

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 23.03.2009  
Drucksache Nr. 686/2009

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 02.04.2009**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 22.04.2009**

**- öffentlich -**

---

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Quartier VII

### Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den Ergebnissen der erneuten Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange sowie der Anregungen der Bürger im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan „Quartier VII“ wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Quartier VII“ in der Fassung vom 02.04.2009 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.

### Erläuterungen:

Der Bebauungsplanentwurf ‚Quartier VII‘ und die Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung wurden in der Fassung vom 14.06.2007 gemäß §§3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 09.07.2007 bis einschließlich 10.08.2007 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 20.11.2008 aufgrund der geänderten städtebaulichen Planung in Bezug auf Grundstücksverfügbarkeiten, den erkennbaren Bedarf einer größeren Nutzfläche des Einkaufsmarktes und neue Erkenntnisse zur Neuordnung der Verkehrssituation den geänderten Bebauungsplanentwurf beschlossen. Durch die entsprechende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs wurden die Grundzüge der Planung berührt, sodass eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) erfolgen muss.

Der Gemeinderat hat am 18.12.2008 den gegenüber dem Beschluss vom 20.11.2008 im Hinblick auf die Verkehrsführung geänderten Bebauungsplanentwurf beschlossen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange und die Anregungen der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 07.01.2009 bis zum 06.02.2009 eingeholt.

Die Frist wurde aufgrund des Vorliegens von wichtigen Gründen (Einholen der Auswirkungsanalyse zum Standort Einkaufsmarkt) bis zum 20.03.2009 verlängert.

Insgesamt wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet:

- Die Auswirkungsanalyse ‚Neubau Kaufland‘ wird im Teil G als Anlage 6 dem Bebauungsplan beigelegt. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebs mit einer Verkaufsfläche von maximal 2 500 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente (3.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) an der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsgebot ausreichend berücksichtigt werden unter der Maßgabe, dass sich die Stadt Schwetzingen verpflichtet, keine weiteren großflächigen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen auszuweisen und den Ersatz von solchen Verkaufsflächen in nicht integrierten Lagen auszuschließen. Das im Einzelhandelskonzept dargestellte gemeinsame Leitbild der Nachbargemeinden soll konkretisiert und gemeinsam beschlossen werden. Die Flächenbegrenzungen sind bereits Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.
- Die Begriffe ‚nahversorgungsrelevante Sortimente‘ und ‚Verkaufsfläche‘ werden präzisiert und definiert.
- Die schalltechnische Untersuchung (Stand Januar 2009) wird ergänzt. Die ergänzende Untersuchung belegt, dass die Richtwerte der TA Lärm für den Gewerbelärm bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten sind.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 317/1 wird in Lage und Abmessung verändert. Der Umweltbericht und der Grünordnungsplan werden entsprechend angepasst.
- Der Standort des Kulturdenkmals der Baudenkmalpflege, Carl-Theodor-Straße 29 wird nachrichtlich in den Plan übernommen.
- Der geplante neue Standort für die Trafostation Gustav-Hummel-Straße wird im Plan ergänzt.

Die örtlichen Bauvorschriften werden mit Regelungen zu Werbeanlagen an den Fassaden entlang der Gustav-Hummel-Straße und Nadlerstraße ergänzt.

#### **Anlagen:**

- A1 Abwägungstabelle zur erneuten Offenlage
- A2 Geänderter Bebauungsplanentwurf ‚Quartier VII‘  
Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 02.04.2009 (geänderte Entwurfsfassung)
- A3 Geänderter Bebauungsplanentwurf ‚Quartier VII‘  
Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.04.2009 (geänderte Entwurfsfassung) einschließlich Begründung
- A 4 Umweltbericht und Grünordnungsplan (nachgereicht mit Schreiben vom 30.03.09)

Die Anlagen wurden mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 02.04.09 versendet.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: