

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 19.11.2024
Drucksache Nr. 2929/2024

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 04.12.2024

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

- öffentlich -

Offenlage Bebauungsplan Nr 82.2 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", 2. Teiländerung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen billigt die vorliegenden Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung nebst Begründung und Umweltbericht.
2. Die Stadt Schwetzingen beschließt, dass die Entwurfsunterlagen nebst Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben zu umweltbezogenen Stellungnahmen sind ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und zur Äußerung aufzufordern.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen zu veranlassen und die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange entsprechend zu informieren und am Verfahren zu beteiligen.

Erläuterungen:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG am Standort Schwetzingen den bestehenden kleinflächigen Store – in direkter baulich-räumlicher Nähe zum bestehenden Decathlon Logistikzentrum – auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² inkl. 200m² Außenverkaufsfläche zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes i.S.v. § 11 BauNVO zur Entwicklung bzw. Erweiterung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einem eindeutigen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen sowie der Ergebnisse der einzelhandelsbezogenen Auswirkungsanalyse des Unternehmens imakomm AKADEMIE GmbH mit Stand März 2023

- Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung, wozu parallel ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung (hinsichtlich Integrationsgebot – Plansatz 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar i.V.m. zentrenrelevanten Randsortimenten Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplanes Rhein Neckar sowie hinsichtlich des Kongruenzgebotes – Plansatz 3.3.7.1 Landesentwicklungsplan BW 2002 und Plansatz 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar) seitens der Stadt Schwetzingen eingereicht wurde und seitens des RP Karlsruhe mit Schreiben vom 30.09.2024 erteilt wurde. (Anlage A11: Bescheid ZAV vom 30.09.2024)
- Nutzung von Synergieeffekten durch die unmittelbare bauliche-räumliche Anordnung in Bezug zu dem an Standort bestehenden Logistikzentrums (v.a. hinsichtlich interner Arbeitsabläufe), wodurch auch bzgl. einer möglichen Standortalternativenprüfung keine sonstigen Flächen im Gemeindegebiet in Betracht gezogen werden
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen sowie zugleich einer entsprechenden Stärkung der Stadt Schwetzingen als Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort sowie als Mittelzentrum, zentral gelegen in der Region Rhein-Neckar
- Sicherung und auf die Erweiterung bezogener Ausbau des Warenangebotes am Standort

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebten Betriebserweiterungen der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG am bestehenden Standort zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte betriebliche Erweiterung geschaffen werden. Die Fläche des bisherigen Stores ist künftig als Gewerbefläche mit Ausschluss von Einzelhandel ausgewiesen. Die Nutzung wird nach Eröffnung des neuen Stores aufgegeben. Dazu ist vor dem Satzungsbeschluss eine entsprechende Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde abzugeben. Dies ist Auflage des Bescheides vom 30.09.2024 aus dem Zielabweichungsverfahren.

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan – Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung (2012) – der für zugrundeliegenden Geltungsbereich eine gewerbliche Entwicklung sowie einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorsieht. Die Umsetzung des Vorhabens bedarf somit einer entsprechenden 2. Teiländerung, die die bauliche Realisierung auf Basis eines festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ermöglicht. Parallel bedarf es einer entsprechenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der für das Projektgebiet eine Gewerbliche Baufläche ausweist. Auch hier wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich. Die Offenlage der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vom 31.10.2024 – 02.12.2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.11.2023 bis einschließlich 12.01.2024. Im Rahmen der durchzuführenden Abwägungssynopse zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden notwendige Hinweise und Anregungen in die Entwurfsausarbeitung der Unterlagen übernommen.

Im Rahmen der fortgeschriebenen Entwurfsplanung des o.g. Bebauungsplanes sind nun die nächsten Verfahrensschritte des zweistufigen Verfahrens zu vollziehen, die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielles:

Der Investor trägt die Kosten der Planänderung

Anlagen:

A 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 04.12.2024

A 2: Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2024

A 3: Umweltbericht zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2024

A 4: Fachbeitrag Schall in der Fassung vom 30.07.2021

A 5: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) in der Fassung vom 12.08.2024

A 6: Fachbeitrag Klima/Luft in der Fassung vom 13.03.2020 sowie aktualisierter Stellungnahme vom 03.08.2021

A 7: Fachbeitrag zu verkehrlichen Auswirkungen in der Fassung vom Februar 2020 sowie aktualisierter Stellungnahme vom 28.07.2021

A 8: Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen in der Fassung von 2019

A 9: Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, in der fortgeschriebenen Fassung von 2019

A10: Einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse in der Fassung vom März 2023.

A11: Bescheid RP Karlsruhe zum Zielabweichungsverfahren vom 30.09.2024

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: