

A4:**Stadt Schwetzingen**

Abwägung zum Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“

10.11.2010

OZ	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
1	Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 17.04.2008	<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>In einem kleinen Teil des Baugebiets wurde eine Bombardierung mit Sprengbomben festgestellt. In diesem Bereich kann das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern nicht völlig ausgeschlossen werden, dort sind weitere Vorortmaßnahmen zu empfehlen.</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“ ist mit dem Baumarkt sowie dem Holzfachhandel nord-westlich der Rudolf-Diesel-Straße überbaut. Die Bebauung stammt aus den Jahren 1990 und 2002, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dieser Aspekt bereits im Genehmigungsverfahren ausreichend berücksichtigt wurde.</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 vom 29.04.2008	<p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege sind nicht direkt betroffen.</p> <p>Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier</p>	<p>Unter Hinweise werden die Ausführungen zur archäologischen Denkmalpflege aufgenommen.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)	
3	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim vom 25.04.2008	<p>Aus Sicht der Flächennutzungsplanung wird begrüßt, dass die gewerblichen Bauflächen für die gegenwärtigen Erfordernisse der Wirtschaft neu geordnet und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geregelt werden soll.</p> <p>Nach dem Entwurf ist vorgesehen, dass der Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel auf dem Grundstück Scheffelstraße 48 erweitert werden soll. So wird vorgeschlagen, eine Fremdkörperfestsetzung zu treffen, nach der eine Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 10 % zulässig sei. Soll diese Erweiterung nur einmal zulässig sein oder in bestimmten Zeitperioden immer wieder? Es wird empfohlen, das klar durch Festsetzung zu regeln, wenn sich im Verfahren bestätigen sollte, dass diese Fremdkörperfestsetzung städtebaulich begründet ist.</p> <p>Die städtebauliche Begründung für die Erweiterung des Bestandsschutzes für den Einzelhandel kann nur durch das gemeinsame Einzelhandelskonzept von Schwetzingen, Oftersheim und Plankstadt geleistet werden. Dieses Konzept liegt aber noch nicht vor und damit fehlt die erforderliche städtebauliche Begründung für die Erweiterung des Bestandsschutzes über die Fremdkörperfestsetzung. Es wird empfohlen, den Abschluss des Einzelhandelskonzeptes abzuwarten und dann erst dieses Verfahren fortzusetzen.</p>	<p>Die Verkaufsfläche von Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt und Bäcker an der Scheffelstraße 48 liegt insgesamt bei 1376 m². Allein das Sortiment Lebensmittel ist mit 950 m² bereits großflächig. Im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung wird dem bestehenden Markt eine Erweiterung der Verkaufsflächen um 5 % zugestanden. Maßgeblich ist die bestehende Verkaufsfläche bei Satzungsbeschluss. Ausführliche Daten zum Bestand sind in der Begründung enthalten.</p> <p>Das vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept 2015 liegt vor. Der erweiterte Bestandsschutz resultiert aus dem etablierten Einzelhandelsstandort. Auf diese Weise können die Eigentümerinteressen im Rahmen der Abwägung in angemessenem Umfang berücksichtigt werden.</p>
4	Landkreis Rhein-Neckar Wasserrechtsamt vom 21.04.2008	<p>Wasserversorgung/ Grundwasser: Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung bestehen gegenüber dem Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	
5		PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.	Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
6		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 Ver-	Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

OZ	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Niederschlagswasser wird danach schadlos beseitigt, wenn es z. B. in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert wird. Die Mulden müssen ausreichend dimensioniert sein. Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wäre beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu stellen.</p>	
7		<p>Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss gegeben sein. Das setzt jedoch voraus, dass der Untergrund von Schadstoffen unbelastet ist.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
8		<p>Einem Ausräumen von Deckschichten zum Zweck der Versickerung wird nicht zugestimmt.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
9		<p>Ganz generell wäre zu untersuchen, inwieweit eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Dabei müssen die obigen Punkte 5 bis 8 beachtet werden. Eine „natürliche Versickerung von Regenwasser“ ist in Teilbereichen immer möglich.</p>	<p>Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt, so dass eine mögliche Versickerung von Regenwasser im Einzelfall beurteilt werden muss.</p>
10	<p>Landkreis Rhein-Neckar Wasserrechtsamt vom 14.04.2008</p>	<p>Bodenschutz: Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, da der Bebauungsplan im Wesentlichen die „inhaltliche“ Nutzung des Gebietes regelt und weniger mit weiterem Flächenverbrauch verbunden ist.</p> <p>Da das Plangebiet größtenteils bebaut und als Industriegebiet seit 1964 ausgewiesen ist, sind durch den Bebauungsplan keine wesentlichen zusätzlichen bodenrelevanten Eingriffe zu erwarten.</p> <p>Allerdings sollten Möglichkeiten auf der Gemarkung Schwetzingen gesucht werden, die die hohe Versiegelung und damit den Funktionsverlust der Böden kompensieren können, wie z. B. Entsiegelungen und Rekultivierungen. Auf ehemaligen Brachflächen, bisher versiegelten Flächen oder Randstreifen an Gewässern können durch die Wiederherstellung der natürlichen Funktionen der Böden z. B. ein offener Austausch zwischen Bodenkörper und innerstädtischer Umgebungsluft zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Menschen beitragen. Mögliche Flächen, die für eine Entsiegelung in Frage kommen, sind im</p>	<p>Durch den Bebauungsplan werden gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Die bereits 1964 festgesetzte GRZ von 0,7 wird weitgehend in den aktuellen Bebauungsplan übernommen. Zusätzliche Versiegelungen sind seit der 4. Änderung vom 21.12.2004 nur noch bis maximal 0,8 möglich und liegen somit unter den bis dahin zulässigen 1,0. Für die künftige bauliche Entwicklung im Plangebiet bedeutet dies eine zunehmende Entsiegelung der Bauflächen und damit eine Verbesserung der Bodensituation. Kompensationsflächen für die bereits vorhandene und auch bis-</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		Umweltbericht zu dokumentieren.	her planerisch zulässige Versiegelung sind nicht erforderlich.
11		Da es sich hier um ein seit Jahren genutztes Industrie- und Gewerbegebiet handelt, ist bei Baumaßnahmen vor allem bei Eingriffen in den Untergrund auf eine mögliche Belastung zu achten. Werden Hinweise auf eine Untergrundverunreinigung gefunden, ist das Wasserrechtsamt zu verständigen und ein Gutachter einzuschalten. Neben der Erkundung Vorort muss dann ggf. auch die Entsorgung des Materials geregelt werden. Diese Information sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.	Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
12		<p>Altlasten</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut dem Altlasten-/ Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreis auf den Grundstücken Flst-Nr 6581 und 6582 die Verdachtsfläche Obj. Nr. 3041. Von 1952 bis 1977 war auf diesem Areal u. a. eine Siebdruckerei ansässig. Im Zuge der historischen (Nach-) Erhebung 2006 wurde dieses Grundstück als sogenannter „OU-Fall“ (Orientierende Erkundung) eingestuft, d. h. dass eine umwelttechnische Erkundung notwendig ist.</p> <p>Zur Überprüfung der lokalen Schadstoffsituation im Bereich der neuen Lagerhalle wurden auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst-Nr. 6582 im Jahr 2007 bereits zwei Rammkernsondierungen niedergebracht und die entnommenen Bodenfeststoff- bzw. Bodenluftproben auf relevante Schadstoffparameter untersucht. Die Ergebnisse blieben unauffällig. Das Wasserrechtsamt plant in Abhängigkeit der Mittelbereitstellung eine Gefahrverdachtserforschung für den Gesamtstandort Obj.Nr. 3041 im Zuge der Amtsermittlung in Auftrag zu geben.</p> <p>Es wird empfohlen, in den Bebauungsplan folgenden Auflagenpunkt mit aufzunehmen: Vor Beginn von Erdarbeiten auf den Grundstücken Flst-Nr. 6581 und 6582 ist eine umwelttechnische Untersuchung durchzuführen. Der Analyseumfang und die Festlegung der einzelnen Bohransatzpunkte hat in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu erfolgen.</p>	Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
13	Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt	Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	

OZ	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz vom 07.04.2008	<p>Auf der Grundlage von § 50 BImSchG sind die Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Orientierungswerte nach der DIN 18005, Beiblatt1, Schallschutz im Städtebau einzuhalten.</p> <p>Im vorliegenden Planentwurf ist beabsichtigt, das bestehende Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) umzuwandeln. Die umliegende Bebauung ist im Norden durch die Südtangente, im Osten durch die Scheffelstraße und im Süden und Westen durch die Gemarkung Oftersheim begrenzt. Im Süden befindet sich nach Auskunft der Gemeinde Oftersheim ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Westen ein Gewerbegebiet (GE).</p> <p>Im Hinblick auf die zukünftig anzusiedelnden Gewerbebetriebe sollte hier besonders darauf geachtet werden, dass der zulässige Störungsgrad für ein WA nicht überschritten wird.</p> <p>Es kann aber auch festgelegt werden, dass die Schallemissionen auf einzelnen Grundstücken bestimmte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten dürfen. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten für das gesamte GE mit Einbeziehung des Straßenverkehrs notwendig.</p> <p>Durch den geringen Abstand zwischen dem GE und dem WA kann es zu Beschwerden über evtl. Geruchs- und Luftschadstoffe kommen, sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt geruchsrele-</p>	<p>Ursprünglich hat 1964 bei der erstmaligen Überplanung des Gewerbegebietes als Industriegebiet die auf Oftersheimer Gemarkung angrenzende Wohnbebauung bereits bestanden. Die Planung eines 12 m breiten öffentlichen Grünstreifens wurde seinerzeit für ausreichend gehalten, das Nebeneinander von Industrie und Wohnen verträglich zu gestalten.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet – heute gibt es nur noch einen produzierenden Gewerbebetrieb und einige klein strukturierte Handwerksbetriebe – hat die Stadt Schwetzingen den Beschluss gefasst, die bisher festgesetzte Nutzungsart von GI in GE herabzustufen und somit der tatsächlichen Nutzung anzupassen. Durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten wird künftig das Nebeneinander der unterschiedlichen gewerblichen Einrichtungen verträglicher gestaltet als bisher. Die Art der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zeigt aber auch, dass der Trend in Richtung Einzelhandel und Dienstleistung geht. Die Zulässigkeit des Einzelhandels wird aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes 2015 im Plangebiet eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig.</p> <p>Die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) wird aufgrund der voran beschriebenen Entwicklungstendenz im Gewerbegebiet nicht für erforderlich gehalten. Darüber hinaus grenzt zu 3 Seiten des Plangebietes unmittelbar gewerbliche Nutzung an, so dass künftige eventuelle Nutzungskonflikte bzgl. Lärm oder Geruch lediglich für die mittelbar angrenzende Wohnnutzung nach Süden zu erwarten sind. Stellt man bei einer Einzelfallbeurteilung fest, dass sich ein Vorhaben nachteilig auf die angrenzende Wohnnutzung auswirkt, so würde dies den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 BauNVO</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		vante Betriebe in dem GE ansiedeln sollten.	widersprechen und das Vorhaben müsste abgelehnt werden.
14	Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Gesundheitsamt vom 24.04.2008	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der weiteren Plankonzeption ist besonders der Bereich Verkehrslärm zu beachten. Gegebenenfalls müssen hier die erforderlichen Maßnahmen getroffen werden.	Mit der Neuregelung des zulässigen Nutzungsmaßes sollen bisher zulässige starke bauliche Verdichtungen ausgeschlossen werden. Insbesondere in den Bereichen mit einer bisher zulässigen BMZ von 9,0 reduziert sich somit die Nutzungsdichte und damit auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Bestehende hohe bauliche Verdichtungen fallen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, unter den Bestandsschutz.
15	Baden-Württemberg Polizeidirektion Heidelberg Führungs- und Einsatzstab vom 15.04.2008	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass der Berücksichtigung der Sichtwinkel an den Einmündungsbereichen der in diesem Gebiet befindlichen Straßen eine besondere Bedeutung zukommt. Die Sichtwinkel sind daher im Rahmen der Bebauung bzw. Umgestaltung aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs in vollem Umfang zu gewährleisten.	Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
16	EnBW Regional AG vom 08.04.2008	Gegen die Neufassung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem bestehenden 20/0,4kV-Ortsnetz. Eine Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.	Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
17	Stadtwerke Schwetzingen vom 16.04.2008 und 26.05.2008	Im Zuge der Aufstellung wird um die Ausweisung einer Fläche für die Aufstellung einer Bezirksreglerstation für die Gasversorgung gebeten. Es wird ein Standort auf der privaten Grünfläche an der Scheffelstraße vorgeschlagen. In einer Skizze ist der Grundstücksbedarf dargestellt.	Die betreffende öffentliche Grünfläche ist bislang als Abstandsrückgrün zwischen allgemeinem Wohngebiet und Industriegebiet planungsrechtlich gesichert. Sie stellt sich vor Ort als eine für die Allgemeinheit nicht zugängliche eingezäunte Grünfläche dar. Durch die Ausweisung eines Standortes für die Schrank-Gasdruckregelanlage gehen somit keine erholungswirksamen Grünflächen verloren. Der Bebauungsplan setzt auf der öffentlichen Grünfläche an der Scheffelstraße eine „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas“ fest.
18	Firma Kurt Röhl GmbH Flst-Nrn 784/6 und 6584	Das Einzelhandelskonzept wirft noch Fragen auf. Das Ziel, das Schwetzingener Stadtzentrum zu erhalten bzw. zu stärken und somit die rechtlich notwendige städtebauliche Rechtfertigung des	Das Einzelhandelskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verstehen. Es muss in der Folge konsequent umgesetzt werden. Dies bedeutet in

OZ	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	vom 24.02.2010	<p>Einzelhandelskonzeptes erscheint mit der Bebauungsplanänderung nicht gewährleistet zu sein. Begründen lässt sich dies damit, dass für andere Teile des Stadtgebietes offensichtlich kein entsprechendes Konzept gegeben ist bzw. es an den rechtlichen Instrumentarien zu dessen Durchsetzung fehlt. Konkret ist hier das unmittelbar benachbarte Atos-Areal östlich der Scheffelstraße angesprochen, dessen derzeitige Nutzung als unkontrollierter Gewerbemix mit erheblicher Zentrenrelevanz beschrieben werden muss. Das Gebiet „Westliche Scheffelstraße“, das vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet umgestuft werden soll, sowie das Atos-Areal östlich der Scheffelstraße sind unmittelbar benachbart, beide durch die Scheffelstraße verkehrlich erschlossen und gleichweit vom Stadtzentrum entfernt. Das Grundstück Flst-Nr. 784/6, das aus historischen Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen ist, könnte lagebedingt sogar eher vom Atos-Areal zugehörig angesehen werden, da es wie dieses östlich der Scheffelstraße liegt und in dieses fast nahezu eingebettet ist. Sollten deshalb die Ziele des Einzelhandelskonzeptes, die Erhaltung und Stärkung der Kaufkraft und Attraktivität der Innenstadt erreicht und nötigenfalls gegenüber den Grundstückseigentümern und Nutzern auch durchgesetzt werden, bringt es nichts, den geplanten Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ mit einem Einzelhandelskonzept zu belegen, ohne gleichzeitig das identische Konzept für das Atos-Gelände ebenfalls in einem Bebauungsplan verbindlich vorzuschreiben. Die Stadt Schwetzingen ist schließlich in der Pflicht, die Grundstückseigentümer gleich zu behandeln und es allen Grundstückseigentümern gleichermaßen zu ermöglichen, über zukünftige Nutzungen disponieren zu können. Im Ergebnis wird es deshalb für rechtlich geboten angesehen, entweder das Einzelhandelskonzept durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans auch für das Gebiet östlich der Scheffelstraße, insbesondere das Atos-Areal, festzusetzen, oder aber dieses auch für das Plangebiet „Westliche Scheffelstraße“ aufzugeben. Andernfalls fehlt es an einem schlüssigen, widerspruchsfreien Plankonzept für das gesamte Stadtgebiet bzw. an der konsistenten Zielverfolgung durch die Gemeinde und somit an der städtebaulichen Rechtfertigung des Einzelhandelskonzeptes.</p>	<p>einem nicht unerheblichen Umfang die Anpassung des Planungsrechts. Dass dies nicht im gesamten Stadtgebiet gleichzeitig erfolgen kann, ergibt sich aus dem Regelungsumfang und den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Planungskapazitäten. Das hier angesprochene Atos-Areal – östlich an das Gebiet „Westliche Scheffelstraße“ angrenzend – wurde bislang noch nicht überplant, so dass bisher bei der Beurteilung von baurechtlichen Einzelfällen § 34 BauGB herangezogen wurde. Diese Rechtsgrundlage ist nicht geeignet, künftig den Einzelhandel in der gewünschten Art und Weise zu steuern. Spätestens bei Vorliegen eines konkreten Einzelhandelsvorhabens in diesem Bereich muss die Stadt Schwetzingen geeignetes Planungsrecht schaffen, um die Ziele und Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen. Nur so ist langfristig das Einzelhandelskonzept 2015 als städtebauliche Begründung bei der Steuerung des Einzelhandels anwendbar.</p>
19	vom 10.09.2010	Aufgrund familiärer Umstände sowie etwaiger Veränderungen	Der großflächige Kraftfahrzeughandel ist wegen seines Waren-

OZ	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>beim Autohersteller sind Umnutzungen für die Grundstücke Flst-Nrn 784/6 und 6584 nicht auszuschließen. Die Firma Kurt Röhl GmbH sieht ihre Eigentümerinteressen durch die einschränkenden Aussagen des Einzelhandelskonzeptes verletzt.</p> <p>Um das Überleben des Standortes Schwetzingen zu sichern, steht derzeit neben einer Modernisierung der vorhandenen Verkaufsflächen die Hereinnahme eines zusätzlichen Herstellers, bspw. Ford, bevor, was sich bei einer auf 800 m² beschränkten Verkaufsfläche allerdings nicht realisieren ließe. Zu beachten dabei ist, dass für jede Automarke eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m² notwendig ist, was von den Herstellern in deren Präsentationsvorgaben auch gefordert wird. Bleibt somit die Verkaufsfläche auf 800 m² beschränkt, wäre die Hereinnahme eines zweiten Herstellers nicht möglich und der Standort Schwetzingen stünde vor dem Aus.</p> <p>Die Beschränkung auf 800 m² Verkaufsfläche ist viel zu gering, als dass ein Autohaus auf den Grundstücken Flst-Nrn 784/6 und 6584 betrieben werden könnte, weshalb von der entsprechenden Regelung des Einzelhandelskonzeptes befreit werden muss.</p> <p>Die vorläufige Planung der Firma Kurt Röhl GmbH sieht eine Verkaufsfläche von 1400 m² vor, wobei sich diese ausschließlich auf das Erdgeschoss des Grundstücks 784/6 bezieht. Die Firma behält sich eine ebenso große Verkaufsflächen für das erste Obergeschoss eines etwaigen Neubaus ausdrücklich vor.</p> <p>Sollte es bei der Beschränkung auf lediglich 800 m² Verkaufsfläche verbleiben, müsste langfristig die Aufgabe des Standortes Schwetzingen nebst örtlicher Verlagerung der Verwaltung der Firmengruppe Röhl angedacht werden.</p>	<p>angeboten auf größere Flächen angewiesen, so dass auch bei einer größeren Geschossfläche als 1200 m² (analog 800 m² Verkaufsfläche) keine nachteiligen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zu erwarten sind (BR-Drucks. 541/86). Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegbar mit der Folge, dass diese atypische Fallgestaltung dem bestehenden Autohaus auf den Flst-Nrn 784/6 und 6584 innerhalb der festgesetzten GE-Fläche eine Erweiterung in die Großflächigkeit hinein gestattet.</p>
20		<p>Die Firma Röhl GmbH wendet sich auch gegen das Einzelhandelskonzept für den Fall, dass auf dem Grundstück zukünftig kein Autohaus mehr betrieben werden könnte und diese damit einer anderen Nutzung zuzuführen wären.</p> <p>Die Grundstücke Flst-Nrn 784/6 und 6584 sind nach Größe und Zuschnitt sowie nach der Zuwegung und den Parkierungsflächen</p>	<p>Die Sortimentsliste kann neben den momentan vorhandenen Sortimenten im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich</p>

OZ	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ohne weiteres geeignet, Fachmärkte für Bekleidung, Spielwaren, Schuhe, Pflanzen, Blumen, Zoobedarf und Elektrowaren aufzunehmen. Nachdem die Scheffelstraße bereits Einzelhandelsstandort ist, erscheint es naheliegend, dort und nicht anderswo den vorgenannten Einzelhandel, der weder in der Innenstadt tatsächlich vorhanden ist, noch räumlich in die Innenstadt hineinpasst, in der Scheffelstraße anzusiedeln und so eine Beschneidung der Eigentumsrechte zu ersparen.</p>	<p>auch solche Sortimente enthalten, die heute nicht mehr/ noch nicht zu finden sind. Hierdurch kann die Kommune die Einzelhandelsentwicklung in die Innenstadt lenken und somit deren Attraktivität erhalten oder steigern. Hierzu auch das Urteil des BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.</p> <p>Das Gebiet „Westliche Scheffelstraße“ befindet sich in nicht integrierter Lage und ist insofern auch nicht geeignet für eine Einzelhandelsentwicklung mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die Einrichtung der aufgezählten innenstadtrelevanten Einzelhandelsortimente im Plangebiet würde das eindeutige Planungsziel der Stadt – nämlich die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches – konterkarieren und ist von daher auch nicht zu befürworten.</p> <p>Gleichwohl gehören die privaten Eigentumsbelange zu den abwägungsbeachtlichen Belangen, die mit den öffentlichen Belangen abgewogen werden müssen. Auch die städtebauliche Zielsetzung „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ kann die Beschränkung bislang zulässiger Einzelhandelsnutzungen rechtfertigen. Diese Zielsetzung wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2007 in das BauGB ausdrücklich eingeführt und verdeutlicht den Grundsatz, dass nicht nur der Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor Schädigungen, sondern gerade auch ihre Stärkung und die Förderung ihrer Attraktivität herangezogen werden können, bislang gegebene Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums künftig zu beschränken.</p>