

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 22.06.2020  
Drucksache Nr. 2358/2020

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 08.07.2020

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 23.07.2020

- öffentlich -

---

## Bebauungsplan Nr. 87/1 "Westlich der Hockenheimer Landstraße", 1. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

### Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der durchlaufenden Offenlageverfahren in den Zeiträumen vom 07.10.2019 bis 08.11.2019, 17.02.2020 bis einschließlich 04.03.2020 sowie 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen nicht berücksichtigt soweit Änderungen nicht nachstehen aufgeführt und in den Satzungsentwurf übernommen wurden. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nach **Anlage 1** wird zugestimmt.
2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg beschließt der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den im vereinfachten Verfahren durchgeführten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87/1 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung sowie der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans, beide vom 08.07.2020 als Satzung.

### Erläuterungen:

#### 1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 24.07.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen den vorgenannten Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Mit der Planänderung wird vorrangig eine raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenerweiterung zur Sicherung bestehender Einzelhandelsbetriebe in der südlichen Ortsrandlage verfolgt. Zu diesem Zweck wurden eine Einzelhandelsanalyse/ Nahversorgungskonzept, ein Einzelhandelskonzept sowie eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 2. Betroffene Öffentlichkeit

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 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 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist innerhalb einer verkürzten Frist von 2 Wochen vom 17.02.2020 bis einschließlich 04.03.2020 erfolgt. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die 2. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 erfolgt. Aufgrund der Coronavirus-(COVID 19) - Pandemie bedingten Schließung des Rathauses wurde ein Zeitraum von 4 Wochen gewählt. Während dieser Zeit wurde der Dienstbetrieb der Stadtverwaltung aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern der Stabstelle Städtebau, Architektur, Verkehrsentwicklung und Bauleitplanung möglich war. Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung ist die 2. erneute öffentliche Auslegung noch nicht abgeschlossen; bis zum 03.07.2020 noch eingehende Stellungnahmen und der zugehörige Abwägungsvorschlag der Verwaltung liegen spätestens dem Technischen Ausschuss am 08.07.2020 zur Beratung vor. Bislang liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

## 3. Berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 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.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen. Bedingt durch die zwischenzeitlich vorliegende Auswirkungsanalyse wurden die Textlichen Festsetzungen zur bestandssichernden Verkaufsflächenenerweiterung hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen und der zulässigen (Rand-)Sortimente angepasst. Ferner wurde durch die Festsetzung gewährleistet, dass je bestehendem Einzelhandelsbetrieb ein Sondergebiet festgesetzt wird. Ferner wurde die inzwischen beschlossene, geänderte Schwetzingen Sortimentsliste eingefügt. Die Änderungen der Festsetzungen hatten einen materiellen Regelungsgehalt und berührten die Grundzüge der Planung. Daher waren eine erneute Befassung des Gemeinderats mit dem Bebauungsplanentwurf und eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2020; Frist 04.03.2020, innerhalb einer auf 2 Wochen verkürzten Frist um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 13 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden eingegangen, davon 6 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen. Die Änderung des Planinhalts hatte einen materiellen Regelungsgehalt und berührte die Grundzüge der Planung. So wurde etwa die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vorhaben gestrichen. Der Unterschied der Planentwürfe besteht bei Wegfall der Begrenzung der zulässigen Anzahl von Vorhaben darin, dass in den jeweiligen Sondergebieten nicht mehr nur je ein dort genanntes Vorhaben zulässig ist, sondern eine unbeschränkte Anzahl, jedoch begrenzt durch die Festsetzungen der Verkaufsflächenbegrenzungen Darüber hinaus wurden in den

Sondergebieten SO4-1 und SO4-2 neben den maximalen nun auch minimale Verkaufsflächen festgesetzt. Dies war ein Umstand, der nunmehr hinzutrat bzw. sich änderte und zu dem die Öffentlichkeit nicht die Gelegenheit hatte sich zu äußern. Daher waren eine erneute Befassung des Gemeinderats mit dem Bebauungsplanentwurf und eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Parallel zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 29.05.2020 bis 03.07.2020 um Stellungnahme gebeten. Bedingt durch die Coronavirus-(COVID 19) -Pandemie und die darauf basierende Schließung des Rathauses für Besucher wurde die Beteiligungsfrist auf 4 Wochen festgelegt.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung ist die 2. erneute öffentliche Auslegung noch nicht abgeschlossen; bis zum 03.07.2020 noch eingehende Stellungnahmen und der zugehörige Abwägungsvorschlag der Verwaltung liegen spätestens dem Technischen Ausschuss am 08.07.2020 zur Beratung vor. Bis zum 22.06.2020 sind insgesamt 6 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/Nachbargemeinden eingegangen, allesamt ohne Anregungen für das weitere Verfahren.

#### **Anlagen:**

**Anlage 1:** Abwägungssynopse 1. bis 3. Auslegung

**Anlage 2:** Bebauungsplan Nr. 87/1 einschließlich Planzeichnung, örtlicher Bauvorschriften nebst jeweiliger Begründung und Anlagen, Entwurf Stand 08.07.2020

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: