

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 23.09.2019
Drucksache Nr. 2245/2019/1

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 25.09.2019

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 18.09.2019)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87 "Hockenheimer Landstraße"

Aufstellungsbeschluss

Billigung des Planentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Lageplan vom 18.09.2019 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634) der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.09.2019 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB unter Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden unterrichtet.
4. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt.

Erläuterungen:

1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Westlich der Hockenheimer Landstraße steht die Modernisierung/ grundlegende Erneuerung der Bestandsmärkte (Aldi, Lidl, dm) auf der Grundlage neuer Filialkonzepte an. Die Betriebe sind stark frequentiert und stoßen an ihre Leistungsgrenze. Um die wirtschaftlichen Grundlagen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf Dauer zu sichern, ist eine Erweiterung der Bestandsbetriebe erforderlich. Dies ist planungsrechtlich jedoch aufgrund der derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ setzt Verkaufsflächenbegrenzungen für die oben genannten Märkte fest. Der Aldi-Markt und Lidl-Markt liegen jeweils innerhalb eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel (SO 1, SO 2) und enthalten eine Begrenzung der Verkaufsfläche für das Sortiment Lebensmittel. Der Drogeriemarkt liegt innerhalb des Sondergebiets SO 4 „Ladenfläche“. Das Sortiment Drogeriewaren ist hier ebenfalls in der Verkaufsfläche begrenzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen zur Bestandssicherung die Verkaufsflächenerweiterungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Verkaufsflächenerweiterung wurde auf ihre Auswirkungen und Verträglichkeit überprüft. So kommt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2030 zu der Einschätzung, dass den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben in SO 1 und SO 2 weitere Verkaufsflächen von jeweils ca. 135 m² bzw. 145 m² zugestanden werden können und dem Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche bis 800 m². Aus Gründen der Gleichbehandlung sollen den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben Erweiterungsmöglichkeiten um jeweils 140 m² zugestanden werden.

Darüber hinaus sind in geringem Umfang weitere Anpassungen vorgesehen, die sich aus der tatsächlichen Entwicklung (Gastronomie SO 3 und Freier Beruf SO 4) ergeben.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenerweiterung zur Bestandssicherung in nicht integrierter Lage verfolgt. Zu diesem Zweck wurde in der Zwischenzeit eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den Prognosezeitraum 2030 vorgenommen.

3. Vereinfachtes Verfahren

Die 1. Änderung „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren im Sinne von § 13 BauGB. Der Bebauungsplan dient vorrangig der Änderung der Art der baulichen Nutzung. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet oder vorbereitet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVGP oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, liegen nicht vor. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren abgesehen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Textliche Festsetzungen und Begründung, Stand 25.09.2019

Anlage 2: Einzelhandelskonzept März 2019 (siehe TA 10.07.2019)

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: