

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 23.09.2026

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 30.09.2026

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 109 "Südlich Hirschacker II", Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen nur teilweise berücksichtigt:
 - Einfügen der Schwetzinger Sortimentsliste zum Einzelhandel
 - Übernahme der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der Friedrichsfelder Landstraße
 - Hinweise auf nachfolgende Genehmigungsverfahren
2. Den übrigen abgegebenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen, siehe dazu **Anlage 1**.
3. Da die Änderungen im Planentwurf offensichtlich keine Belange erstmalig oder stärker berühren, wird auf eine erneute Veröffentlichung verzichtet.
4. Der im beschleunigten Verfahren durchgeführte Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2026 wird nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 23.09.2026 werden nach § 74 LBO BW i.V.m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.

Erläuterungen:

1. Verfahrensstand

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind erfolgt.

2. Betroffene Öffentlichkeit

Vom 20.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 wurden die Planunterlagen im Internet veröffentlicht und parallel auch öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

3. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.2026; Frist bis 22.05.2026 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 21 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 7 mit Anregungen vereinzelt mit Hinweischarakter.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (**Anlage 1**). Das Ergebnis wurde in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet:

- Aufnahme Schwetzingen Sortimentsliste zum Einzelhandel,
- Übernahme der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der Friedrichsfelder Landstraße,
- Aufnahme diverser Hinweise zu nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

Die Anpassungen haben lediglich informellen bzw. klarstellenden Charakter und führen somit zu keiner Änderung der Planung. Darüber hinaus wurden in der Planzeichnung die Darstellung der Lärmpegelbereiche präzisiert um eine bessere Lesbarkeit sicherzustellen und der Umgriff der Flächen auf denen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind (Fläche der Bestandhalle im Norden des Plangebiets) korrigiert.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz ist kein Verkehrsgutachten durch den Vorhabenträger erforderlich. Vielmehr sind die benachbart liegenden Gewerbeflächen die wesentliche Ursache für Verkehrsstärke und Verkehrszusammensetzung. Einer etwaig eintretenden weiteren Herabsetzung der Verkehrsqualität in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen- und Knotenpunkte wäre in diesem Fall ohnehin durch verkehrslenkende Maßnahmen zu begegnen. Vergleichsweise niedrig fällt hingegen die geringe Größe des geplanten Gewerbegebietes aus. Der bestehende Grundstückszuschnitt und die einzig bestehende Anbindung des Grundstücks an das öffentliche Verkehrsnetz lässt nicht erwarten, dass sich am Standort besonders verkehrsintensive Nutzungen wie bspw. Logistikbetriebe, Speditionen, Kurierdienste, Schrottplätze, Fitnessstudios etc. ansiedeln. Die Belange des Verkehrs werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Verkehrsschau beobachtet und erforderlichenfalls einer Verbesserung zugeführt.

Finanzielles:

Die Kosten des Bebauungsplans werden vom Investor getragen und im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung wurde vom Investor das Planungsbüro stadtconcept, Landau mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen sowie der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- A 1: Abwägungssynopse 23.09.2026
- A 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 23.09.2026
- A 3: Planurkunde mit zeichnerischen Festsetzungen - Entwurf vom 23.09.2026
- A 4: Textliche Festsetzungen mit Begründung – Entwurf vom 23.09.2026
- A 5: Schalltechnische Immissionsprognose vom 18.12.2025
- A 6: Umweltbelange für die Abwägung vom 22.01.2026
- A 7: Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 22.01.2026

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