



# Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 54/1  
und Örtliche Bauvorschriften  
„Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“,  
1. Änderung

Entwurf vom 05.06.2013

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

stadtconcept 

sc stadtconcept

UG (haftungsbeschränkt)

Kolmarer Straße 24a

76829 Landau

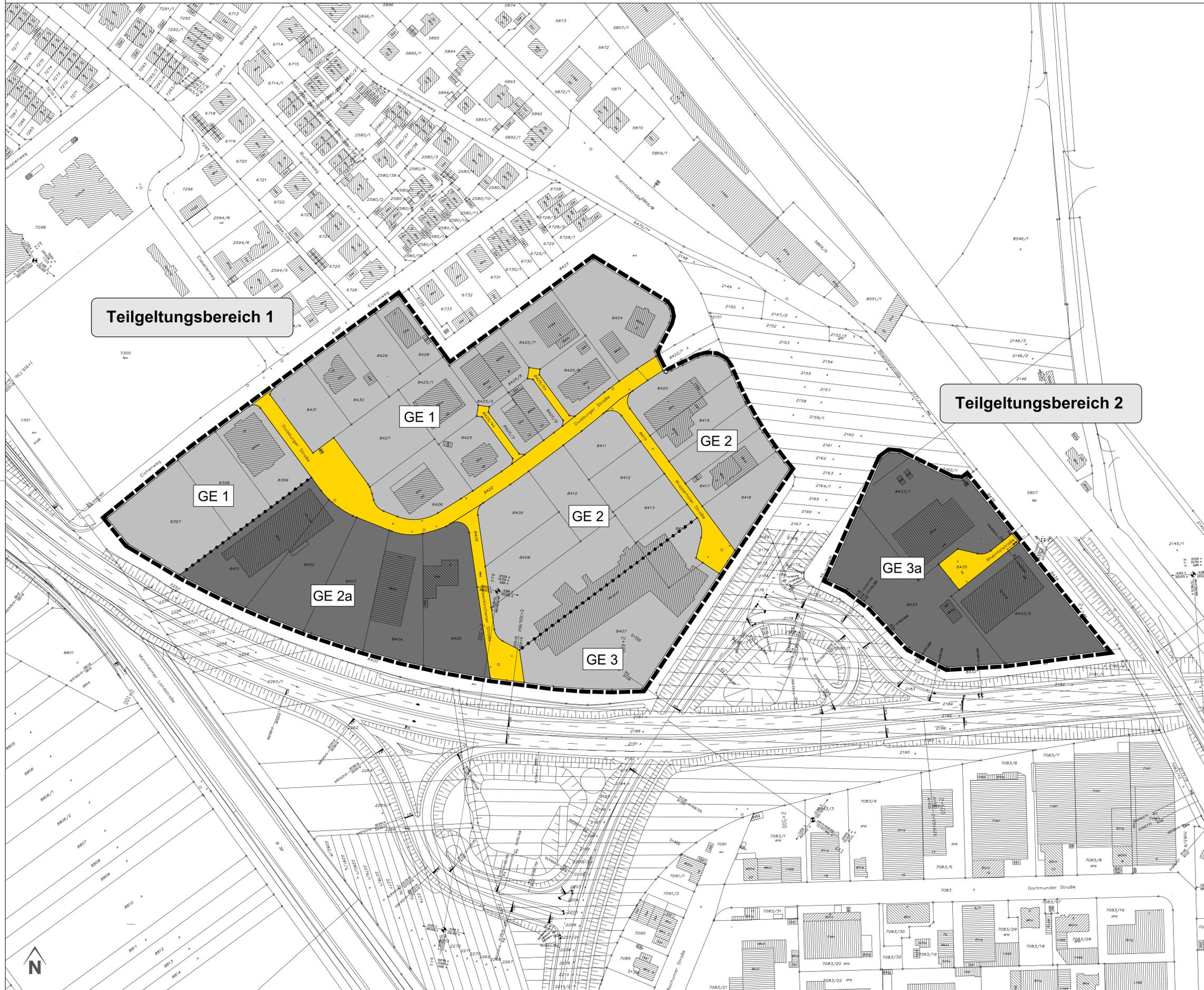
Fon 06341 / 93 94 69

Fax 06341 / 94 58 01

Mobil 0177 / 27 28 516

Mail [busch@stadtconcept.com](mailto:busch@stadtconcept.com)

[www.stadtconcept.com](http://www.stadtconcept.com)



**Zeichnerische Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 (1) BauGB)

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- GE 1** Gewerbegebiet 1  
(§ 8 BauNVO)
- GE 2** Gewerbegebiet 2  
(§ 8 BauNVO)
- GE 2a** Gewerbegebiet 2a  
(§ 8 BauNVO)
- GE 3** Gewerbegebiet 3  
(§ 8 BauNVO)
- GE 3a** Gewerbegebiet 3a  
(§ 8 BauNVO)

**2.0 Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

**3.0 Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 (7) BauNVO)

**Nachrichtliche Übernahme**  
(§ 9 (6) BauGB)

- Nachtrag bestehende Bundesstraße B 535 anhand Objektplan

<b>Projekt:</b> Bebauungsplan Nr. 54/1 und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Südlich Hirschacker", 1. Änderung		<b>Projektnummer:</b> 12 / 050b
<b>Planinhalt:</b> Entwurf		<b>Dateiname:</b> 12-050b_BP_12x1000_S1W_270413.dwg <b>Layoutname:</b> M1000
<b>Stand:</b> 05.06.2013		<b>Gezeichnet:</b> K. Schlosser
<b>Datengrundlage:</b> Stadt Schwetzingen; Kataster: 2010; Straßenplanung B 535: 2013		<b>Geprüft:</b> B. Busch
<b>Auftraggeber / Gemeinde:</b> Stadt Schwetzingen Hebelstraße 7 68723 Schwetzingen		<b>Planungsbüro:</b> stadconcept Dipl.-Ing. Brigitte Busch Hebelstraße 24a 78829 Lindau Tel: 06341/93 94 69 Fax: 06341/ 945801 Email: busch@stadconcept.com
		<b>Plottdatum:</b> 27.04.2013 <b>Format:</b> 0,99 x 0,69 = 0,68 m <sup>2</sup> <b>Maßstab:</b> Nord 1 : 1000

# Stadt Schwetzingen

## Bebauungsplan Nr. 54/1 und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“, 1. Änderung

### - Entwurf -

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, mit Ber. vom 25.05.2010, GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

Ergänzend zu den rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“ vom 20.05.1994, werden die textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet **GE** i. S. v. § 8 BauNVO wie folgt geändert:

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. **Gewerbegebiet** (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>) i. S. v. § 8 BauNVO
  - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind bestimmte Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:
    - A) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.
      - a) nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, zugleich zentrenrelevant:
        - Lebensmittel/ Getränke
        - Apotheken
        - Gesundheits-/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)/ Parfümerie- und Kosmetikartikel
        - Genussmittel/ Tabakwaren
        - Zeitschriften/ Zeitungen
      - b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen:
        - Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
        - Blumen
        - Bücher, auch antiquarische Bücher
        - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
        - Spielwaren inkl. Modellbau
        - Bastelartikel
        - Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
        - Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit/ Nähzubehör/ Stoffe
        - Kleinteilige Sport- und Freizeitartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
        - Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
        - Schuhe (auch Sportschuhe)
        - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
        - Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)

- Telekommunikationsendgeräte/ Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren/ Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs)
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken/ Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien/ Musikinstrumente und Zubehör

B) Einzelhandelsbetriebe, die in nicht erheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten

C) Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

## 2. **Gewerbegebiet** (GE<sub>2a</sub>, GE<sub>3a</sub>) i. S. v. § 8 BauNVO

2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind bestimmte Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

A) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Es gelten die Listen a und b unter 1.1.

B) Einzelhandelsbetriebe, die in nicht erheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten

C) Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**

**1. Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 1.1 Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 1.2 Pro Gebäudefront, die als eigenständiger Gebäudeabschnitt äußerlich erkennbar ist, dürfen max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung angebracht werden.
- 1.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.
- 1.4 Werbepylone und Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überragen.

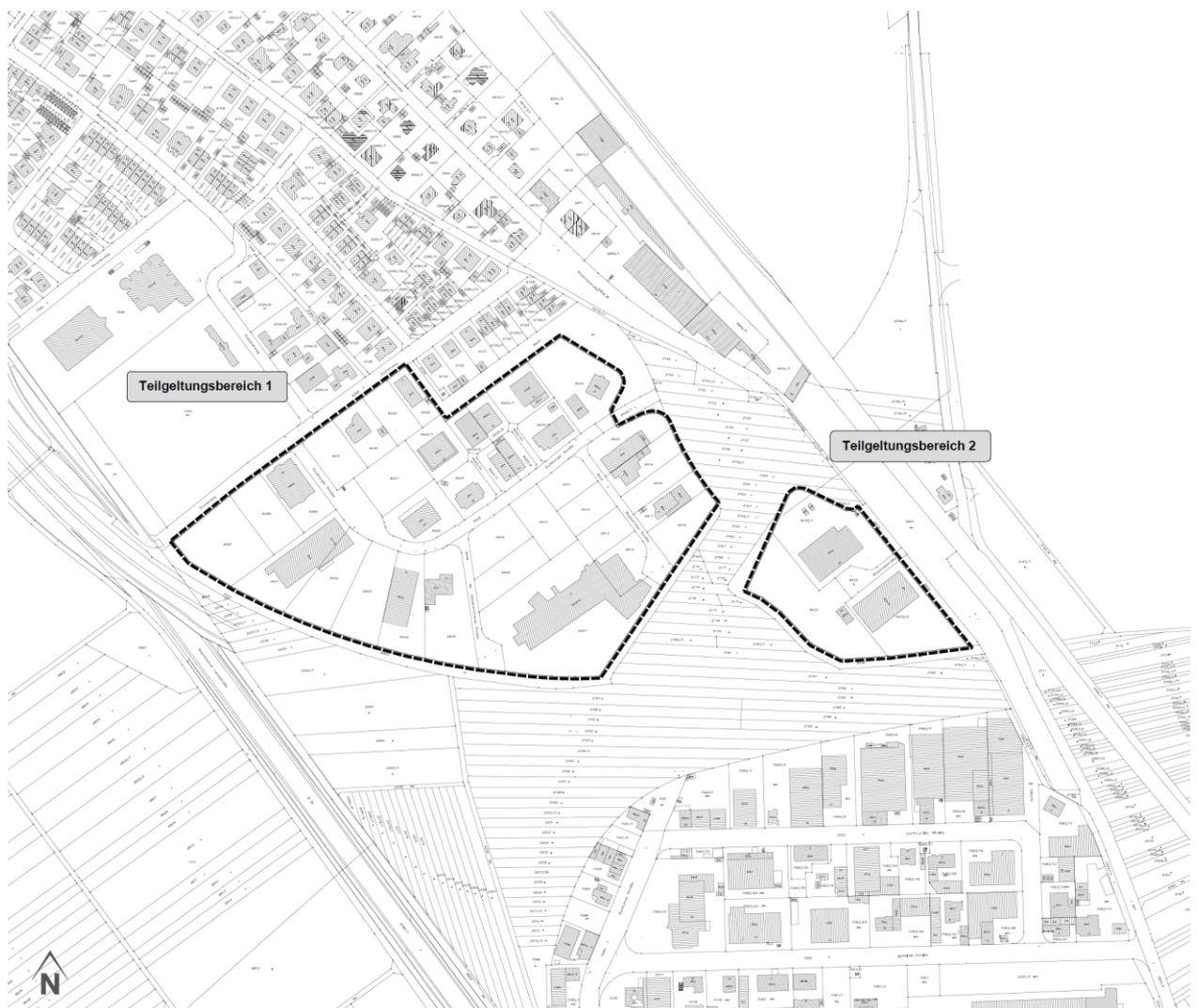
<b>BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)</b> .....	<b>2</b>
<b>A. GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>2</b>
<b>B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>3</b>
<b>C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3. Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen .....	5
4. Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen – Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen .....	6
<b>D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>7</b>
1. Planungsrechtliche Situation.....	7
2. Grundbesitzverhältnisse.....	7
3. Gewerbe- und Ordnungsrecht .....	7
<b>E. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>8</b>
1. Erschließung - Verkehrsflächen .....	8
2. Art der baulichen Nutzung .....	8
3. Artenschutz .....	11
4. Flächenbilanz.....	12
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>13</b>
1. Werbeanlagen.....	13
<b>ANHANG</b> .....	<b>14</b>
Anhang 1: Baurechtlicher Bestand Anlagen für sportliche Zwecke, Gesundheit.....	14
Anhang 2: Zulässigkeit von Spielhallen nach LGlüG vom 29.11.2012 .... <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	

## BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

### A. Geltungsbereich

Das ca. 8,61ha große Plangebiet liegt im nördlichen Stadtteil von Schwetzingen und erstreckt sich weitgehend über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“ vom 20.05.1994. Es besteht aus zwei voneinander räumlich getrennten Gebieten.

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



**Teilgeltungsbereich 1** – 7,26 ha - wird wie folgt begrenzt:

- nach Nord-Westen durch den Eichenweg und die Bebauung südlich entlang des Eigenweges,
- nach Nord-Osten durch einen Grünstreifen entlang der Rheintalstraße,
- nach Süd-Osten durch die L 597 und
- nach Süden durch die B 36

**Teilgeltungsbereich 2** – 1,35 ha - wird wie folgt begrenzt:

- nach Nord-Westen durch die L 597
- nach Nord-Osten durch die Eisenbahnlinie und
- nach Süden durch die B 535

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

Die Festsetzung des Gewerbegebietes GE basieren auf der BauNVO 1990. Somit ergeben sich unter anderem folgende Zulässigkeiten:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zulässig sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung
- Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

Laut Einzelhandelskonzept 2015<sup>1</sup> befindet sich das Plangebiet in nicht integrierter Lage. Gemäß Grundsatz 1 des Umsetzungskonzepts zum Einzelhandelskonzept ist zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig aber nur noch im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingen – Innenstadt zulässig.

Die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung widersprechen dem Einzelhandelskonzept 2015. Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Schwetzingener Innenstadt sowie der Sicherung der Nahversorgung in Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim ist die Anpassung des Planungsrechts an das vom Gemeinderat beschlossene interkommunale Einzelhandelskonzept 2015 erforderlich.

Die bedeutet vorrangig keine weitere Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und damit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort.

---

<sup>1</sup> imakommAKADEMIE: Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, Aalen, Oktober 2010

Im Plangebiet sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sowie vergleichbare Einrichtungen sind bisher nicht angesiedelt.

Am 27.09.2012 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen die Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen<sup>2</sup> als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Demnach ist künftig in Teilbereichen des Plangebietes die Ansiedlung von Vergnügungsstätten grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Damit das Vergnügungsstättenkonzept seine Wirkung entfalten kann, ist seine planungsrechtliche Umsetzung erforderlich. In der weiteren Planung soll durch eine Feindifferenzierung die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich ausgeformt werden.

Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Änderung der Art der baulichen Nutzung. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Denn diese Änderung liegt noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte. Die 1. Änderung „Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“ erfolgt im vereinfachten Verfahren im Sinne von § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung und 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 Industrie und Gewerbe** dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 stellt für den Geltungsbereich eine **gewerbliche Baufläche** dar.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit Ausschluss zentren- und damit nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie mit teilweiser allgemeiner Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

<sup>2</sup> imakommAKADEMIE: Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen – Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen, Aalen, 13.09.2012 (Im Folgenden Vergnügungsstättenkonzeption)

Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung entspricht dem mit dem Nachbarschaftsverband HD-MA abgestimmten und vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.11.2010 beschlossenen Einzelhandelskonzept 2015.

### **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 „Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ sieht unter anderem vor, dass zentren- und damit auch nahversorgungsrelevante Sortimente grundsätzlich nur in den zentralörtlichen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen.

Im Einzelhandelskonzept 2015 wird die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Schwetzingen in der Zeit von 1998 bis 2008 aufgezeigt. Demnach wurden die gesamtstädtischen Verkaufsflächen um 49 % ausgeweitet und die Position des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen gegenüber 1998 weiter gestärkt. Die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich aber auch im Nicht-Lebensmittelbereich konnte deutlich verbessert werden. Gleichzeitig hat die Innenstadt als Einkaufsstandort innerhalb Schwetzingens an Bedeutung verloren. Der Anteil der innerstädtischen Verkaufsfläche an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ist von 30 % auf 17 % gesunken.

Künftig soll der innerstädtische Einzelhandel von Schwetzingen quantitativ durch gezielte Ergänzungen des Branchenmixes und qualitativ weiterentwickelt und der bestehende Einzelhandel noch weiter gestärkt werden. Gleichzeitig soll außerhalb der Innenstadt eine restriktive Ansiedlungspolitik für Einzelhandelseinrichtungen betrieben werden. Dies ist auch erforderlich, um die Wettbewerbssituation mit Oftersheim und Plankstadt zu entspannen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den hierfür geeigneten Standorten nicht zu gefährden.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet findet der **Grundsatz 1** des Einzelhandelskonzepts Anwendung:

„Zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist künftig nur im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens zulässig.“

Dieser Grundsatz bezieht sich auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Daher wird im Plangebiet die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtschädlichen Sortimenten ausgeschlossen bzw. nicht mehr zugelassen.

#### **4. Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen – Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen**

Die vom Gemeinderat am 27.09.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene „Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen“ enthält eine inhaltlich begründete Strategie für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten.

In weiten Teilen des Stadtgebietes sind Vergnügungsstätten durch rechtswirksame Bebauungspläne bereits ausgeschlossen; so auch in der Schwetzingener Innenstadt. Hinzu kommen laufende Bebauungsplanverfahren für städtebaulich sensible Bereiche, die einen weiteren Ausschluss von Vergnügungsstätten sinnvoll erscheinen lassen.

In der Gesamtbetrachtung sind Vergnügungsstätten somit nur noch in wenigen Bereichen von Schwetzingen bauplanungsrechtlich zulässig. In der Folge nimmt der Ansiedlungsdruck in Gebieten ohne Zulässigkeitsbeschränkung für Vergnügungsstätten sowie in bisher unbeplanten Innenbereichen zu.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass innerhalb eines Gemeindegebietes das gesamte Spektrum von Vergnügungsstätten zulässig sein muss. Andernfalls ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtsfehlerhaft. Vor diesem Hintergrund kann die Vergnügungsstättenkonzeption ihre Wirkung erst entfalten, wenn die Inhalte ins Planungsrecht umgesetzt werden. Damit die Steuerung von Vergnügungsstätten in städtebaulich sensiblen Bereichen auch künftig rechtssicher möglich ist, ist es sinnvoll im Gegenzug eine positive Standortausweisung in städtebaulich weniger sensiblen Bereichen zu betreiben.

Die Gesamtstrategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist in folgenden Grundsätzen zusammengefasst:

**Grundsatz 1:**

Konzentration künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte.

**Grundsatz 2:**

In der Innenstadt von Schwetzingen (zentraler Versorgungsbereich) sind Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen.

**Grundsatz 3:**

An Standorten, an denen Vergnügungsstätten künftig möglich sein sollen, sollten diese Ansiedlungen dem Gebietscharakter entsprechen bzw hier keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorrufen.

**Grundsatz 4:**

Vergnügungsstätten außerhalb der in Grundsatz 3 definierten Standorte sind grundsätzlich auszuschließen.

## **D. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1. Planungsrechtliche Situation**

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“ vom 20.05.1994 setzt ein Gewerbegebiet auf der Grundlage der BauNVO 1990 fest. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art und somit auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung.

Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig.

### **2. Grundbesitzverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind überwiegend in Privateigentum.

### **3. Gewerbe- und Ordnungsrecht**

#### 3.1 Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag

Seit 01.07.2012 ist der Erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag in Kraft.

Demnach können Spielhallen nicht mehr erlaubt werden, wenn sie im baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen stehen, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht sind – sogenanntes Verbot von Mehrfachkonzessionen.

#### 3.2 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg

Seit 20.11.2012 ist das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg in Kraft.

Hierin enthalten ist eine Abstandsbestimmung – 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür – mit verbindlicher Wirkung. Eine Abweichungsmöglichkeit durch die Entscheidung der örtlichen Behörden ist nicht vorgesehen.

Ferner ist aus suchtpreventiven Gesichtspunkten ein Mindestabstand der Spielhallen von 500 m zu bestehenden Kinder- und Jugendeinrichtungen – hierzu zählen insbesondere Schulen oder Jugendheime - festgelegt. Die Regelung ist verbindlich, so dass keine Möglichkeit eröffnet ist, nach den besonderen Umständen des Einzelfalls auch geringere Abstände für ausreichend anzusehen.

Für den Betrieb einer bestehenden Spielhalle – deren Erlaubnis vor dem 28.10.2011 erteilt wurde - ist die Einhaltung der Mindestabstände erst ab dem 01.07.2017 erforderlich. Ab dem 01.07.2017 besteht die Möglichkeit, von einer Härtefallklausel Gebrauch zu machen. Danach kann die zuständige Erlaubnisbehörde den Betreiber für einen an-

gemessenen Zeitraum von den Anforderungen der Mindestabstände befreien. Dabei darf der Mindestabstand zu einer anderen Spielhalle nicht unter 250 m Luftlinie liegen.

### 3.3 Verhältnis von Gewerberecht und Baurecht

Die für den Betrieb einer Spielhalle notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse stehen rechtlich unabhängig nebeneinander; allerdings kommt ihnen eine Konzentrationswirkung zu.

Eine Erlaubnis nach LGLÜG ist persönlicher und sachlicher Natur und somit an bestimmte Personen und bestimmte Räume gebunden. Die Lage und Umgebung der geplanten Spielhalle ist zu beachten.

Festsetzungen in einem Bebauungsplan können der Erteilung einer Erlaubnis entgegenstehen.

Als Spielhallen im baurechtlichen Sinne gelten Räumlichkeiten, in denen ausschließlich oder überwiegend die in § 33i GewO genannten Spielgeräte aufgestellt werden. Dies umfasst Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten, andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten und Unterhaltungsspiele ohne Gewinnmöglichkeiten. Der baurechtliche Begriff der Spielhalle umfasst damit sowohl Spielhallen, in denen Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt werden, als auch Unterhaltungsspielhallen. Spielhallen i. S. d. LGLÜG sind dagegen lediglich solche Unternehmen, in denen ausschließlich oder überwiegend Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt oder andere Spiele durchgeführt werden. Nicht erfasst ist der überwiegende Betrieb von Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit.<sup>3</sup>

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

### **1. Erschließung - Verkehrsflächen**

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

#### **Bestand**

Das Plangebiet ist in zwei Teilgeltungsbereiche untergliedert.

Der überwiegende Teil des im **Teilgeltungsbereichs 1** festgesetzten GE ist bereits bebaut. Produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe sowie ein Fitnesscenter prägen den Charakter dieses Gewerbegebietes.

<sup>3</sup> Dr. Mario Mock: Steuerung und Genehmigung von Spielhallen – Herausforderungen durch das neue LGLÜG in VB/BW Heft 4/2013, Seite 131 ff.

Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich unzulässig und somit auch nicht im Plangebiet angesiedelt.

Wohngebäude und Wohnungen sind vereinzelt vorhanden. Wegen des grundsätzlich hohen Konfliktpotentials mit gewerblicher Nutzung ist Wohnen nur in betriebsbezogener Form ausnahmsweise zulässig.

Die Bau- und Nutzungsstrukturen fallen sowohl groß- als auch kleinteilig aus.

Baulücken, Gebäudeleerstand sowie untergenutzte Gebäude/ Betriebe deuten auf anstehende Umstrukturierungen und somit kurzfristige Entwicklungspotentiale hin.

Der **Teilgeltungsbereich 2** ist räumlich von Teilgeltungsbereich losgelöst. Hier sind produzierendes sowie dienstleistungsorientiertes Gewerbe angesiedelt. Eine kurzfristige Entwicklungsmöglichkeit ist in diesem Bereich nicht gegeben.

Hierzu auch die **Anhänge 1, 2 und 3**: Baurechtlicher Bestand, Nutzungsstruktur und Ansiedlungspotentiale

Über die Bundesstraße 36 sowie die Landesstraße 597 ist eine weitestgehend störungsfreie Andienung des Plangebietes möglich.

Aufgrund der Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution vom 03.03.1976 ist gemäß § 1 zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes für das gesamte Gebiet von Gemeinden bis zu 35.000 Einwohnern verboten, der Prostitution nachzugehen. Somit ist die Prostitution in Schwetzingen verboten; es bedarf keiner planungsrechtlichen Steuerung von bordellartigen Betrieben und Bordellen.

### **Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen**

Ergänzend zur den rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“ vom 20.05.1994 sind folgende Änderungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgesehen:

#### **Einzelhandelssteuerung**

Das gesamte Gewerbegebiet befindet sich in nicht integrierter Lage. Hier soll laut Einzelhandelskonzept 2015 zum Erhalt und zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Schwetzinger Innenstadt eine Neuansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und damit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung zusätzlicher Konzentrationseffekte mit im Plangebiet zulässigen Vergnügungsstätten sind Einzelhandelsnutzungen mit sexuellem Charakter wie Sexshops und Videotheken unzulässig.

#### **Vergnügungsstätten**

Aufbauend auf den Grundsätzen der Vergnügungsstättenkonzeption – hierzu auch die Ausführungen unter Punkt **C.4** – konzentriert sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf einige wenige Bereiche im Stadtgebiet, die eine vergleichsweise geringe

Störung erwarten lassen und weiterhin auch keine erhöhte Konkurrenz zu Einzelhandels- und Gewerbenutzungen aufweisen. Hierzu zählt auch das „Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“. Hier sind Vergnügungsstätten bisher nicht angesiedelt und auch planungsrechtlich nicht zulässig.

Innerhalb des „Gewerbegebietes Südlich Hirschacker“ soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten so geregelt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt bzw. keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden. Dies erfolgt durch eine interne horizontale Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung mit abweichender Teilregelung für einen räumlich untergeordneten Teilbereich innerhalb des Gewerbegebietes.

#### **Gewerbegebiet GE1, GE2 und GE3 – Vergnügungsstätten unzulässig:**

Im Gewerbegebiet GE1, GE2 und GE3 sind auch weiterhin kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig:

- Hierdurch sollen Störwirkungen für die benachbarte Wohnbebauung in nördlicher Richtung vermieden werden.
- In überwiegenden Teilbereichen des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten unzulässig. Hier steht die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auch weiterhin im Vordergrund. Dies dient der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch weiterhin nur ausnahmsweise zulässig. Somit wird das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen den Absätzen 2 und 3 des § 8 BauNVO auch weiterhin gewahrt.

#### **Gewerbegebiet GE2a und GE3a – Heraufstufung von Vergnügungsstätten:**

Im Wege der Feindifferenzierung und mit Bezug zur konkreten städtebaulichen Situation wird eine teilgebietsbezogene allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt. Bisher unzulässige kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet GE2a und GE3a als allgemein zulässig heraufgestuft.

Der Teilbereich 2a ist überwiegend von Leerstand, Unternutzung und Baulücken geprägt und steht somit in absehbarer Zeit für eine Umnutzung zur Verfügung. Der Teilbereich 3a ist weitgehend bebaut und steht somit eher mittel- bis langfristig für eine Umnutzung zur Verfügung.

Bei der Umwandlung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in eine allgemeine Zulässigkeit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt, es entsteht kein neues Baugebiet:

- Da nur in einem untergeordneten räumlich begrenzten Teilbereich des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten zulässig sind, ist eine nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten und damit eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des gesamten Gewerbegebietes weitgehend vermeidbar. Die gewerbegebietstypische Nutzung ist nach wie vor gewährleistet. Strukturveränderun-

gen sind nur in Teilbereichen des Gewerbegebietes zu erwarten und bewegen sich in vertretbarem Rahmen.

- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch weiterhin nur ausnahmsweise zulässig. Somit wird das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen den Absätzen 2 und 3 des § 8 BauNVO auch weiterhin gewahrt.

Bei einer das gesamte Gewerbegebiet umfassenden Betrachtung bleibt bei der Heraufstufung der Vergnügungsstätten in einem räumlich untergeordneten Teilbereich – ca. 30 % des Plangebietes - der Gebietscharakter gewahrt. Städtebauliche Negativwirkungen bleiben begrenzt. Im gesamten Gewerbegebiet gilt auch weiterhin der Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 und 3 Nr. 1 BauNVO; somit dient dieses Gebiet auch künftig der vorrangigen Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Die gewerbliche Nutzung ist auch künftig gesichert.

Bei der derzeit bestehenden Nutzungsstruktur Schwetzingens – hierzu **Anhang 4** – ist nach Inkrafttreten des LGLüG am 29.11.2013 im GE2a und GE3a keine zusätzliche Erlaubnis für den Betrieb einer Spielhalle – Geld- oder Warenspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten – möglich. Spielhallen mit Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit sind hiervon jedoch nicht betroffen und somit künftig allgemein zulässig.

Ergänzend ist im parallel laufenden Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Lange Sandäcker“ eine Heraufstufung der Vergnügungsstätten in einem Teilbereich beabsichtigt.

Die rechtswirksamen Festsetzungen des Gewerbegebietes GE im „Gewerbegebiet Südlich Hirschacker“ vom 20.05.1994 gelten unverändert weiter.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Heraufstufung der Vergnügungsstätten nicht berührt.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen mit eigenständiger Fremdwerbung unzulässig. So können städtebaulich nicht verträgliche Werbeanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zur B535 vermieden werden

### **3. Artenschutz**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans enthält ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Die rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen vom 20.05.1994 gelten unverändert weiter. Konflikte mit den Bestimmungen des speziellen Artenschutzes sind daher nicht zu erwarten.

#### 4. Flächenbilanz

<b>Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt</b>	<b>8,61 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Davon entfallen auf:		
Gewerbegebiet GE1	2,72 ha	31,60 %
Gewerbegebiet GE2	1,82 ha	21,11 %
Gewerbegebiet GE3	0,68 ha	7,91 %
Gewerbegebiet GE2a und GE3a	2,66 ha	30,83 %
Straßenverkehrsfläche einschließlich Geh- und Radwege	0,74 ha	8,55 %

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die vorhandene Baustruktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch Handwerk, Einzelhandel und Dienstleistungen. Es sind sowohl klein- als auch großmaßstäbliche Gebäude vertreten. Positiv-charakteristische Gestaltelemente sind nicht ablesbar. Hinzu kommt der hohe Anteil an zusätzlich versiegelten Flächen für Stellplätze. Umfangreiche Vorschriften zur Gestaltung der Hauptgebäude sind insofern wenig Ziel führend.

Es werden gestalterische Vorgaben zu den Werbeanlagen getroffen.

### 1. Werbeanlagen

#### Bestand

Werbung im Plangebiet ist vorrangig durch beleuchtete Anlagen, Schriftzüge und Werbeschilder an der Fassade, Werbeschilder auf dem Dach, freistehende Werbeschilder sowie Werbefahnen und Werbepylone von ca. 6 m Höhe geprägt.

#### Örtliche Bauvorschrift

Die gewerbliche Fremdwerbung ist bereits über planungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen. Ergänzend soll mit Hilfe der Örtlichen Bauvorschriften der Umfang der Werbung städtebaulich verträglich gesteuert werden. So darf die Gesamtbreite der Werbeanlagen 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Pro Gebäudefront sind maximal zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung zulässig.

Ferner sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches unzulässig.

Die Werbung soll auf das Baugebiet selbst konzentriert bleiben, sodass sich die Höhe freistehender Werbeanlagen wie Pylone und Fahnen auf 6,00 m beschränkt.

## Anhang

### Anhang 1: Baurechtlicher Bestand Anlagen für sportliche Zwecke, Gesundheit

**Rheintalstraße 48,  
Flst-Nr. 8433/2:**

Festsetzung als:

GE<sub>3a</sub> – Vergnügungsstätten sind allgemein  
zulässig

**Baugenehmigung vom 06.03.2003**

Neubau einer Bowling-Halle mit 14 Bahnen  
und einem kleinen Imbiss

**Baugenehmigung vom 16.04.2003**

Verbreiterung der Bowlinghalle von 25,50 m  
um 0,50 m auf 26,00 m

**Duisburgerstraße 3,  
Flst-Nrn 8407, 8408, 8409, 8410, 8411,  
8412, 8413 und 8414:**

Festsetzung als:

GE<sub>2</sub> – Vergnügungsstätten sind unzulässig

**Baugenehmigung vom 08.11.2005**

Neubau eines Fitness- und Wellnessparks  
mit einer ergotherapeutischen Praxis

**Baugenehmigung vom 26.07.2006**

Anbau Raum „Geräte für Wassergymnastik,  
Absenkung Gelände, Wegfall genehmigtes  
Podest, Zusammenfassung Kursraum 03+04  
in Kursraum 03 im OG, Verschiebung von 3  
Stellplätzen und Errichtung von 3 zusätzli-  
chen Stellplätzen

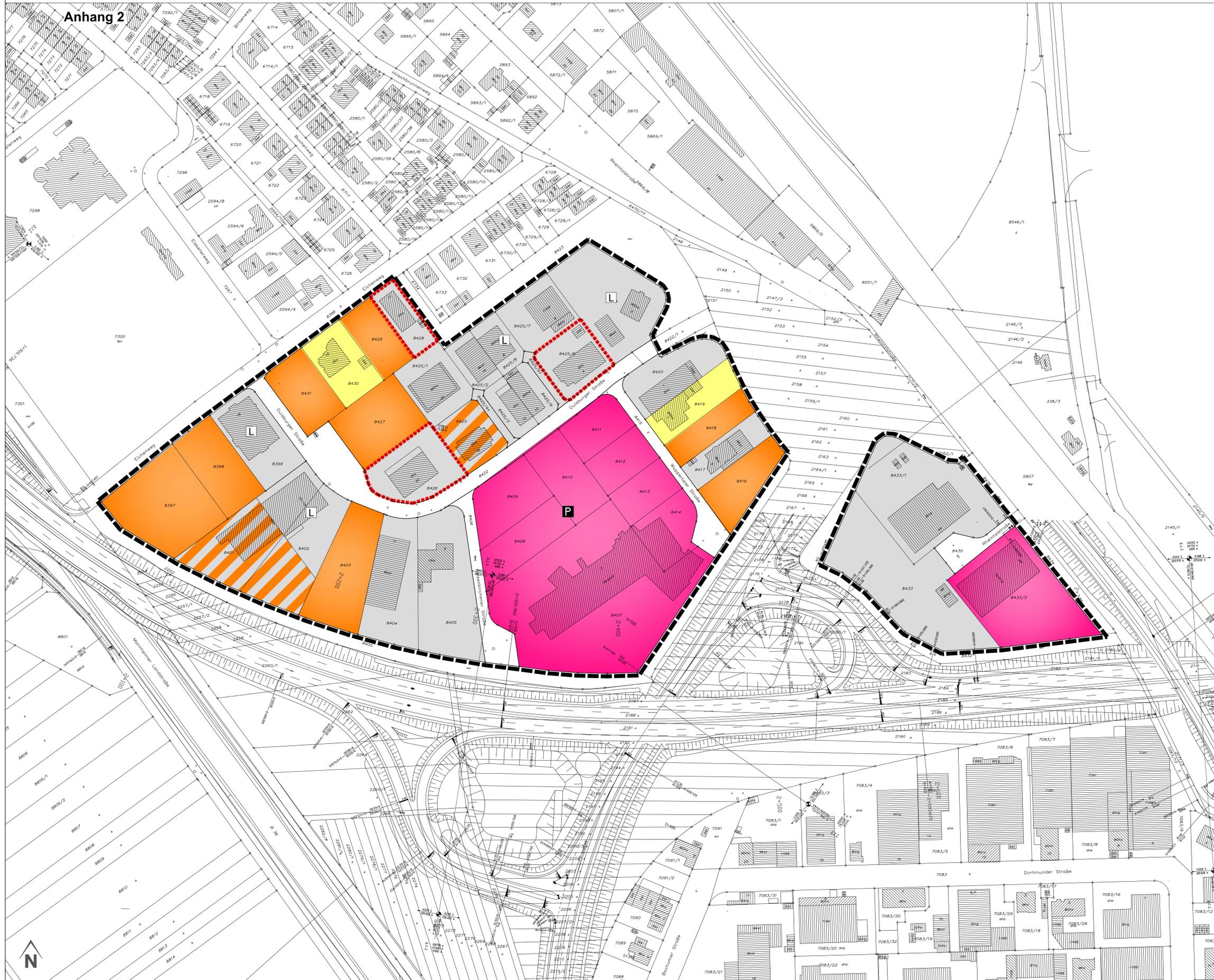
**Baugenehmigung vom 07.03.2007**

Errichtung von Stellplätzen und Außenanla-  
gen für den Fitnesspark



Anhang 2

# Nutzungen im Bestand



### Legende

- Produzierendes Gewerbe / Handwerk
- Baulücken
- Leerstand
- Fitnesscenter, Wellness, Physiotherapie, Bowlingcenter
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- P Nutzung als Parkplatz
- L Lagerhalle / Lagerfläche

<b>Projekt:</b> Bebauungsplan Nr. 54/1 <b>"Gewerbegebiet Südlich Hirschacker",</b> <b>1. Änderung</b>	<b>Projektnummer:</b> <b>12 / 050b</b>
<b>Planinhalt:</b> <b>Nutzungsstruktur Gewerbegebiet</b> <b>Nutzungen im Bestand</b>	<b>Datenname:</b> <small>120508_Bewand_v_Planat_2013.dwg</small> <b>Layoutname:</b> GE-Nutzung
<b>Stand:</b> 30.04.2013	<b>Gezeichnet:</b> K. Schlosser
<b>Datengrundlage:</b> Stadt Schwetzingen; Kataster: 2010; Straßenplanung B 535: 2013	<b>Geprüft:</b> B. Busch
<b>Auftraggeber / Gemeinde:</b> Stadt Schwetzingen <small>Hebelstraße 7          68723 Schwetzingen</small>	<b>Planungsbüro:</b> <b>stadconcept</b> <small>Dipl. Ing. Brigitte Busch          Regierungsamtsleiterin          Kottwiler Straße 24a          76829 Landau          Tel: 06341 93 94 69 Fax: 06341 1945801          Email: busch@stadconcept.com</small>
<b>Plandatum:</b> 24.04.2013	<b>Format:</b> 0,98 x 0,67 = 0,65 m <sup>2</sup> <b>Maßstab:</b> Nord: 1 : 1000



## Anhang 3

## Ansiedlungspotentiale für Vergnügungsstätten

### Legende



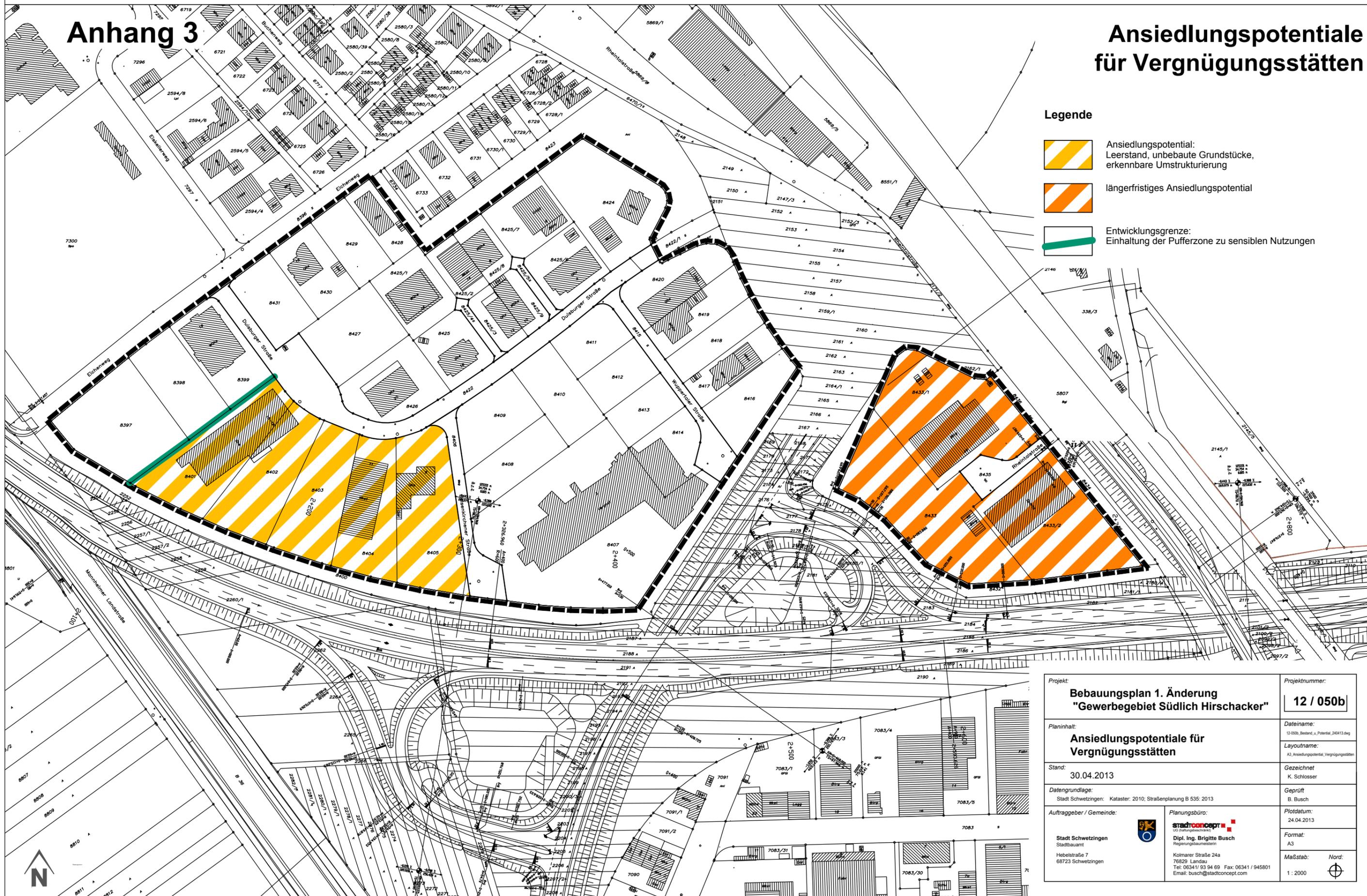
Ansiedlungspotential:  
Leerstand, unbebaute Grundstücke,  
erkennbare Umstrukturierung



längerfristiges Ansiedlungspotential



Entwicklungsgrenze:  
Einhaltung der Pufferzone zu sensiblen Nutzungen



Projekt: <b>Bebauungsplan 1. Änderung "Gewerbegebiet Südlich Hirschacker"</b>	Projektnummer: <b>12 / 050b</b>
Planinhalt: <b>Ansiedlungspotentiale für Vergnügungsstätten</b>	Dateiname: 12-050b_Bestand_u_Potential_240413.dwg Layoutname: A3_Ansiedlungspotential_Vergnügungsstätten
Stand: 30.04.2013	Gezeichnet: K. Schlosser
Datengrundlage: Stadt Schwetzingen; Kataster: 2010; Straßenplanung B 535: 2013	Geprüft: B. Busch
Auftraggeber / Gemeinde: <b>Stadt Schwetzingen</b> Stadtbauamt Hebelstraße 7 68723 Schwetzingen	Planungsbüro: <b>stadconcept</b> US (Stadtplanungsbüro) Dipl. Ing. Brigitte Busch Regierungsbaumeisterin Kolmarer Straße 24a 76829 Landau Tel: 06341/ 93 94 69 Fax: 06341 / 945801 Email: busch@stadconcept.com
	Plattdatum: 24.04.2013 Format: A3 Maßstab: 1 : 2000 Nord:

# Anhang 4

