

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 07.05.2025

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 21.05.2025

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk,,, 2. Teiländerung

hier: Beschluss über die Abwägungsvorschläge der Beteiligungen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen billigt die vorliegende Abwägungssynopse samt Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
2. Der Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.05.2025 soll gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung während der Dienststunden eingesehen werden kann und dass über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Zudem sind auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs.2 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften hinzuweisen.

Erläuterungen:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG am Standort Schwetzingen den bestehenden Store – in direkter baulich-räumlicher Nähe zum bestehenden Decathlon Logistikzentrum – auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m² zzgl. 200m² Außenverkaufsfläche zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden 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
- Nutzung von Synergieeffekten durch die unmittelbare bauliche-räumliche Anordnung in Bezug zu dem am 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.

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan – Nr. 82/1 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 1. Teiländerung (2012) – der für den 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 Änderung und der Beschluss sind entsprechend erfolgt.

Zudem erfolgte seitens des RP Karlsruhe die Erteilung des raumordnerischen Bescheides zur beantragten 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). Der Bescheid erfolgte förmlich am 30.09.2024, somit stehen keine übergeordneten Ziele der Raumordnung der Umsetzung des Planvorhabens entgegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3. Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3. Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen gingen keine Hinweise oder Anregungen hervor, die eine erneute Offenlage begründen, da diese keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Planung bedingen und nur redaktionelle Korrekturen umfassen. Es handelt sich hierbei um keine wesentliche Änderung des Planinhaltes.

Das Verfahren zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ kann somit sachgerecht abgeschlossen und der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

Finanzielles:

Die Kosten des Bebauungsplans sind durch den Investor zu bezahlen. Kosten für die Rechtsberatung seitens der Stadt sind im laufenden Haushalt 2025 innerhalb der Stadtentwicklung abgebildet.

Anlagen:

- A 0: Abwägungssynopse
- A 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 07.05.2025
- A 2: Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2025
- A 3: Umweltbericht zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2024 redaktionelle Änderungen 09.12.2024
- A 4: Fachbeitrag Schall in der Fassung vom 30.07.2021
- A 5: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) in der Fassung vom 12.08.2024 redaktionelle Änderungen 08.11.2024/ 17.04.2025
- 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

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: