

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 10.12.2019
Drucksache Nr. 2308/2019

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 15.01.2020

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 29.01.2020

- öffentlich -

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87 "Westlich der Hockenheimer Landstraße" Erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der erneute Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.01.2020 wird gebilligt und nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt.

Die Stellungnahmen der durch die Änderung/ Ergänzung des Entwurfs betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingeholt.

Erläuterungen:

1. Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

In seiner Sitzung am 24.07.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung gefasst und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.2019; Frist bis 08.11.2019 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon 10 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen. Die Änderungen der Festsetzungen erfordern eine erneute öffentliche Auslegung.

Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 2 Wochen

verkürzt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, werden nur die Stellungnahmen der durch die Änderung/ Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan dient der raumordnerisch und städtebaulich verträglichen bestandssichernden Verkaufsflächenerweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente in südlicher Ortsrandlage. Trotz der Lage außerhalb eines zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte steht die beabsichtigte Festsetzung nicht im Widerspruch zum regionalplanerischen Integrationsgebot.

Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes sowie aufgrund dessen Lage an einer Hauptverkehrsachse können städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Dies ist das Ergebnis der nun vorliegenden Auswirkungsanalyse.

3. Erneuter Entwurf in der Fassung vom 15.01.2020

Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen sind bestandsorientiert; für jeden einzelnen Einzelhandelsbetrieb wird ein eigenes Sondergebiet festgesetzt. Durch den Wechsel von relativer Festsetzung zu absoluter Festsetzung werden die Sondergebiete SO3 und SO4 nochmals geteilt.

Die nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente werden für die Einzelhandelsbetriebe im SO1, SO2 und SO4-1 nochmals feindifferenziert.

Ergänzend werden die Randsortimente der bestehenden Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Insbesondere im SO4-1 erfolgt eine weitergehende Differenzierung sonstiger branchentypischen Randsortimente zum Schutz zentraler Versorgungsstrukturen.

Die aktuelle Schwetzingen Liste wird den Textlichen Festsetzungen beigelegt.

Darüber hinaus sind in geringem Umfang weitere Anpassungen vorgesehen, die sich aus der tatsächlichen Entwicklung (Gastronomie SO3-1 und Büroräume SO4-1) ergeben.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Textliche Festsetzungen und Begründung, Stand 15.01.2020

Anlage 2: Abwägungssynopse, Stand 05.12.2019

Anlage 3: Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse, Stand: Dezember 2019

Anlage 4: Einzelhandelskonzept - Ergänzungsblatt - Vorlagen-Nr. 2272/2019

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: