

A 3:

Begründung:

des Bebauungsplans „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ der Stadt Schwetzingen und der Örtlichen Bauvorschriften

Begründung	2
A. Geltungsbereich	2
B. Erfordernis der Planaufstellung	3
C. Einbindung in die übergeordnete Planung	3
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
3. Einzelhandelskonzept 2015	
D. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1. Planungsrechtliche Situation	
2. Grundbesitzverhältnisse	
E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung	7
1. Erschließungssituation - Erschließungskonzept	
2. Vorhandene Nutzungen – Konzept Art der baulichen Nutzung	
3. Baustruktur – Konzept Bauweise	
4. Nutzungsdichte – Nutzungskonzept	
4.1 Überbaute Grundflächen	
4.2 Traufhöhen - Firsthöhen	
5. Umwelt	
6. Kampfmittel	
7. Flächenbilanz	
F. Folgeverfahren	17
Örtliche Bauvorschriften	18
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	
2. Werbeanlagen	
3. Nicht überbaute Flächen/ Einfriedungen	
Literatur	21
Anhang: Bestehende Nutzungen	22

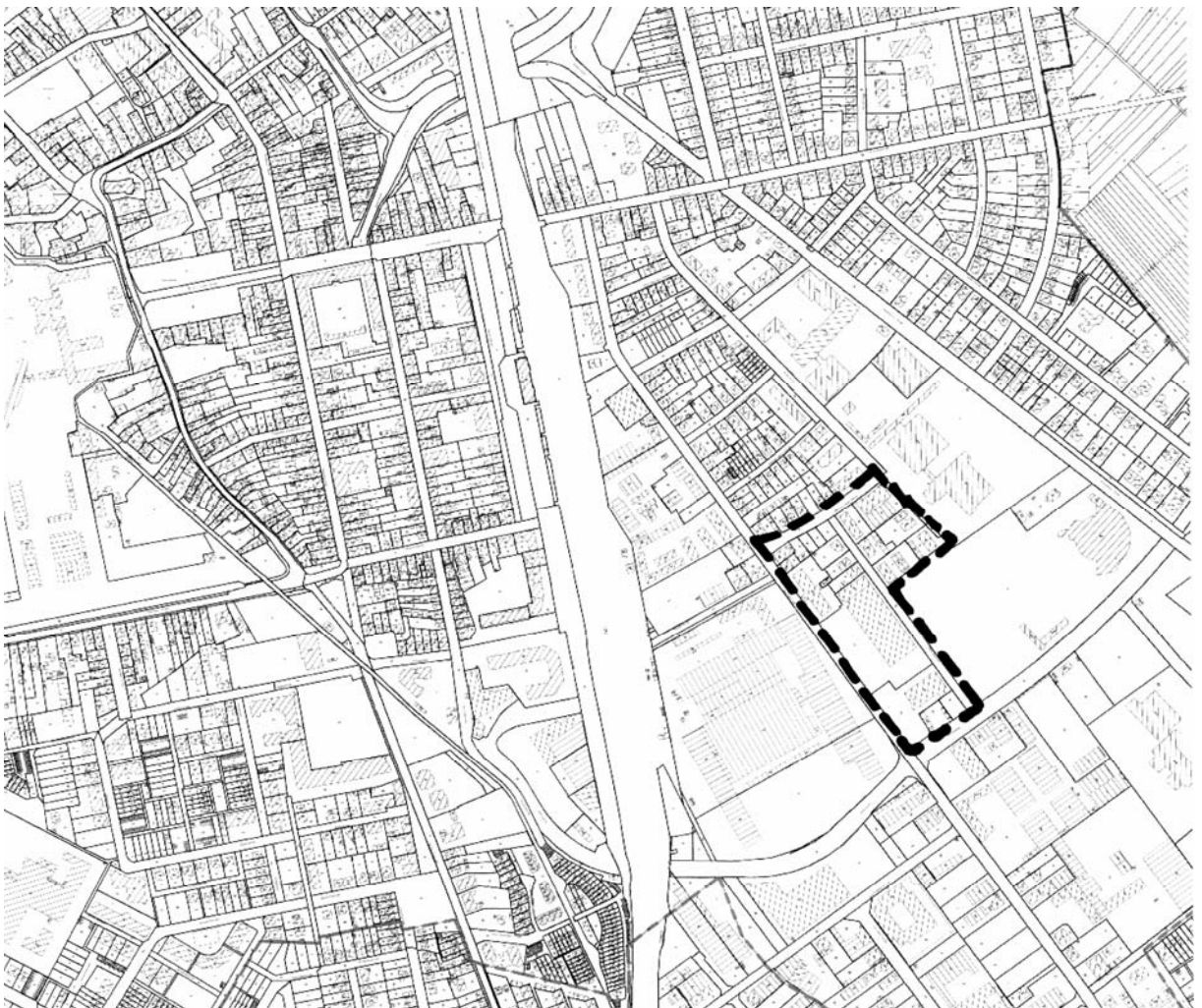
Begründung

A. Geltungsbereich

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Schwetzingener Zentrums, östlich der Bahnanlagen. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Süd-Westen durch die Scheffelstraße
- nach Nord-Westen durch die Nikolaus-Lenau-Straße
- nach Nord-Osten durch die Goethestraße und Hölderlinstraße und
- nach Süd-Osten durch den Odenwaldring bzw. die Südtangente

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist durch Umstrukturierungen geprägt. So wurden im Jahr 2003 ehemalige Gewerbebetriebe durch zwei Lebensmittelmärkte süd-westlich der Hölderlinstraße ersetzt. Bei einem der beiden Lebensmittelmärkte handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der (ursprünglich genehmigt auf der Grundlage der BauNVO 1962) nach der geltenden planungsrechtlichen Situation innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (aufgrund der Änderung vom 21.12.2004 gilt mittlerweile die BauNVO 1990) und auch im angrenzenden unbeplanten Innenbereich nicht zulässig ist.

Mit der Aufgabe des Verlagsgebäudes an der Scheffelstraße steht nun eine weitere Umstrukturierung an. Die ursprünglich beantragte Nutzung mit drei jeweils kleinflächigen Fachmärkten ist aus städtebaulicher Sicht an diesem nicht integrierten Standort nicht vertretbar. Dies ergibt sich aus dem vom Gemeinderat am 18.11.2010 beschlossenen „Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“. Danach sollen künftig durch die Einzelhandelsansiedlung weder die Funktionsfähigkeit der Schwetzingener Innenstadt noch die wohnortnahe bzw. integrierte Nahversorgung der beiden anderen Kommunen beeinträchtigt werden. Konkret bedeutet dies, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nur noch in den zentralörtlichen Versorgungsbereichen angesiedelt werden können.

Das Plangebiet selbst liegt jedoch außerhalb der zentralörtlichen Versorgungsbereiche. Der Bauantrag für das geplante Fachmarktzentrum liegt der unteren Baurechtsbehörde vor – ein Bescheid hierüber ist noch nicht ergangen. Zwischenzeitlich ist eine anderweitige Umnutzung des ehemaligen Verlagshauses erfolgt.

Der Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ ist für die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 2015 an diesem nicht integrierten Standort erforderlich. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der bestehenden Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe und sollen gleichzeitig eine Erweiterung der Verkaufsflächen und der zentrenschädlichen Sortimente ausschließen.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans vom 16.03.1994 wird das gesamte Plangebiet als Siedlungsfläche – Wohnbauflächen und gewerbliche Flächen - ausgewiesen. Die geplante Festsetzung von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

Die Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 – Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-

Odenwald vom 15.05.2006 trifft planerische Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten.

Danach soll die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet werden. Hierzu sollen mit Hilfe der Bauleitplanung die innerörtlich zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels gefördert werden.

Nach den verbindlichen Festlegungen des Regionalplans dürfen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf dargestellten zentralörtlichen Standortbereichen angesiedelt werden. Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Möglichkeit auch den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Wenn hierfür keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. Die Ansiedlung und Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche und Ergänzungsgebiete ist ausgeschlossen. Diese verbindlichen regionalplanerischen Vorgaben muss der Bebauungsplan – unter Berücksichtigung vorhandener und bestandsgeschützter Nutzungen - beachten, eine Abwägung mit anderen Belangen ist nicht möglich. Das **Plangebiet liegt außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche und der Ergänzungsstandorte**, großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist hier nicht zulässig. Bei der anstehenden Planung geht es aber nicht um die Neuansiedlung eines solchen Betriebes, sondern vielmehr um eine Bestandssicherung und den Ausschluss einer Erweiterung.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 vom 13.07.2006 stellt für den nord-westlichen und nord-östlichen Teil des Geltungsbereiches **Wohnbauflächen** dar. Nach Süden hin sind **gewerbliche Bauflächen** vorgesehen.

Die planungsrechtliche Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebiet und Gewerbegebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hingegen widerspricht die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB ist eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S.1 BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan kann nach Inkrafttreten des Bebauungsplans berichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 vom 13.07.2006 hat für Schwetzingen folgende Leitvorstellungen zur Versorgung durch den Einzelhandel zum Inhalt:

Die vorhandene gewachsene zentrale Geschäftslage von Schwetzingen soll in ihrer Attraktivität und Urbanität gesichert werden, damit der hoch spezialisierte Einzelhandel aus dieser Lage nicht abwandert. So bleibt die Schwetzinger In-

nenstadt ein wichtiger Einkaufsbereich. Darüber hinaus soll die Nahversorgung in den Stadtteilen und angrenzenden Gemeinden gesichert werden.

3. Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Das vom Gemeinderat am 18.11.2010 beschlossene „Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ sieht unter anderem vor, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nur in den zentralörtlichen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen.

Im Einzelhandelskonzept 2015 wird die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Schwetzingen in der Zeit von 1998 bis 2008 aufgezeigt. Demnach wurden die gesamtstädtischen Verkaufsflächen um 49 % ausgeweitet und die Position des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen gegenüber 1998 weiter gestärkt. Die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich aber auch im Nicht-Lebensmittelbereich konnte deutlich verbessert werden. Gleichzeitig hat die Innenstadt als Einkaufsstandort innerhalb Schwetzingens an Bedeutung verloren. Der Anteil der innerstädtischen Verkaufsfläche an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ist von 30 % auf 17 % gesunken.

Künftig soll der innerstädtische Einzelhandel quantitativ durch gezielte Ergänzungen des Branchenmixes und qualitativ weiterentwickelt und der bestehende Einzelhandel noch weiter gestärkt werden. Gleichzeitig soll außerhalb der Innenstadt eine restriktive Ansiedlungspolitik für Einzelhandelseinrichtungen betrieben werden. Dies ist erforderlich, um die Wettbewerbssituation mit Oftersheim und Plankstadt zu entspannen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an den hierfür geeigneten Standorten nicht zu gefährden.

Die Grundsätze der Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen können wie folgt zusammengefasst werden:

Grundsatz 1: Zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist künftig nur im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens zulässig.

Grundsatz 2: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll auf bereits etablierte Einzelhandelsstandorte konzentriert und an einzelnen Standorten gänzlich ausgeschlossen werden.

Grundsatz 3: In Gebieten mit Ausschluss von Einzelhandel ist für Gewerbebetriebe der Verkauf von selbst hergestellten/ montierten Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 800 m² ausnahmsweise zulässig.

Mit dem Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ wird das Einzelhandelskonzept 2015 kurzfristig umgesetzt. Dabei wird der baurechtliche Einzelhandelsbestand festgesetzt.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Hierzu auch Anhang: Bestehende Nutzungen

Die bebauten Grundstücke beidseits der Hölderlinstraße sind durch den Bebauungsplan „Goethestraße – Hölderlinstraße“ vom 14.07.1967 überplant. Dabei ist die Wohnbebauung direkt nord-östlich der Hölderlinstraße als **Reines Wohngebiet** und nord-westlich hiervon als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Nach Osten hin sieht der Bebauungsplan süd-westlich entlang der Hölderlinstraße ein **Gewerbegebiet** vor.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Verlängerte Goethestraße und Hölderlinstraße“ vom 12.05.1981 wurde ein Teilbereich entlang der Nikolaus-Lenau-Straße überplant. Hierin wurde die **Bauflucht** näher an die Nikolaus-Lenau-Straße heran geschoben, um eine geplante Wohnbebauung realisieren zu können.

Eine erneute Änderung des Bebauungsplans erfolgte mit dem Bebauungsplan „verlängerte Goethestraße – Hölderlinstraße“ 3. Änderung vom 21.12.2004. Um bei der Einzelhandelsentwicklung künftig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, wurde die Fassung der BauNVO von 1962 auf die Fassung der BauNVO von 1990 umgestellt. Somit sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht mehr zulässig. Allerdings ist diese GE-Festsetzung in absehbarer Zeit nicht umsetzbar und somit wohl funktionslos. Sie ist mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten verbunden.

Der süd-westliche Teil des Blockbereiches entlang der Scheffelstraße wurde bislang nicht überplant. Auch die Wohnbebauung direkt südlich des Hebelgymnasiums ist bisher nicht planungsrechtlich gesichert. Es handelt sich in beiden Fällen somit um **unbeplante Innenbereiche** im Sinne von § 34 BauGB. Eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der Wohnentwicklung ist hier nicht möglich.

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Erschließungsflächen befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum.

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

1. Erschließungssituation - Erschließungskonzeption

Bestand

Das Plangebiet und vor allem die hier angesiedelten Einzelhandelsbetriebe werden über den Kreisel an der Scheffelstraße erschlossen. Die Leistungsfähigkeit des Kreisels ist bereits heute ausgeschöpft, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von zusätzlichen Nutzungen, die viel Verkehr auslösen (wie bspw. Einzelhandelsbetriebe) nicht unbedenklich ist.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Verkehrsflächen fest.

2. Vorhandene Nutzungen – Konzept Art der baulichen Nutzung

Bestand

Hierzu auch Anhang: Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet zeichnet sich durch sehr unterschiedliche Nutzungsarten aus.

Die Blöcke nord-östlich der Hölderlinstraße und süd-östlich der Nikolaus-Lenau-Straße/ nord-westlich der Hölderlinstraße werden durch Wohnbebauung geprägt. Während süd-östlich der Scheffelstraße Einfamilienhäuser vorherrschen ist im Block nord-östlich der Scheffelstraße Geschosswohnungsbau mit einer entsprechend hohen Nutzungsdichte anzutreffen. Der **Wohncharakter** ist vorherrschend.

Einer der beiden im Jahr 2003 genehmigten Lebensmittelmärkte an der Hölderlinstraße ist ein **großflächiger Einzelhandelsbetrieb**, der gemeinsam mit dem zur gleichen Zeit genehmigten zweiten **kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb** die Blocksituation nachhaltig prägt. Vorherrschend ist hier der **Lebensmittel-einzelhandel**, der noch durch einen weiter südlich des Odenwaldrings angrenzenden Lebensmitteldiscounter ergänzt wird.

Verkaufsfläche der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte im Plangebiet:

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, 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 abpackt. Schaufenster, soweit diese den Kunden zugänglich sind, und ständig zum Verkauf vorgesehene Freiflächen rechnen zur Verkaufsfläche¹.

¹ Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, 2008, S. 857 und 858

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittel- und Getränkemarkt		Kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelmarkt	
Sortiment	Verkaufsfläche	Sortiment	Verkaufsfläche
Getränke	390,18 m ²	VKF Lebensmittel	703,13 m ²
Lebensmittel	1827,19 m ²		
Kassenbereich	306,69 m ²	VKF Bäcker	40,48 m ²
Windfang	36,72 m ²		
VKF großflächiger Einzelhandelsbetrieb			
Bäcker Sitzbereich	96,36 m ²		
Nebenbereich	33,76 m ²		
VKF Bäcker	130,12 m ²		
VKF Apotheke	129,59 m ²		
Summe der Verkaufsfläche	2820,49 m²	Summe der Verkaufsfläche	743,61 m²
Imbiss	134,58 m ²		
Geschossfläche*	4340 m²	Geschossfläche	1064 m²

* einschließlich Tagesklinik

In der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb unzulässig. Dies resultiert aus der Anpassung an die BauNVO 1990 im Jahr 2004.

Das vorhandene großflächige Einzelhandelsunternehmen ist nur in dem Umfang als Bestand geschützt, wie es baurechtlich genehmigt und gebaut wurde = **passiver Bestandsschutz**. Darüber hinaus besteht das Recht auf einen **einfach-aktiven Bestandsschutz**. Dies bedeutet, dass der Anlagenbetreiber bauliche Änderungen (Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude) oder Sicherungsmaßnahmen (Reparatur- und sonstige Erhaltungsmaßnahmen, die gleich-

zeitig auch wertmäßige Verbesserungen sein können) vornehmen kann. Die Grenzen des einfach-aktiven Bestandsschutzes ergeben sich daraus, dass der Bestandsschutz nach Art. 14 Abs. 1 GG vom Grundsatz her an die Eigentumsausübung anknüpft und sich in erster Linie auf den Schutz der ursprünglichen Bestandsnutzung erstreckt oder auf das, was geschaffen werden muss, um rechtmäßig Bestehendes zu erhalten oder weiterhin nutzen zu können. Mit der Beseitigung oder dem Untergang des Vollsortimenters, beispielsweise durch Abriss oder Feuer, entfällt der Bestandsschutz. Auch wenn sich durch Nutzungsänderungen die rechtliche Qualität der Nutzung so verändert, dass sich die Genehmigungsfrage neu stellt, entfällt der baurechtliche Bestandsschutz.

Direkt nord-westlich angrenzend an den bereits bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt wurde im Obergeschoss eine **onkologische Tagesklinik** eingerichtet. Im Erdgeschoss befinden sich Nebenräume und Lager des großflächigen Lebensmittelmarktes. Die onkologische Tagesklinik wird von der Scheffelstraße her kommend über die Zufahrten zum Lebensmittelmarkt erschlossen. Dies ist durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Einzelhandel in begrenztem Umfang beinhaltet auch die **Tankstelle** mit Shop und Waschstraße. Diese Nutzung ist allgemein in **Gewerbegebieten** zulässig.

Die Ecke Nikolaus-Lenau-Straße/ Scheffelstraße wird durch zwei Wohn-/ Geschäftsgebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss geprägt. Auf dem nach Süd-Osten angrenzenden Grundstück wurde ein Verlagsgebäude aufgegeben. Zunächst beabsichtigte der Grundstückseigentümer hier eine Umnutzung zu einem **Fachmarkt** – bestehend aus 3 eigenständigen Märkten - mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Textil, Schuhe und Drogerie) auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1360 m² (in Ergänzung zu den bereits bestehenden Lebensmittelmärkten) und hat am 19.03.2007 mit Änderung am 29.03.2007 einen entsprechenden Bauantrag eingereicht. Zwischenzeitlich hat der Eigentümer das ehemalige Verlagsgebäude anderweitig umgenutzt.

Nach Süd-Westen, süd-westlich der Scheffelstraße, grenzt ein großer produzierender Gewerbebetrieb an.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine verträgliche Nutzungszuordnung innerhalb und außerhalb des Plangebietes gewährleisten. So ist im nord-westlichen Teil des Plangebietes eine Nutzungsstaffelung von Gewerbe (außerhalb des Plangebietes) über Mischnutzung hin zu Wohnen vorgesehen.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan **einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels**. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzungen ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen. Danach sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante

Sortimente grundsätzlich nur in den zentralörtlichen Versorgungsbereichen von Schwetzingen sowie von Oftersheim und Plankstadt angesiedelt werden. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Schwetzingen ist eine Beschränkung der Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf den Bestand erforderlich. So bleibt die Wettbewerbssituation mit Oftersheim und Plankstadt entspannt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird nicht gefährdet. Die gemeindliche Planungshoheit der Nachbargemeinden kann gesichert werden.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Versorgungsbereiches von Schwetzingen. Hier sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich unzulässig. Die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente sind in der ebenfalls beschlossenen „Schwetzingener Liste“ abschließend aufgelistet. Das o. g. beantragte Fachmarktzentrum ist demnach unzulässig. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll der baurechtliche Einzelhandelsbestand gesichert und gleichzeitig eine Erweiterung sowie Neuansiedlung von Verkaufsflächen mit innenstadtschädlichen Sortimenten ausgeschlossen werden.

Folgende Nutzungskonzeption ist vorgesehen:

- **Allgemeines Wohngebiet**

Das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet süd-westlich der Hölderlinstraße soll auch künftig als solches festgesetzt werden. Hingegen soll das nord-östlich der Hölderlinstraße festgesetzte Reine Wohngebiet im Interesse einer nutzungsverträglichen Zuordnung als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sind unzulässig.

- **Mischgebiet**

Der Bereich mit Mischgebietscharakter an der Ecke Scheffelstraße/ Nikolaus-Lenau-Straße wird als Mischgebiet festgesetzt.

Das Mischgebiet dient gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um den zulässigen Störgrad im Mischgebiet abzusenken, sind nur in der Erdgeschoss-ebene kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig. Der Ausschluss der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ergibt sich aus der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung innerhalb einer Gemengelage. Eine weitere Beeinträchtigung des Wohnens soll ausgeschlossen werden. In der Entwurfsfassung des Gesamtkonzeptes für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen – derzeit in Aufstellung - ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht vorgesehen.

- **Gewerbegebiet GE**

Der vorhandene kleinflächige Lebensmitteldiscounter sowie die vorhandene Tankstelle einschließlich Handwerk, Dienstleistung und Einzelhandel werden mit einem GE überplant. Hier sind unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept 2015 nur in der EG-Ebene kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist, so wie er baurechtlich genehmigt und gebaut wurde, geschützt. So weit es für die Aufrechterhaltung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes erforderlich ist, sind Erweiterungen der Geschossfläche unterhalb der Großflächigkeit zulässig. Die vorhandene Tankstelle ist ebenfalls in ihrem Bestand geschützt. Eine Ersatzbebauung wird nach den neuen Festsetzungen beurteilt.

Um auch künftig die gewerbliche Entwicklung zu sichern, sind innerhalb des Gewerbegebietes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

- **SO-Großflächiger Einzelhandel**

Der bestehende großflächige Lebensmittelvollsortimenter auf Flst-Nr. 821/1 wird mit zwei SO-Gebieten Großflächiger Einzelhandel überplant. Die Unterscheidung in SO1 und SO2 ergibt sich aus den unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen, bei der Ermittlung der Grund- und Verkaufsflächenzahl sind **SO1** und **SO2** als eine Einheit anzusehen. Die SO-Festsetzung wurde gewählt, weil sie in der bestehenden Situation am ehesten geeignet ist, den Bestand zu sichern und gleichzeitig eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen sowie eine Änderung der Sortimente einzuschränken.

Folgende Festsetzungsalternativen standen zur Diskussion:

Bei einer **GE-Festsetzung** kann kaum davon ausgegangen werden, dass in absehbarer Zeit die angestrebte gewerbliche Entwicklung umgesetzt wird. Vielmehr wird der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb, der erst 2003 genehmigt und gebaut wurde, aufgrund der hier getroffenen Investitionen auf einen nicht absehbaren Zeitraum weiter betrieben. Eine GE-Festsetzung wäre funktionslos und mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten verbunden.

Eine **Herausnahme des großflächigen Einzelhandelsbetriebes aus dem Plangebiet** ist wegen der bestehenden GE-Festsetzung bereits heute mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten behaftet. Mit einer **Fremdkörperfestsetzung** könnte für den bestehenden großflächigen Vollsortimenter ein erweiterter Bestandsschutz betrieben werden, die Anwendungsvoraussetzungen fehlen jedoch.

Mit der Festsetzung eines **SO-großflächiger Einzelhandel** kann zum einen der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand gesi-

chert (Eigentumsschutz versus Entwicklungsziel) und gleichzeitig eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen sowie eine Änderung der Sortimente ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung bietet für die Stadt Schwetzingen die größte planungsrechtliche Sicherheit. Erst bei konkreten Änderungen wird eine erneute Planung erforderlich. Dann können auch in einem zweiten Schritt die Ziele und Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes 2015 und das Anpassungsgebot vollständig umgesetzt werden.

Für den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb innerhalb der beiden SO-Gebiete-Großflächiger Einzelhandel werden die bestehenden **Verkaufsflächen** festgeschrieben. Demnach sind auf Grundstück Flst-Nr. 821/1 nur im Erdgeschoss Verkaufsflächen bis maximal 2824 m² zulässig.

Die zulässige **Geschossfläche** beider SO-Gebiete zusammen ergibt sich aus der zulässigen GFZ von 0,5. Dies entspricht einer absoluten Geschossfläche von 4895 m² und einer Steigerung gegenüber der bestehenden Geschossfläche um 12,8 %. Somit hat der bestehende Lebensmittelvollsortimenter in gewissem Umfang noch Entwicklungsmöglichkeiten.

Im SO1 sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke und im SO2 Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Diese Festsetzungen sind bestandsorientiert.

Der private Belang – Eigentumsinteresse an einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Verwertung – muss dem öffentlichen Belang – Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Schwetzingens zur Sicherung der zentralen Versorgungsstrukturen – untergeordnet werden. Die wirtschaftliche Verwertbarkeit der betroffenen Grundstücke wird nur so weit begrenzt, wie es zum Erreichen der dargestellten Ziele unbedingt notwendig ist. Einen Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzungsart bereitet der Bebauungsplan nicht vor, der baurechtliche Einzelhandelsbestand wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

3. Baustruktur – Konzept Bauweise

Bestand

Die Wohnbebauung im Plangebiet ist durch eine offene Bauweise geprägt. Soweit Bebauungspläne vorhanden sind, setzen diese eine offene Bauweise bzw. Kettenhäuser fest. Hingegen weist die bislang nicht überplante Mischnutzung offene und halboffene Bauweise sowie Grenzbebauung auf. Im Bereich der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind zum Teil Gebäude mit Längen von mehr als 50 m vorhanden, sie verfügen über seitliche Grenzabstände.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung der Bauweise soll die vorhandene Bebauung aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

- **Abweichende Bauweise**

Im Bereich der Wohnbebauung **WA3** entlang der Nikolaus-Lenau-Straße wird **abweichende Bauweise 1** (a1) festgesetzt. Es handelt sich um eine halboffene Bauweise mit einem Grenzanbau an der nord-östlichen seitlichen Grundstücksgrenze.

Im Bereich des Mischgebietes **MI** nord-östlich der Scheffelstraße wird **abweichende Bauweise 2** (a2) festgesetzt. Es handelt sich um eine geschlossene Bauweise unter Beachtung der seitlichen Baugrenzen.

Für die Sondergebiete **SO1** und **SO2** zwischen Scheffelstraße und Hölderlinstraße ist **abweichende Bauweise 3** (a3) vorgesehen. Hier gilt offene Bauweise – die Länge der Hausformen darf 50 m überschreiten.

- **Offene Bauweise**

In den verbleibenden Baugebieten wird **offene Bauweise** (o) festgesetzt.

4. Nutzungsdichte - Nutzungskonzept

4.1 Überbaute Grundflächen

Bestand

Der Wohnblock zwischen Hölderlinstraße und Goethestraße weist z. T. einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Dieser resultiert vor allem aus den rückwärtig hergestellten Garagenhöfen und der begrüneten Tiefgarage, die wegen der hohen Nutzungsdichte – Geschosswohnungsbau – auch erforderlich sind. Für die überplante Wohnbebauung entlang der Hölderlinstraße setzt der bestehende Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 fest.

Der Versiegelungsgrad der Wohnbebauung süd-westlich der Hölderlinstraße fällt dagegen deutlich geringer aus, was auch an der aufgelockerten Wohnbebauung liegen dürfte. Der Blockinnenbereich ist weitgehend frei von Garagen und Nebenanlagen. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,4 ist in jedem Fall eingehalten.

Die unbeplanten Flächen entlang der Scheffelstraße sowie die bestehenden Lebensmittelmärkte und Tankstelle sind nahezu zu 100 % versiegelt. Der **hohe Versiegelungsgrad** ergibt sich weniger aus den bestehenden Hauptgebäuden selbst – hier sind die maximalen Werte der BauNVO eingehalten - als vielmehr aus den großflächigen Stellplatzanlagen. Letztere überschreiten deutlich die zulässigen Werte der BauNVO 1990 – lediglich bis zu 80 % ist eine Versiegelung zulässig.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen soll die künftige bauliche Entwicklung gesteuert werden. Dabei wird langfristig eine teilweise Entsiegelung der Oberflächen angestrebt.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im **WA1** bis **WA4** sowie im **MI** sollen die maximal zulässigen Werte der BauNVO 1990 zugrunde gelegt werden.

Für die verbleibenden Baugebiete wird eine GRZ aus dem Bestand abgeleitet, mit der Folge, dass die maximal zulässigen Werte nach BauNVO 1990 unterschritten werden:

SO 1 + SO 2 mit einer GRZ von 0,5
GE mit einer GRZ von 0,5

Die GRZ-Werte der bestehenden Hauptgebäude liegen zum Teil deutlich unter diesen Werten. Bereits vorhandene (und baurechtlich genehmigte) höhere Versiegelungsgrade genießen Bestandsschutz. Erst bei baulichen Veränderungen gelten die festgesetzten GRZ-Werte.

In den Bereichen **WA1** und **WA2** befinden sich Grundstücke, die zu 100 % versiegelt sind. Zur Berücksichtigung des Bestandes sind Überschreitungen der zulässigen GRZ durch Flächen von Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Um die Versiegelungseffekte abzumildern, sieht der Bebauungsplan vor, dass alle 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum auf einer Pflanzinsel gepflanzt werden soll.

- **Baufenster**

Bei den Wohngebieten und dem Mischgebiet verlaufen die bandartigen Baufenster entlang des Blockrandes, so dass die Blockinnenbereiche von Bebauung frei bleiben und der Verbesserung der Wohnqualität dienen.

Im Block süd-westlich der Hölderlinstraße sind Garagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausnahmsweise sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese nicht über das angrenzende Straßenniveau herausragen, begrünt werden und die zulässigen GRZ-Werte eingehalten sind. Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer bestimmten Größe sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Block nord-östlich der Hölderlinstraße gibt es keine Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, sofern die zulässigen Nutzungsmaße eingehalten werden. Nebenanlagen sind nur bis zu einer bestimmten Größe außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 und des Gewerbegebietes verläuft das Baufenster entlang der Hölderlinstraße. Bereits vorhandene Stellplatzanlagen hin zur Scheffelstraße liegen außerhalb des Baufensters, sind aber auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausdrücklich zulässig.

Die bestehende Oberflächenversiegelung ist in ihrem Bestand geschützt – erst bei baulichen Veränderungen ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrades zu erwarten. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht in die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke eingegriffen.

4.2 Gebäudehöhen

Bestand

Die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes fallen sehr unterschiedlich aus. Es gibt keine annähernd homogene Höhenentwicklung.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich werden zur Regelung der Gebäudehöhen eine **maximale Traufhöhe** sowie eine **maximale Firsthöhe** festgesetzt. Beide Höhenangaben orientieren sich am Bestand und lassen in gewissem Umfang noch eine Entwicklung in der Höhe zu. Bei der Festsetzung der maximalen Firsthöhe werden folgende Aspekte zu Grunde gelegt:

- die zulässige maximale Traufhöhe
- im **WA1** bis **WA4**, **MI** und **SO1** eine durchschnittliche Gebäudetiefe von 12 m
- im **SO2** und **GE** eine durchschnittliche Gebäudetiefe von 20 m
- die zulässige Dachform und die zugehörige zulässige Dachneigung

Bei Pultdächern ist der höhere Dachabschluss mit der maximalen Firsthöhe gleichzusetzen.

Der Bebauungsplan lässt eine Aufstockung der onkologischen Tagesklinik um ein weiteres Geschoss zu. Die abstandsrechtlichen Vorschriften nach Landesrecht bleiben hiervon unberührt. Hierdurch erreicht das Gebäude die Traufhöhe des bestehenden Verlagshauses. Die Abschirmwirkung zur nord-westlich angrenzenden Wohnbebauung wird hierdurch erhöht.

Die bestehende Höhenentwicklung der Gebäude ist in ihrem Bestand geschützt. Darüber hinaus bietet der Bebauungsplan weitgehend in geringem Umfang eine zusätzliche Höhenentwicklung an. Einen Eingriff in die tatsächliche Höhenentwicklung der Gebäude bereitet der Bebauungsplan nicht vor.

5. Umwelt

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. In Bereichen gewerblicher Nutzung liegt die Oberflächenversiegelung bei nahezu 100 %. Die Bereiche mit Wohnnutzung

sind bei niedrigerer Nutzungsdichte gut durchgrünt und bei Geschosswohnungsbau bis zu 100 % versiegelt. Insofern sind die Bodenfunktionen bereits heute größtenteils beeinträchtigt. Aufgrund der zwischenzeitlich novellierten BauNVO 1990 ist längerfristig mit einer teilweisen Entsiegelung der Oberflächen zu rechnen.

Die Grundstücke Flst-Nrn 821/1 und 821/4 wurden 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 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.

Die vorhandenen Grünflächen sind intensiv gärtnerisch genutzt und insofern nicht von Bedeutung für Fauna und Flora. Teilweise werden sie durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete infolge der Planungen.

6. Kampfmittel

Auf der Grundlage von multitemporalen Luftbildauswertungen wurde das Plangebiet auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht. Demnach kann eine absolute Kampfmittelfreiheit nicht bescheinigt werden. Auf dem Luftbild ist zu erkennen, dass Schwetzingen im 2. Weltkrieg bombardiert wurde. 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 (Parkplatz auf Flst-Nr. 821/1). In diesem Bereich sollen im Zuge von Einzelmaßnahmen weitergehende Untersuchungen auf mögliche Kampfmittel durchgeführt werden.

Im Übrigen hat die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern auf der Restfläche ergeben.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes be- trägt	3,51 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Allgemeines Wohngebiet	1,13 ha	32,19 %
Mischgebiet	0,35 ha	9,97 %

Gewerbegebiet	0,57 ha	16,24 %
Sondergebiet	0,98 ha	27,92 %
Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehwege	0,48 ha	13,68 %

F. Folgeverfahren

In den überwiegend bebauten Bereichen ist keine Umlegung erforderlich. Vereinzelt können in Teilbereichen Grenzregelungen die Umsetzung des Bebauungsplans erleichtern.

Örtliche Bauvorschriften

Die Baustruktur innerhalb des Plangebietes ist sehr heterogen geprägt. Auf der einen Seite gilt es, die vorhandene Wohn- und Mischbebauung mit ihren typischen Gestaltelementen zu erhalten. Auf der anderen Seite prägen großflächige Gebäude und starke Freiflächenversiegelungen das Plangebiet. Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften sollen nur im unbedingt notwendigen Maß gestalterische Vorgaben getroffen werden.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bestand

Je nach Funktion des Gebäudes sind innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Dachformen anzutreffen:

- Sattel- und Flachdächer bei Wohngebäuden bzw. Wohn- und Geschäftshäusern
- Flach- und Pultdächer bei gewerblich genutzten Gebäuden mit relativ großer Gebäudetiefe

Darüber hinaus zeichnen sich vor allem gewerblich genutzte Gebäude durch lange, ungegliederte Fassaden aus.

Gestaltkonzept

Je nach Baugebiet sollen Dächer als Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig sein. Für jede Dachform sind geeignete Dachneigungen vorgegeben.

Ausnahmsweise sind in den Gebieten WA1 bis WA4 sowie MI und SO1 Staffelgeschosse zulässig, wenn ihre Ausmaße die zulässige Dachkubatur eines Satteldaches nicht überschreiten und auf allen vier Gebäudeseiten in gleichem Maß ein Rücksprung erfolgt.

Die zulässige Dachkubatur ergibt sich aus folgenden Festsetzungen:

- zulässige Dachform
- maximal zulässige Dachneigung
- maximale Firsthöhe – hier wird je nach Gebietsart eine Gebäudetiefe von 12 m bzw. 20 m zugrunde gelegt

Eine den örtlichen Bauvorschriften beigelegte Skizze erläutert die zulässigen Maße eines ausnahmsweise zulässigen Staffelgeschosses.

Flachdächer sollen begrünt werden. Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.

Außenwände ab einer gewissen Länge müssen gegliedert werden, entweder architektonisch oder durch Fassadenbegrünung.

2. Werbeanlagen

Bestand

Bereits heute sind genehmigte Werbeanlagen in vielfältiger Form und Größe sowie an unterschiedlichen Orten innerhalb des Plangebietes vorhanden:

- Werbeschilder und Werbefriese an den Gebäuden
- Werbepylone bzw. freistehende Werbesäulen unterschiedlicher Größe an Einfahrtbereichen und in exponierter Lage
- Werbefahnen entlang der Scheffelstraße

Die bestehende Werbung prägt den Charakter des Plangebietes.

Gestaltkonzept

Zur besseren städtebaulichen Integration und speziell zur Sicherung von Gebäudestrukturen im Plangebiet werden einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, die der Außenwerbung dienen.

So sind Werbeanlagen auf öffentlichen Flächen generell unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind an Gebäuden sowie im Freiflächenbereich – auf den nicht überbauten Flächen – zulässig. Dabei sind mehrere Werbeanlagen zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Ferner ist eine Begrenzung der zulässigen Höhe und der Gesamtoberfläche der Werbeanlagen – relativer Wert in Bezug auf die Grundstücksgröße - vorgesehen.

Grundlage für diese Festsetzungen ist der Bestand der bereits genehmigten Werbeanlagen. Das vorhandene Maß kann geringfügig überschritten werden.

3. Nicht überbaute Flächen/ Einfriedungen

Bestand

In Bereichen gewerblicher Nutzung sind vereinzelt Lagerflächen sowie Mülltonnen in den Vorzonen zur Straße hin eingerichtet. Hierdurch wird das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ beeinflusst.

Gestaltkonzept

Die Vorzonen zwischen Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie sollen grundsätzlich von Stellplätzen, Garagen, Lager- und Ausstellungsflächen freigehalten werden. Hier soll eine Begrünung angestrebt werden. Der halböffentliche Charakter soll erhalten bleiben.

Literatur:

1. Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/ 2020 vom 13.07.2006
2. Verband Region Rhein-Neckar: Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald vom 15.05.2006
3. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim - Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Einzelhandels – Bestandsaufnahme, Stärken-Schwächen-Analyse, Kaufkraftströme und Prognosen, 1999
4. ECON-CONSULT Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG: Stadtmarketing Schwetzingen – Stärken- / Schwächenprofil, 2000
5. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Nahversorgungsuntersuchung für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2004
6. Imakomm AKADEMIE GmbH: Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen – Einzelhandelskonzept 2015 – Umsetzungskonzept, Oktober 2010
7. Imakomm AKADEMIE GmbH: Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen, Juli 2010, Entwurf – das Gesamtkonzept ist in Aufstellung

Anhang: Bestehende Nutzungen

