

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt
Datum: 25.03.2010
Drucksache Nr. 833/2010

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 15.04.2010

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 22.04.2010

- öffentlich -

Bebauungsplan "Scheffelstraße - Hölderlinstraße - Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre vom 07. Mai 2007

Beschlussvorschlag:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ – wie im Lageplan vom 19. April 2007 dargestellt - wird eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre vom 07. Mai 2007 nach § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) beschlossen.

Erläuterungen:

Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein viertes Jahr ist infolge besonderer Umstände zur Sicherung der Planung erforderlich. Aufgrund außergewöhnlicher Verhältnisse, die nicht im Einflussbereich der Gemeinde liegen, konnte die Planung in einer Frist von 3 Jahren nicht zu Ende geführt werden.

Erforderlichkeit eines Einzelhandelskonzepts:

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ hat der Gemeinderat am 03.05.2007 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen und am 07.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Bereits in der Zeit vom 15.05. bis 18.06.2007 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Offenlage durchgeführt. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 10.05.2007 die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt.

Auf der Grundlage der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen wurden Teilbereiche des Bebauungsplans nochmals überarbeitet. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass die beabsichtigten einschränkenden Festsetzungen zum Einzelhandel nur auf der Grundlage eines vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes möglich sind. Um den engen räumlichen Verflechtungen mit den Nachbargemeinden Plankstadt und Oftersheim gerecht zu werden hielt der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim von Anfang an ein gemeindeübergreifendes Konzept zur Steuerung des Einzelhandels für erforderlich. Nach Abstimmung mit den beiden Nachbargemeinden wurde im Juli 2008 die Erstellung eines gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben und bis November 2008 erarbeitet. Im Anschluss hieran erfolgte eine intensive Abstimmung aller drei Kommunen zum Konzeptentwurf und zum Entwurf eines gemeinsamen Leitbildes zur Einzelhandelssteuerung, so dass noch im Dezember 2008 das Einzelhandelskonzept fertig gestellt werden konnte.

Hierauf aufbauend entwickelte der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim zur

Sicherung der interkommunalen Abstimmung im März 2009 das gemeinsame Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung. Dieses wurde von Plankstadt im März 2009, in Oftersheim im Mai 2009 und in Schwetzingen im Juli 2009 beraten und beschlossen.

Darüber hinaus hat das Einzelhandelskonzept die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und hier insbesondere die Stärkung der Schwetzingen Innenstadt zum Inhalt. Derzeit wird in einem weiteren Schritt aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept ein Umsetzungskonzept mit Aussagen zur künftigen Standortentwicklung beraten. Es erfolgt eine Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband und anschließend mit den benachbarten Kommunen. Im Anschluss hieran ist eine 4-wöchige Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Erst danach kann das Einzelhandelskonzept einschließlich Umsetzungskonzept und ortsspezifischer Sortimentsliste vom Gemeinderat beschlossen werden. Dies wird voraussichtlich direkt nach der Sommerpause sein.

All diese Planungsabschnitte sind mit einem erheblichen Diskussions- und Abstimmungsbedarf verbunden. Dies umso mehr, weil die Stadt Schwetzingen kein eigenes Einzelhandelskonzept entwickeln kann, sondern sich mit den Nachbargemeinden auf ein gemeinsames Konzept einigen muss. Diese Besonderheit des Verfahrensablaufes zieht den Bearbeitungszeitraum erheblich in die Länge, sodass die Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ nicht in 3 Jahren fertig stellen konnte.

Erforderlichkeit einer ortsspezifischen Sortimentsliste:

Die noch fehlende ortsspezifische Sortimentsliste, wurde im November 2009 in Auftrag gegeben. Sie liegt seit Dezember 2009 vor und soll gemeinsam mit dem Einzelhandelskonzept beschlossen werden.

Planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb eines integrierten Standortes:

Bereits im November 2007 wurde die geplante Festsetzung eines SO für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe von Seiten des Regionalverbandes und des Nachbarschaftsverbandes kritisch gesehen. Für eine endgültige Vorgehensweise bei der Wahl des geeigneten planungsrechtlichen Instrumentes wurde ein Einzelhandelskonzept für unbedingt erforderlich gehalten. Erst nach Vorlage des Einzelhandelskonzeptes 2015 konnte im September und Oktober 2009 die SO-Festsetzung für einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Plangebietes mit dem Regionalverband, dem Nachbarschaftsverband und dem Regierungspräsidium abgestimmt werden.

Eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ist aber erst nach Beschluss des Einzelhandelskonzeptes und der ortsspezifischen Sortimentsliste möglich.

Fazit:

Die Erforderlichkeit eines Einzelhandelskonzeptes und einer ortstypischen Sortimentsliste sowie die hierauf aufbauende Umsetzungsstrategie einerseits und die Diskussionen um eine geeignete Festsetzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb einer nicht-integrierten Lage verdeutlichen, dass der Bebauungsplan nicht innerhalb einer 3-jährigen Frist (Veränderungssperre) abgeschlossen werden konnte. Nach dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes einschließlich der Sortimentsliste im Juli 2010 ist eine zügige Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ beabsichtigt. Die Rechtskraft des Bebauungsplans kann nicht mehr innerhalb des 3. Jahres der Veränderungssperre erreicht werden, so dass eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre beabsichtigt ist.

Um die Ziele der Bebauungsplanung nicht zu gefährden, empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, die bestehende Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ ins 4. Jahr zu verlängern.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Lageplan vom 19.04.2007

Verlängerung der Veränderungssperre vom 22.04.2010

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: