu einem Ergänzungsstandort auch für die in den Festsetzungen definierten, zentrenrelevanten Sortimente ausgebaut werden. Die Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebe soll ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess und ihre Grundsatzpositionen mit Blick auf den Einzelhandel:<br/> 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</p>                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>großflächigen Einzelhandelsmarkt, entsprechend des Bestandes (Festsetzung der bestehenden Verkaufsfläche und des bestehenden Sortimentes), ein Sondergebiet für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortiment auszuweisen. Auch sollte, vor dem Hintergrund der getroffenen Investitionen eine Anpassung an künftige betriebliche Anforderungen ermöglicht werden und ein „gewisses Erweiterungspotential“ eingeräumt werden. Hier könnte, beispielsweise wie bei den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, ein Erweiterungspotential von 5 % vorgesehen werden.</p> | <p>handelsmarkt entschieden, da Sondergebiete für den zentrenrelevanten Einzelhandel, zu dem auch der nahversorgungsrelevante Einzelhandel zählt, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur in begründeten Ausnahmefällen nach Prüfung des Einzelfalls ausgewiesen werden, um die klare Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts einzuhalten. Dies muss vor dem Hintergrund gesehen werden, dass auch in anderen Gewerbegebieten nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe bestehen, die die Grenze zu Großflächigkeit bereits überschritten haben und ein Interesse an der Sicherung des Standorts mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen bekundet haben. Die Ausweisung ‚Ergänzungsstandort‘ für den Bereich des Bebauungsplans ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ bezieht sich auf die Sortimente (nahversorgungsrelevante und klar definierte ‚sonstige zentrenrelevante‘ Sortimente), die an diesem Standort zulässig sind, nicht jedoch auf Betriebsgrößen über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die die Ausweisung eines Sondergebiets erfordern.</p> <p>Die Festsetzung einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit wurde juristisch geprüft. Die Überprüfung kommt zu folgendem Ergebnis: Eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche könnte nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden. Sollte diese Erweiterungsmöglichkeit jedoch nur REWE zugestanden werden, müsste es städtebauliche Gründe geben, warum die übrigen Betriebe nicht in den Genuss kommen sollen. Anhaltspunkte hierfür sind nicht ersichtlich.</p> <p>Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim bestätigt in seiner Stellungnahme die Übereinstimmung der Festsetzung mit dem Einzelhandelskonzept.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|