

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt  
Datum: 16.11.2010  
Drucksache Nr. 948/2010

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 25.11.2010**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 16.12.2010**

**- öffentlich -**

---

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Scheffelstraße-Hölderlinstraße"

- 1. Behandlung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Offenlage und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- 2. Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehenen Anregungen zur Kenntnis und folgt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander der von der Verwaltung geäußerten Stellungnahme.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften, Begründung zum Bebauungsplan „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

### Erläuterungen:

Am 29.03.2007 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ gefasst.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus einem kurz vorher beantragten Fachmarktzentrum auf dem Gelände eines ehemaligen Verlagshauses an der Scheffelstraße. Um den zentralen Versorgungsbereich von Schwetzingen – hier die Innenstadt – sowie die wohnungsnah Grundversorgung nicht zu gefährden, wurde eine weitere Einzelhandelsansiedlung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in unmittelbarer Nachbarschaft eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort von Anfang an abgelehnt. Da die bisherige planungsrechtliche Situation für eine Ablehnung des beantragten Fachmarktzentrens keine rechtssichere Grundlage bildete, musste der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ gefasst werden. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. §13a BauGB, eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Am 03.05.2007 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans beraten und die Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Trägerbeteiligung beschlossen.

Mit Schreiben vom 10.05.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Von den 17 Rückantworten gaben 9 keine Stellungnahme ab und 8 trugen Anregungen vor.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 15.05. bis einschließlich 18.06.2007 in Form einer Offenlage durchgeführt. Hierbei sowie im Anschluss hieran gingen 3 Schreiben mit Anregungen ein.

Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen wurden unter Abwägung privater und öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage A4 der Vorlage beigelegt.

Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen.

Sowohl der Verband Region Rhein-Neckar, das Regierungspräsidium Karlsruhe als auch der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hatten erhebliche Bedenken gegen die geplante Sondergebietsausweisung für den großflächigen Lebensmittelvollsortimenter sowie den kleinflächigen Lebensmitteldiscounter an diesem nicht integrierten Standort. In gemeinsamen Gesprächen konnte eine einvernehmliche Lösung für eine geeignete planungsrechtliche Festsetzung gefunden werden.

Ferner wurde deutlich, dass einschränkende Festsetzungen zum Einzelhandel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nur auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens möglich sind. Dieses wurde im Juli 2008 in Auftrag gegeben und von der Firma imacom AKADEMIE bearbeitet. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2009 im Rahmen der interkommunalen Abstimmung ein gemeinsames Leitbild für die künftige Einzelhandelssteuerung in den drei Gemeinden Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim beraten und beschlossen. Das Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen – einschließlich der ortsspezifischen Sortimentsliste für Schwetzingen wurde nach einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.11.2010 beschlossen. Auch die Gemeinden Oftersheim und Plankstadt haben dieses Einzelhandelskonzept 2015 zwischenzeitlich beschlossen.

Aus dem Einzelhandelskonzept 2015 geht hervor, dass die Schwetzingener Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und weiter entwickelt werden soll. Das Einzelhandelskonzept lässt daher an dem nicht integrierten Standort „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ weiteren Einzelhandel nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu. Somit ist der seinerzeit beantragte Fachmarkt mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Gelände des ehemaligen Verlagshauses unzulässig. Die Planungen in diesem Bereich erstrecken sich weitgehend auf die Festschreibung des baurechtlichen Einzelhandelsbestandes und somit auf die Einschränkung einer weiteren Einzelhandelsentwicklung mit innenstadtschädlichen Sortimenten.

Der Antrag für einen Fachmarkt auf dem Grundstück des ehemaligen Verlagshauses liegt der unteren Baurechtsbehörde vor und ist noch nicht entschieden. Das Verlagshaus wurde zwischenzeitlich umgenutzt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ treten die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans „verlängerte Goethestraße, Hölderlinstraße“ vom 14.07.1967 außer Kraft. Sollte der Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ jedoch nichtig werden, lebt der Ursprungsbebauungsplan vom 14.07.1967 wieder auf. Entgegen dem ursprünglichen Beschluss vom 29.03.2007 wird der

Ursprungsbebauungsplan nicht mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben. Dies ist allein schon durch die Tatsache begründet, dass die beiden Geltungsbereiche nicht identisch sind. Für die Aufhebung des alten Bebauungsplans wäre ein eigenes Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ läuft im 4. Jahr und endet am 02.05.2011. Spätestens zu diesem Zeitpunkt muss die Untere Baurechtsbehörde den Bauantrag für den Fachmarkt bescheiden.

**Anlagen:**

A 1: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit zeichnerischen Festsetzungen

A 2: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

A 3: Begründung

A 4: Abwägung – Stellungnahme der Verwaltung

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: