

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 27.04.2020  
Drucksache Nr. 2345/2020

## Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 13.05.2020

- öffentlich -

---

### **Bebauungsplan Nr. 87/1 "Westlich der Hockenheimer Landstraße", 1. Änderung, hier: 2. Erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der 2. erneute Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.03.2020 wird gebilligt und nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt.
2. 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 2. 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 erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Unterrichtung der Behörden und

sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind während einer auf 2 Wochen verkürzten Frist erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2020; Frist bis 04.03.2020 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 14 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden eingegangen, davon 6 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 17.02.2020 bis einschließlich 04.03.2020 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.

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen. Die Änderung des Planinhalts hat einen materiellen Regelungsgehalt und berührt die Grundzüge der Planung. Zu diesen Änderungen konnte sich die Öffentlichkeit bisher nicht äußern. Eine 2. erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich.

## 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 Auswirkungsanalyse.

## 3. 2. erneuter Entwurf in der Fassung vom 30.03.2020

In jedem Sondergebiet wird nunmehr statt der Begrenzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben Einzelhandel mit maximaler (teilweise auch minimaler) sortimentsbezogener Verkaufsfläche festgesetzt. Ergänzend entfällt die Begrenzung der Anzahl der ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen. Diese Änderungen ergeben sich aus einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wonach eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet unzulässig ist.

## 4. Kostenübernahmevereinbarung

Mit dem Investor wird eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2012. Entsprechend hat der Investor die (Fach-Planungskosten zu tragen, einschließlich der Besprechungskosten, eventuelle Kosten für Fachgutachten, Umweltbericht, vorbereitende Untersuchungen, Kosten für notwendige, zusätzliche Genehmigungen von sonder-/Fachbehörden, Rechtsberatungskosten, Kosten für die vom Planer gefertigten Gemeinderatsvorlagen, Kosten die Teilnahme von (Fachplanern) an Gemeinderatssitzungen, soweit diese bei der Gemeinde anfallen. Der Investor, Herr Moll hat bereits eine Vereinbarung wegen der Planungskosten mit dem Büro stadconcept in Landau geschlossen.

## **Anlagen:**

**Anlage 1:** Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Textliche Festsetzungen und

Begründung, Stand 30.03.2020

**Anlage 2:** Abwägungssynopse, Stand 30.03.2020

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

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

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: