

A 4:

Stadt Schwetzingen

Abwägung zum Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“

10.11.2010

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
1	Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 18.05.2007 und 02.08.2007	<p>Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Über evtl. festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i. d. R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.</p> <p>Untersucht wurde der Geltungsbereich. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen.</p> <p>Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für evtl. freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.</p> <p>Schwetzingen wurde bombardiert. Im Nahbereich um das Untersuchungsgebiet sind Bombentrichter und auch Schäden an Gebäuden zu erkennen. Der daraus konzipierte „Bombardierte Bereich“ ragt auf der südwestlichen Seite in die Untersuchungsfläche hinein. In diesem Bereich sollten weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Im Übrigen hat die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern auf der Restfläche ergeben.</p>	<p>Da der Bebauungsplan ein bereits bebautes Gebiet überplant, kann im konkreten Fall auf eine flächenhafte Vorortüberprüfung verzichtet werden.</p> <p>Der „Bombardierte Bereich“ wird nicht mit einem Baufenster überplant. Lediglich die bereits heute vorhandenen Stellplatzanlagen des Lebensmittelvollsortimenters werden über den Bebauungsplan an besagter Stelle zugelassen.</p> <p>Unter Hinweise wird aufgenommen, dass bei Einzelvorhaben weitere Überprüfungen hinsichtlich evtl. vorhandener Kampfmittel erforderlich sind.</p>
2	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	<p>Die Sondergebietsausweisung widerspricht grundsätzlich auch dann den Zielvorgaben des Regionalplans Rhein-Neckar-Odenwald, wenn wie vorliegend ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb - bestandsgeschützt – schon vorhanden ist.</p>	<p>In gemeinsamen Gesprächen der Stadt Schwetzingen mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, dem Verband Region Rhein-Neckar und dem Regierungspräsidium am 11.09.2007 und 29.09.2009 wurde zunächst festgestellt, dass die angestrebte Festsetzung eines SO-Gebietes für den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	vom 18.06.2007		<p>Sortimenten außerhalb der regionalplanerisch festgesetzten zentralörtlichen Standortbereiche und Ergänzungsstandorte liegt und von der G-Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht.</p> <p>Nach sorgfältiger Abwägung der in Frage kommenden planungsrechtlichen Instrumente wurde für die Überplanung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten die Festsetzung eines „SO-großflächiger Einzelhandel“ gewählt. Erst mit dieser Festsetzungsalternative kann rechtliche Sicherheit erzielt werden. Durch die planungsrechtliche Festsetzung des Einzelhandelsbestandes können sowohl die privaten Eigentümerinteressen als auch die öffentlichen Belange der Region und der Nachbargemeinden angemessen berücksichtigt werden. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen sowie eine Änderung der Sortimente an diesem Standort ist ausgeschlossen, dafür ist im Gegensatz zur bisherigen planungsrechtlichen Situation eine Ersatzbebauung bei Abgang des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zulässig.</p>
3		Die Planung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb in die Großflächigkeit hinein widerspricht ebenfalls den Zielvorgaben des Regionalplans.	<p>Gegenüber der Vorentwurfs-Fassung setzt der Bebauungsplan im Bereich des bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes auf Flst-Nr. 821/4 ein GE fest. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 2015 sind in der Erdgeschossenebene nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.</p> <p>Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz, eine Umnutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>
4	Verband Region Rhein-Neckar vom 06.07.2007	Unter Bezugnahme auf das Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Abteilung 2 – vom 18.06.2007 schließt sich der Verband Region Rhein-Neckar der hierin zum Ausdruck gebrachten Haltung an. Ein gemeinsames Gespräch unter Beteiligung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim und des Regierungspräsidiums Karlsruhe wird für notwendig erachtet.	Eine Abstimmung unter Beteiligung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim und des Regierungspräsidiums hat zwischenzeitlich stattgefunden. Wegen fehlender Festsetzungsalternativen wird eine SO-Festsetzung für den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten am nicht integrierten Standort für vertretbar gehalten. Die Verkaufsflächen sowie die Sortimente werden auf den Bestand festgeschrieben. Hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 2.
5	Landkreis Rhein-	Abwasserbeseitigung/ Gewässeraufsicht:	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	Neckar Wasserrechtsamt vom 05.06.2007	<p>Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden: Nach § 45b Abs. 3 WG-BW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 bebaut oder befestigt werden, u. a. versickert werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Niederschlagswasser wird danach schadlos und bei Wohnbebauung erlaubnisfrei beseitigt, wenn es z. B. in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert wird. Die Mulden müssen ausreichend dimensioniert sein. Dies gilt auch für im Gewerbegebiet anzusiedelnde Betriebe für das zu versickernde Niederschlagswasser.</p> <p>Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss untersucht und gegeben sein. Möglicherweise kann auch nur ein Teil des Niederschlagswassers versickert werden. Das setzt jedoch voraus, dass der Untergrund von Schadstoffen unbelastet ist. Einem Ausräumen von Deckschichten zum Zweck der Versickerung wird nicht zugestimmt.</p> <p>Wird Niederschlagswasser von Dachflächen versickert, muss bei der Materialwahl berücksichtigt werden, dass Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei beschichtet oder sonst wie behandelt werden müssen. Übliche Anteile der Dachinstallation, wie Regenrinnen und –fallrohre, Kehlrinne, Verwahrungen sowie Einlaufbleche sind davon ausgenommen.</p>	<p>Das Plangebiet ist weitgehend überbaut, so dass der Frage der Versickerung von Niederschlagswasser eher eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Die Anregungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen</p>
6	Landkreis Rhein-Neckar Wasserrechtsamt vom 29.05.2007	<p>Altlasten/ Bodenschutz: Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Altlasten-/ Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises sind innerhalb des Plangebietes keine Verdachtsflächen eingetragen. Diese Angabe beruht auf dem Stand der historischen Ersterhebung altlastverdächtiger Flächen 1996 in Schwetzingen.</p>	<p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
7		<p>Die Ergebnisse der z. Z. durchgeführten Nacherhebung liegen noch nicht abschließend vor. Laut den vorliegenden Informationen wurden die Grundstücke Flst Nr. 821/1 und 821/4 bis ca. 2002 umweltrelevant genutzt (u. a. Druckerei) und inzwischen neu bebaut bzw. einer Nutzungsänderung zugeführt. Im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der heutigen Einkaufsmärkte wurden 2004 lokal erhöhte Schadstoffgehalte ermittelt. Das mit Cyaniden belastete Erdreich wurde damals ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt. Die umwelttechnischen Untersuchungen beschränkten sich primär auf die heutigen Parkplatzflächen. Es ist deshalb nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten auf diesem Areal lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird, welches ggf. zu entsorgen ist.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
8		<p>Es wird empfohlen folgenden Punkt in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen: Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
9	<p>Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Baurechtsamt – vorbeugender Brand- schutz – vom 24.05.2007</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 96 cbm/h Löschwasser zur Verfügung stehen. • Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt. • Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. • Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. 	<p>Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten, die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 10. Dezember 2004 sind einzuhalten. 	
10	Deutsche Telekom AG vom 29.05.2007	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Entsprechend dem jeweiligen Bedarf ist die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes vorgesehen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. 0621/ 294 6107, informieren.</p> <p>Die beigefügte Kabelschutzanleitung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p>	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
11	IHK Rhein-Neckar vom 24.05.2007	Der Planentwurf beinhaltet überwiegend eine Beschreibung der bereits tatsächlich realisierten Nutzungen. Darüber hinaus werden im Mischgebiet Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen. Dies begrüßt die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar ausdrücklich.	Gegenüber der Vorentwurfs-Fassung werden nunmehr im MI -Gebiet in der Erdgeschossenebene kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimente zugelassen.
12	EnBW Regional AG vom 24.05.2007	<p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4kV-Ortsnetz erfolgen.</p> <p>Hinweis: Die vorhandene Umspannstation Scheffelstraße 55 liegt im Bebauungsplanfenster. Sollte ein Versetzen bzw. ein Abbau der Station im Rahmen der Bebauungsplanänderung bzw. Ergänzung erforderlich oder gewünscht werden, so wäre die EnBW dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen.</p>	Eine Versetzung bzw. ein Abbau der Umspannstation ist nicht beabsichtigt. Im festgesetzten Mischgebiet MI sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO – hierunter fällt auch die Umspannstation – auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>hen.</p> <p>Als Ersatz wird eine neue Umspannstation mit den Maßen von ca. 2,90 m x 2,20 m benötigt. Der von der EnBW in den Bebauungsplan eingezeichnete Platz sollte eine Breite von 4,50 m und eine Tiefe von 4,00 m aufweisen. Zu ihr muss ein direkter Zugang von einer öffentlichen Straße mit Schwerlastzufahrt möglich sein. Die Gebäude müssen so gestellt werden können, dass sich vor der Breitseite (Türseite) ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Zur Sicherung der Umspannstation wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energie Baden-Württemberg Aktiengesellschaft in Karlsruhe vorgeschlagen.</p>	
13	F1st-Nr. 997/2 - Nikolaus-Lenau-Straße 4a vom 6.06.2007	<p>Durch die Planung des Mischgebietes MI 2 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entsteht ein höheres Schutzinteresse als bisher gegenüber dem Bürogebäude der Schwetzingen Verlagsdruckerei. Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen werden folgende Vorschläge gemacht:</p> <p>Der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf der nicht-überbaubaren Fläche im MI 2 soll ausdrücklich auch auf Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO erweitert werden. Lediglich bei der Errichtung von Wohngebäuden im MI 2 sollen Nebengebäude (für Gartengeräte) bis 20 m³ umbautem Raum auf der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden.</p>	<p>Durch die Überarbeitung des Entwurfs wurde gegenüber dem Vorentwurf das MI 2 in MI umbenannt.</p> <p>Im Mischgebiet MI sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch kann die bestehende Umspannstation auf F1st-Nr. 993/2 planungsrechtlich gesichert werden.</p>
14		<p>Es soll festgesetzt werden, dass die nicht-überbaubare Fläche im MI 2 zu begrünen ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für das MI eine GRZ von 0,6 fest. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Flächen von Zubehöranlagen auch außerhalb des Baufensters bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Hierdurch wird die maximale Versiegelungsmöglichkeit nach § 17 BauNVO ausgeschöpft.</p> <p>Mit der vollständigen Begrünung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im MI würde die zulässige Grundstücksversiegelung bei deutlich weniger als 0,8 liegen und somit den nach BauNVO maximal möglichen Wert sowie den heutigen Versiege-</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>lungsgrad erheblich unterschreiten. Diese Einschränkung gegenüber dem Grundstückseigentümer ist städtebaulich nicht zu begründen.</p> <p>Darüber hinaus würde eine vollständige Begrünung der nicht-überbaubaren Flächen im MI die angestrebte Mischnutzung gefährden.</p>
15		<p>Die Anordnung von Kundenparkplätzen oder Anlieferungszone für mögliche Gewerbebetriebe im nord-westlichen Bereich des MI 2 soll durch Bebauungsplanfestsetzung ausgeschlossen werden. Zumindest soll aber in Zukunft zum Schutz des angrenzenden WA 2 eine Einhausung von Anlieferungszone und die Einhaltung wohngebietsverträglicher Anlieferungszeiten öffentlich-rechtlich durchsetzbar sein.</p>	<p>Innerhalb des als MI festgesetzten Baugebietes sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Dies bedeutet, dass im einzelnen Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung evtl. auch durch entsprechende Auflagen und Bedingungen gesichert werden muss. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird daher nicht für erforderlich gehalten.</p>
16		<p>Überlegenswert wäre auch die Ausdehnung des WA 2 auf die Grundstücke Flst.-Nr. 999/1, Nikolaus-Lenau-Straße 2 und Flst.-Nr. 997, Scheffelstraße 53. Diese würde den dortigen Bestand sichern, aber ein näheres Heranrücken zukünftig zulässiger Mischgebietsnutzungen an das bestehende Wohngebiet verhindern.</p>	<p>Die betreffenden Grundstücke zeichnen sich in ihrem Bestand bereits durch eine Mischnutzung aus. Die MI-Festsetzung ergibt sich aus der angestrebten Nutzungsstaffelung.</p>
17		<p>Im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, d. h. die möglichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Menschen im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet in der Nikolaus-Lenau-Straße nicht untersucht werden müssen, wird im Interesse einer zukünftigen Konfliktvermeidung um Berücksichtigung der o. g. Anregungen im weiteren Verfahren gebeten.</p>	<p>Um eine nutzungsverträgliche Zuordnung im Plangebiet zu gewährleisten weist der Bebauungsplan für das Gelände der ehemaligen Verlagsdruckerei ein Mischgebiet statt eines Gewerbegebietes aus. Vorrangiges Ziel ist es, durch eine Nutzungsstaffelung die Nutzungsverträglichkeit von Wohnen und Gewerbe innerhalb dieser Gemengelage zu sichern.</p>
18	<p>Flst.-Nr. 997/2 - Nikolaus-Lenau-Straße 4a vom 02.11.2009 und 04.05.2010</p>	<p>Es wird angeregt, neben dem geplanten Ausschluss von Einzelhandel im geplanten Mischgebiet MI 2 auch sonstige Gewerbebetriebe auszuschließen, weil die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes dennoch gewahrt bleibt.</p> <p>Unabdingbares Ziel des Bebauungsplanes muss die Ausweisung einer echten Pufferzone zwischen dem Sondergebiet mit den</p>	<p>Auf der Grundlage des zwischenzeitlich vorliegenden Einzelhandelskonzeptes 2015 lässt der Bebauungsplan in der Erdgeschossenebene des MI-Gebietes kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu.</p> <p>Die Wesensart des Mischgebietes besteht darin, dass Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sich</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Einkaufsmärkten und dem Allgemeinen Wohngebiet in der Nikolaus-Lenau-Straße und Hölderlinstraße sein, d. h. die Ausweisung eines Mischgebietes, in dem nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Eine entsprechende Bebauungsplanfestsetzung wird mit Nachdruck, gegebenenfalls auch über eine Normenkontrollklage verfolgt.</p> <p>Trotz bestehender Veränderungssperre wurde ein Teil des Nachbargrundstückes an eine Fahrschule verpachtet. Dabei wurde der Stellplatz für den Fahrschul-LKW und dessen Anhänger direkt an der Grenze zu den Hausgärten der Nikolaus-Lenau-Straße und Hölderlinstraße eingerichtet. Hierbei handelt es sich keinesfalls um die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung. Das fahrschultypische Üben des Ein- und Ausparkens des Schwerlast-Fahrschulfahrzeuges und eines Anhängers auf engstem Raum verstößt gegen das objektiv-rechtliche Gebot der Rücksichtnahme, d. h. der Fahrschulbetrieb stört wesentlich die Wohnruhe. Darüber hinaus stören Ein- und Ausfahrtvorgänge ganz extrem und wesentlich den Verkehrsfluss in der Scheffelstraße. Es gilt also schon jetzt, den die Wohnnutzungen wesentlich störenden Gewerbebetrieb, der nicht gewohnheitsrechtlich geschützt ist, zu verbieten. Und langfristig, d. h. im künftigen Bebauungsplan, gilt es, sonstige Gewerbebetriebe von vornherein auszuschließen.</p>	<p>gleichrangig nebeneinander ansiedeln können. Bei Ausschluss einer der beiden Hauptnutzungsarten ist die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht mehr gewahrt. Daher kann dem Vorschlag, sonstiges Gewerbe im Mischgebiet auszuschließen, nicht gefolgt werden. Die Ausweisung des Mischgebietes zwischen dem Gewerbebetrieb süd-westlich der Scheffelstraße und der allgemeinen Wohnnutzung erfolgt im Sinne einer vertraglichen Nutzungszuordnung und stellt eine Nutzungsstaffelung dar. Hierdurch wird in der vorhandenen Gemengelage ausreichend auf die Schutzbedürfnisse der allgemeinen Wohnnutzung Rücksicht genommen.</p> <p>Das bisher geplante MI 1 wird nunmehr als SO 1 festgesetzt. Hier sind vom bestehenden Einzelhandel betrieblich genutzte Flächen wie Ausstellungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.</p> <p>Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. Vielmehr erfordert das Gebot der Rücksichtnahme in der vorhandenen Gemengelage die Ausweisung des Mischgebietes.</p> <p>Die Einrichtung des LKW-Stellplatzes am besagten Standort ist nicht als Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung zu verstehen. Vielmehr handelt es sich um eine Nutzungsänderung, die aufgrund der Stellplatzgröße einer Baugenehmigung bedarf. Die Nutzung als LKW-Stellplatz am besagten Standort steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“. Der LKW-Standort ist nur innerhalb des Baufensters und nur mit Genehmigung möglich, er wurde zeitlich verlagert.</p>
19	Flst-Nr. 999/1 – Niko-	Die Festsetzung eines MI 2 verbietet künftig, die im Erdgeschoss	Die vorhandene Einzelhandelsnutzung ist in ihrem Bestand ge-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	laus-Lenau-Straße 2 vom 18.06.2007	<p>liegende Gewerbeeinheit zu Einzelhandelszwecken zu nutzen. Dies stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Möglichkeiten des Bestandsgebäudes dar. Im Hinblick auf die evtl. noch erweiterbaren Flächen wird keine Gefährdung des Schwetzingener Einzelhandels gesehen. Es wird daher gebeten, diese Festsetzung zu ändern und eine uneingeschränkte MI-Nutzung festzusetzen.</p>	<p>schützt.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf im Mischgebiet MI kleinflächigen Einzelhandel in der Erdgeschossenebene mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu. Eine darüber hinausgehende Einzelhandelsnutzung wird durch das Einzelhandelskonzept 2015 nicht unterstützt.</p>
20	F1st-Nr. 997 - Scheffelstraße 53 F1st-Nr. 996 - Scheffelstraße 55 F1st-Nr. 821/1 - Scheffelstraße 63 – 65 F1st-Nr. 821/4 - Scheffelstraße 67 und F1st-Nr. 992/1 - Hölderlinstraße 6 Schreiben vom 18.06.2007	<p>Für das Plangebiet besteht in mehrfacher Hinsicht keine Planungsbedürftigkeit und kein öffentliches Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes:</p> <p>Bauleitpläne müssen in objektiver Beziehung zur städtebaulichen Ordnung stehen (BVerwGE 45, 309); ein Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs. 1 BauGB, wenn er bei objektiver Betrachtungsweise nicht städtebaulichen, sondern sonstigen Belangen dient, etwa der Verhinderung von Maßnahmen eines Planungsträgers. Dies ist hier der Fall.</p> <p>Am 21.12.2004 hat die Stadt Schwetzingen unmittelbar nach Genehmigung des Geschäftsgebäudes Minimal- (jetzt REWE) Marktes und des Norma-Marktes die bauplanungsrechtliche Situation der Umgebungsbebauung des Plangebietes geprüft und eine planerische Entscheidung durch Anpassung des Bebauungsplans „Südlich der Hölderlinstraße“ von der BauNVO 1962 auf BauNVO 1990 getroffen. Für den direkt angrenzenden unbeplanten Innenbereich, für den jetzt ein Bauantrag gestellt wurde, hat die Stadt Schwetzingen nicht die Notwendigkeit eines planerischen Eingriffs gesehen. Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf lässt sich nicht erkennen, dass sich die für die Bauleitplanung maßgeblichen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seitdem verändert hätten.</p> <p>Es muss daher davon ausgegangen werden, dass der nunmehr in Aufstellung befindliche Bebauungsplan allein mit dem Ziel aufgestellt werden soll, den mit dem Bauantrag vom 19.03.2007 mit Änderung und Ergänzung vom 29.03.2007 beantragten Neubau eines Fachmarktgebäudes zu verhindern. Eine städtebauliche Rechtfertigung ist nicht gegeben.</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung wird <u>keine</u> so genannte „Negativplanung“ oder „Verhinderungsplanung“ betrieben. Vielmehr ergibt sich die Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans aus dem planerischen Ziel, den zentralen Versorgungsbereich in der Schwetzingener Innenstadt zu erhalten und zu entwickeln. Dies wird auch bestätigt durch das am 18.11.2010 beschlossene Einzelhandelskonzept 2015 für Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim. Zur Stärkung der Innenstadt sowie der wohnungsnahen Grundversorgung in Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim ist es erforderlich, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Das vorliegende Plangebiet befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ist somit nicht integriert. Das hier beantragte Fachmarktzentrum würde die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 2015 und die Planungsziele der Stadt gefährden.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Der am 19.03.2007 eingereichte Bauantrag für ein Fachmarktzentrum ist genehmigungsfähig. Er wurde aus dem vorhandenen Baurecht (§ 34 Abs. 1 BauGB) unter Einhaltung der gegebenen baurechtlichen Grenzen entwickelt. Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung nach Art und Maß der Nutzung ein. Bei den eingereichten drei kleinflächigen Fachmärkten handelt es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten sind. Schädliche Auswirkungen liegen nur dann vor, wenn ein Versorgungszentrum in seiner Funktionsfähigkeit beachtlich beeinträchtigt wird. Dabei ist nicht auf drohende Umsatzverteilungen abzustellen, primärer Maßstab ist vielmehr die Verkaufsfläche (OVG NRW Urteil vom 11.12.2007 – 7 A 964/05). Gerade vor dem Hintergrund der auf der Gemarkung Brühl vorhandenen Fachmärkte, der geplanten Erweiterung des Einzelhandels-Sondergebietes Hockenheim-Talhaus und der im Neubaugebiet von Oftersheim geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes/ Getränke-marktes (1.600 qm) mit Markt für Textilien (850 qm) und Schuhe (400 qm) stärkt unser Bauvorhaben den Standort Schwetzingen.</p>	
21		<p>Ohne ein qualifiziertes und von einem unabhängigen Sachverständigen eingeholtes Fachgutachten wird sich die in der Begründung des Entwurfs aufgestellte Behauptung zur Innenstadtrelevanz und Einzelhandelssituation von Schwetzingen nicht aufrechterhalten lassen. Die Einholung eines solchen Gutachtens ist eine unabdingbare Voraussetzung im Hinblick auf das Gebot der vollständigen Ermittlung des Abwägungsmaterials. Die Stadt Schwetzingen wird daher aufgefordert, ein entsprechendes Gutachten baldmöglichst in Auftrag zu geben und zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept 2015 von Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim wurde am 18.11.2010 vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen beschlossen. Da die bisherige planungsrechtliche Situation keine Grundlage zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche bildet, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ erforderlich.</p>
22		<p>Die städtebauliche und ökologische Situation verbessert sich durch die mit dem Bauantrag vorgesehene Bebauung weitaus mehr, als sie durch den ausgelegten Bebauungsplanentwurf verändert werden soll: Der geplante Baukörper schottet die dahinter liegende Wohnbebauung gegen die vorhandene Gewerbe- und</p>	<p>Das Grundstück Flst-Nr. 996 ist momentan zu fast 100 % versiegelt. Die durch das beantragte Fachmarktzentrum zu erwartende Entsiegelung der Oberflächen in den Randbereichen sowie die geplante Dachbegrünung sind grundsätzlich zu begrüßen – sie sind aber keineswegs dazu geeignet, die städtebauliche Situation</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Einzelhandelsnutzungen ab; Teilflächen werden entsiegelt und es entstehen Gründächer. Auf die beigefügte Visualisierung des projektierten Vorhabens wird verwiesen. Die Gemeinde muss nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung bestimmte gesetzlich vorgegebene Ziele berücksichtigen; dies lässt sich durch positiven Bescheid des Bauantrages in der vorliegenden konkreten Situation weitaus besser erreichen als durch Ablehnung des Bauantrages und Aufstellung eines Verhinderungsbebauungsplans für Grundstücke.</p>	<p>in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem angrenzenden Wohngebieten WA 3 und WA 4 spürbar aufzuwerten. Sowohl die geplante Zufahrt/ Andienung an der Nord-West-Ecke als auch das umfassende Bauvolumen des Fachmarktes wirken sich eher negativ auf die vorhandene Wohnbebauung aus. Insofern ist eine Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die Errichtung des Fachmarktes nicht zu erkennen.</p>
23		<p>Die Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplans und die Verhängung der Veränderungssperre stellen eine rechtswidrige Verhinderung des beantragten Fachmarktes dar. Daraus entsteht dem Antragsteller aus der deutlich schlechteren Bebauungsmöglichkeit in mehrfacher Hinsicht ein wirtschaftlicher Schaden.</p>	<p>Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans siehe Punkt 20. Durch den Beschluss der Veränderungssperre sollen die Planungsziele gesichert werden.</p>
24		<p>Der zuletzt am 3.05.2006 aktualisierte Flächennutzungsplan des Regionalverbandes weist für die Grundstücke des geplanten Fachmarktes eine gewerbliche Baufläche aus. Analog dem regionalplanerischen Ziel soll hier Gewerbe – 3 kleinflächige Fachmärkte – angesiedelt werden, welche mit je maximal ca. 600 m² Verkaufsfläche weit unter der Grenze zur Großflächigkeit liegen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan ist kein verbindlicher Bauleitplan, d. h. er entfaltet aus sich heraus nicht unmittelbar Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans können daher keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.</p> <p>Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan – konkretisiert werden. Dabei muss innerhalb dieser Gemengelage auf die vorhandenen Nutzungen und deren verträgliche Zuordnung zueinander Rücksicht genommen werden. Der Bebauungsplan kommt daher zu der Festsetzung eines Mischgebietes, innerhalb dessen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.</p> <p>Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird gegenüber dem Vorentwurf modifiziert. Danach sind in der Erdgeschosszone des Mischgebietes MI kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Nicht-zulässige Sortimente werden namentlich aufgelistet – Grundlage ist die ortsspezifische Sortimentsliste auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 2015.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
25		<p>Anderweitige Nutzungen (wie Büro-, Serviceflächen) wurden bereits im Vorfeld geprüft und sind nicht realisierbar. Die Begründung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung und –ergänzung lässt erkennen, dass der vorhandene Bestand nicht sorgfältig und vollständig geprüft worden ist. Insbesondere für die Baugrundstücke, die im Bauantrag vom 19.03.2007 genannt sind, ist eine alternative Nutzungsmöglichkeit bei Realisierung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll und möglich. Der Bebauungsplan hätte enteignende Wirkung.</p> <p>Die Sanierung des Bestandes „Pressehaus“ (mehrere Gutachten/ Kostenschätzungen ab 2004 liegen vor) ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz unwirtschaftlich. Zudem ist es bei der derzeitigen Vermietungssituation nicht sinnvoll und wirtschaftlich nicht vertretbar, weitere Leerstandsflächen für Büros zu produzieren.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass für die geplanten Nutzungen des Fachmarktzentrums bereits unterschriftsreif fertig ausgehandelte langfristige Mietverträge vorliegen.</p>	<p>Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des MI hat keine enteignende Wirkung, da durch diese Festsetzung nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen wird. Vielmehr ist diese Festsetzung aus dem Bestand heraus entwickelt worden. Durch die Festsetzung werden lediglich Nutzungen ausgeschlossen, die bisher zwar planungsrechtlich zulässig waren, aber nie realisiert und ausgeübt wurden.</p> <p>Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen sind sehr vielfältig und nicht nur auf Büro- und Serviceflächen begrenzt. Somit steht dem Eigentümer eine Reihe von Nutzungsalternativen zur Verfügung. Dies hat mittlerweile auch der Eigentümer erkannt und Maßnahmen zur Umnutzung des ehemaligen Verlagsgebäudes in die Wege geleitet.</p> <p>Die Stadt Schwetzingen hat zu keinem Zeitpunkt eine Genehmigung des beantragten Fachmarktzentrums in Aussicht gestellt. Vielmehr hat sie bereits kurz nach dem Einreichen des Bauantrages deutlich gemacht, dass diese Entwicklung aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet wird und die Aufstellung des Bebauungsplans „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ in die Wege geleitet.</p> <p>Eine Verpflichtung zur planungsrechtlichen Sicherung von privatrechtlich vereinbarten Mietverträgen gibt es nicht.</p>
26		<p>Unabhängig von der eingangs getroffenen Feststellung, dass der vorgelegte B-Plan mit Änderung/ Ergänzung nicht notwendig und sinnvoll ist, wird zu einzelnen Punkten des Vorentwurfs wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Bereich Geschäftsgebäude „REWE Markt und Arztpraxis“ (Scheffelstraße 65 und 63) weist der B-Planentwurf für eine Teilfläche ein MI-Gebiet aus. Da sich die SO-Nutzung des REWE Marktes auch im Erdgeschoss auf diesen MI 1-Bereich ausdehnt (derzeit Lager und Nebenräume des Lebensmittelmarktes), ist hier auch SO-Gebiet auszuweisen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der onkologischen Tagesklinik nunmehr ein SO 1 fest. Die hier zusätzlich zulässige bauliche Verdichtung kommt fast ausschließlich einer Erweiterung der vorhandenen onkologischen Klinik zugute. Eine Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird durch die Festsetzungen ausgeschlossen.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
27		<p>Der Bebauungsplan beschränkt für das Baugebiet MI 1 die Traufhöhe auf 8,00 m, was gemessen an der Umgebungsbebauung zu gering ist und die bereits vorgesehene Erweiterung um ein Geschoss unmöglich macht. Bei der Planung dieses Gebäudes wurde von 3 Stockwerken ausgegangen. Aus Kostengründen wurden jedoch vorerst nur 2 Stockwerke gebaut. Die Statik und Aufzugserweiterung sind bereits beim Neubau investiert worden. Es wird eine Traufhöhe von 11,50 m gefordert.</p>	<p>Die Aufstockung der onkologischen Tagesklinik um ein weiteres Geschoss ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verstärkung der Abschirmwirkung zum süd-östlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb – Schutz der Wohnnutzung • Die neue Traufhöhe von max. 11,50 m entspricht der des süd-westlich angrenzenden ehemaligen Verlagsgebäudes <p>Der Abwägung ist im Anhang eine isometrische Darstellung der Aufstockung um ein weiteres Geschoss beigefügt. Die abstandsrechtlichen Vorschriften nach Landesrecht bleiben hiervon unberührt.</p>
28		<p>Die geplante Beschränkung der Verkaufsflächen im Gebiet SO 1 ist falsch, da es nicht den vorhandenen Gegebenheiten entspricht. Die Nutzungsfestschreibung auf ausschließliche Lebensmittel entspricht nicht den seinerzeitigen Nutzungsmöglichkeiten bei der Genehmigung und hindert bei zukünftig denkbaren Anpassungszwängen, adäquat zu reagieren. Hier wird eine größere Flexibilität auf Nutzungen wie sie bei Genehmigung möglich waren (keine Einschränkungen bei den Sortimenten) gefordert.</p>	<p>Der baurechtliche Bestand des Lebensmittelvollsortimenters umfasst die genehmigte und anschließend realisierte bauliche und funktionale Nutzung. Die seinerzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wurden nicht in vollem Umfang ausgenutzt und sind somit nach Ablauf von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung erloschen. Der Bebauungsplan setzt auf dieser Grundlage ein SO-Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel fest und sichert somit den bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt. Weder eine Erweiterung der Verkaufsflächen noch eine Änderung der Sortimente ist möglich. Innenstadtrelevante Sortimente sind nur als branchenübliche Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig.</p>
29		<p>Die zugrunde gelegten Flächen entsprechen nicht der Realität. Den vorgesehenen 2.552 qm stehen tatsächliche Verkaufsflächen gemäß LBO von 3.051 qm gegenüber. Eine gewünschte zusätzliche Ausweitung um 10 % sollte eine Obergrenze von mindestens 3.350 qm Verkaufsfläche festschreiben. Für eine Verkaufsfläche von mindestens 2.927 qm haben wir uns gegenüber REWE vertraglich langfristig verpflichtet.</p>	<p>Nach gängiger Kommentierung ist unter Verkaufsfläche die Fläche zu verstehen, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des Windfangs und des bei SB-Läden vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraums. Zur Verkaufsfläche sind auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung								
			<p>abpakt. Schaufenster, soweit diese den Kunden zugänglich sind, und ständig zum Verkauf vorgesehene Freiflächen rechnen zur Verkaufsfläche.</p> <p>Die nochmalige Überprüfung auf der Grundlage der Genehmigungspläne vom September 2003 hat folgende Verkaufsflächen ergeben:</p> <table data-bbox="1308 470 2103 598"> <tr> <td>Getränke</td> <td>390,18 m²</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>1827,19 m²</td> </tr> <tr> <td>Kassenbereich</td> <td>306,69 m²</td> </tr> <tr> <td>Windfang</td> <td>36,72 m²</td> </tr> </table> <hr/> <p>VKF großflächiger Einzelhandelsbetrieb 2560,78 m²</p> <p>VKF Bäcker 130,12 m²</p> <p>VKF Apotheke 129,59 m²</p> <hr/> <p>Verkaufsfläche insgesamt 2820,49 m²</p> <p>Die angeführte Verkaufsfläche von 3051 m² ist nicht nachvollziehbar – der Bestand beschränkt sich auf 2820,49 m².</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die genehmigten und bestehenden Verkaufsflächen und Sortimente fest. Demnach sind im SO-großflächiger Lebensmitteleinzelhandel insgesamt 2824 m² zulässig – dieser Wert ergibt sich durch Aufrundung. Darüber hinaus ist eine Erweiterung der zulässigen Geschossfläche von derzeit 4350 m² auf 4896 m² zulässig – dies entspricht der festgesetzten GRZ von 0,5. Hierin ist die Aufstockung der onkologischen Tagesklinik um ein weiteres Geschoss ebenso enthalten wie eine geringfügige Erweiterung der einzelhandelsbezogenen Geschossfläche. Gegenüber der bisherigen rechtlichen Situation erhält der Eigentümer die Möglichkeit, eine Ersatzbebauung zu errichten. Mit dem Bebauungsplan wird der genehmigte und realisierte großflächige Einzelhandelsbetrieb rechtssicher geregelt.</p>	Getränke	390,18 m ²	Lebensmittel	1827,19 m ²	Kassenbereich	306,69 m ²	Windfang	36,72 m ²
Getränke	390,18 m ²										
Lebensmittel	1827,19 m ²										
Kassenbereich	306,69 m ²										
Windfang	36,72 m ²										

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			Eine Verpflichtung zur planungsrechtlichen Sicherung von privat-rechtlich vereinbarten Erweiterungsoptionen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gibt es nicht und ist wegen der regionalplanerischen Vorgaben – zentralörtliche Standortbereiche – auch gar nicht machbar.
30		Auch eine Aufteilung des Marktes in mehrere Teilflächen ohne Nutzungsbeschränkung – derzeit rechtlich zulässig – wäre unter der Geltung des vorgesehenen Bebauungsplanes nicht mehr möglich. Der Bebauungsplan würde unseren Grundstücken und den dort errichteten Gebäuden eine Entwicklungsmöglichkeit nehmen. Als betroffene Grundstückseigentümer fordern wir daher, dass eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit unterbleibt.	Regionalplanerische Ziele aber auch das Einzelhandelskonzept 2015 schließen am nicht integrierten Standort weitere Einzelhandelsreinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten aus. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die einzelnen Betriebe groß- oder kleinflächig sind.
31		Die Entwicklungsmöglichkeit des SO 2 -Bereiches ist bei einer Festschreibung auf 820 qm Verkaufsfläche nicht mehr gegeben. Hier wird die Entwicklungsmöglichkeit auf mindestens 1000 qm Verkaufsfläche gefordert, wie sie in GE-Gebieten für großflächige Märkte auch zulässig ist. Diese Verkaufsfläche ist bei einer Weitervermietung des Marktes an andere Discount-Betreiber (z. B. Aldi oder Lidl) erforderlich.	Gegenüber dem Vorentwurf setzt der Bebauungsplan nun im Bereich des kleinflächigen Lebensmitteldiscounters ein GE fest. Hier sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB erlauben keine Entwicklung des kleinflächigen Lebensmitteldiscounters in die Großflächigkeit hinein.
32		Nach wie vor wird auch die Festsetzung des MI 2 -Gebietes (Scheffelstraße 55) als Mischgebiet mit Ausschluss Einzelhandel für falsch und für die Lage unangemessen angesehen. Vorsorglich wird, um die Entwicklungsfähigkeit des Bestandsgebäudes zu sichern, die Erhöhung und Festschreibung der Traufe auf 15 m (zusätzliches Vollgeschoss, statisch bereits beim Bau berücksichtigt) für erforderlich und angemessen gehalten.	Bei der Festsetzung der Nutzungsdichte im MI orientiert sich der Bebauungsplan an der bestehenden Bebauung. Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 11,50 m wird die bestehende Traufe von 11,00 m eingehalten.
33		Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sind nicht akzeptabel. Z. B. sind Pflanzinseln mit 10 (altern. 12) m ² bei einer Mindestbreite von 3 (altern. 2,5) m für Parkplatzflächen von Einzelhandelsmärkten auf Grund des Flächenverbrauches zu Lasten von Parkflächen nicht akzeptabel.	Diese Festsetzung ist in die Zukunft gerichtet – erst bei baulichen Veränderungen sind diese Vorgaben einzuhalten.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
34		Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens bis zur Grenze der Kapazität des Kreisels ist rein hypothetisch. Die Erschließung (auch hinsichtlich des Fachmarktzentrum) ist gesichert. Das Verkehrsgutachten von Ing.-Büro Bender + Stahl, Ludwigsburg weist auch für Verkehrszuwachs eine ausreichende Kapazitätsreserve des Verkehrskreisels aus. Es ist richtig, dass die Märkte (geplante und Bestand) voneinander profitieren aber im Wesentlichen mit derselben Kundschaft. Eine deutliche Frequenzerhöhung ist nicht zu erwarten.	Durch die einschränkenden Festsetzungen zum Einzelhandel ist mit einer gemäßigten Verkehrszunahme zu rechnen. Dies dürfte die Leistungsfähigkeit des Kreisels kaum beeinträchtigen.
35		Falls der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden sollte, wird dieser in mehrfacher Hinsicht für angreifbar gehalten.	Die Erforderlichkeit einschränkender Festsetzungen zum Einzelhandel innerhalb des Plangebietes resultiert aus: <ul style="list-style-type: none"> • dem regionalplanerischen Ziel • dem interkommunalen Abstimmungsgebot und • dem gemeinsamen Einzelhandelskonzept 2015 von Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim. In die bestehende und ausgeübte Einzelhandelsnutzung wird durch die Festsetzungen nicht eingegriffen.
36		Durch den Bebauungsplan selbst als auch durch die deswegen dauerhafte Ablehnung des Bauantrages für das Fachmarktzentrum würde ein großer wirtschaftlicher Schaden entstehen. Die Vermietungssituation für das Fachmarktzentrum ist gesichert. Wird das Bauvorhaben durch den Bebauungsplan verhindert, werden die Verträge nicht zum Tragen kommen und es entstehen Einnahmeverluste in großer Höhe. Unabhängig davon hat sich der Vorhabenträger bereits vor Erlass der Veränderungssperre und des Planaufstellungsbeschlusses mit Planern und Entwicklern vertraglich gebunden; auch diese Kosten würden bei Umsetzung des Bebauungsplanes und endgültiger Ablehnung des Bauantrags als Schaden nach §§ 39 BauGB geltend zu machen sein.	Von Seiten der Stadt Schwetzingen gab es zu keiner Zeit verbindliche Zusagen für den geplanten Fachmarkt. Im Gegenteil – die Stadt hat durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits kurz nach Einreichen des Bauantrags für das Fachmarktzentrum deutlich zum Ausdruck gebracht, dass eine solche Entwicklung den stadtplanerischen Zielsetzungen widerspricht. Die vom Antragsteller getätigten Investitionen erfolgten somit weder im Vertrauen auf einen positiven Bauvorbescheid noch auf der Grundlage verbindlicher Zusagen. Entschädigungsansprüche können daher nicht geltend gemacht werden. Auch wenn die drei beantragten Fachmarktzentren nach § 34 Abs. 3 BauGB zulässig gewesen sein sollten, so kann hieraus kein Entschädigungsanspruch abgeleitet werden. Durch die Bebauungsplanung wird nicht in ausgeübte Rechte eingegriffen.
37		Die Erweiterung des bereits bestehenden Einkaufszentrums in	Regionalplanerische Ziele, das interkommunale Abstimmungs-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>der vorgesehenen Form wird insbesondere auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten für sinnvoll gehalten. Eine innenstadt-relevante Beeinträchtigung wird nicht als gegeben angesehen. Vielmehr werden durch die angestrebte Ausgestaltung dieses Einkaufsangebotes die Attraktivität Schwetzingens erhöht und möglicherweise durch die Einbringung eines größeren Verbraucherkreises die Bedeutung und die Angebote der Innenstadt Schwetzingens positiv beeinflusst. Bereits heute geht – im Gegensatz zu der im Vorentwurf dargestellten Auffassung – der Einzugsbereich insbesondere des REWE Marktes weit über die dargestellten Grenzen hinaus.</p>	<p>gebot und das Einzelhandelskonzept 2015 schließen eine Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke am nicht integrierten Standort „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ aus.</p>

Anhang: Aufstockung ehemaliges Verlagshaus und onkologische Tagesklinik

