

A 4:

Stadt Schwetzingen

Abwägung zum Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“

21.03.2011, weitergeführt am 31.03.2011

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
1	Flst-Nr. 997/2 - Nikolaus-Lenau-Straße 4a vom 27.01.2011	Das Wohnhaus auf Flst-Nr. 997/1 ist schon vor fast 30 Jahren abgerissen worden. Lediglich eine Mauer grenzt Flst-Nr. 997/1 von Flst-Nr. 996 ab. Mit diesem Hinweis soll das besondere Schutzbedürfnis der Bewohner in der Nikolaus-Lenau-Straße unterstrichen werden.	Das aktuelle Liegenschaftskataster wird angepasst. Die betreffenden Wohngebäude an der Nikolaus-Lenau-Straße sind Bestandteil einer Gemengelage. Hier gilt das planungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Danach müssen die Störer sich hinsichtlich ihrer Emissionen um einiges stärker einschränken als in einem ihrer Nutzung entsprechenden Baugebiet und die Wohnnutzungen müssen höhere Emissionen hinnehmen als in einem entsprechenden Gebiet auf „grüner Wiese“. Ein Interessenausgleich zwischen benachbarten Flächen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit ist die planungspraktische Folge.
2		Die bauliche Nutzungsart WA soll auf die Grundstücke Flst-Nrn 999/1, Nikolaus-Lenau-Straße 2 (derzeit Wohnungen in den Obergeschossen und Leerstand im EG nach kürzlicher Schließung des Friseurgeschäftes) und Flst-Nr. 997, Scheffelstraße 53 (derzeit Wohnungen und Leerstand im EG wegen Umzug der Fahrschule nach Scheffelstraße 55) ausgedehnt werden. Die derzeitigen bzw. bisherigen Nutzungen dieser Grundstücke sind auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und den Bewohnern der Nikolaus-Lenau-Straße gäbe die durchgängige WA-Ausweisung die Sicherheit, dass dem Wohnen (hinsichtlich der Schutzwürdigkeit) gegenüber dem Gewerbe ein besonderer Vorrang zukommt.	Eine Ausdehnung des WA-Gebietes in Richtung des bestehenden Gewerbebetriebes an der Scheffelstraße würde dem planungsrechtlichen Gebot verträglicher Zuordnung der Bodennutzungen widersprechen. Denn hierdurch würde die Wohnnutzung näher an einen emittierenden Gewerbebetrieb heranrücken und dadurch Nutzungskonflikte erzeugen. Die Ausweisung eines Mischgebietes MI zwischen der Gewerbenutzung und der Wohnnutzung ist geeignet, die Nutzungskonflikte in der Gemengelage zu entschärfen. Die Grundstücke mit den Flst-Nrn 999/1 und 997 sollen auch künftig als MI entwickelt werden.
3		Der Anregung, im Mischgebiet (ehemaliges Verlagshaus) sonstige Gewerbebetriebe auszuschließen, wurde leider nicht gefolgt. Ausgeschlossen werden lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Zulässig würden also bleiben: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwe-	Im Übergangsbereich zwischen Gewerbe und allgemeinem Wohnen wird im Sinne einer Nutzungsgliederung ein MI festgesetzt. Um eine entsprechende Nutzungsvielfalt hinsichtlich der gewerblichen Nutzung zu gewährleisten, bleiben sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Kleinflächiger Einzelhandel als Unterart sonstiger Gewerbebetriebe wird auf die Erdgeschoßebene und auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente beschränkt. Eine gleichrangige Nutzungsmischung von Wohnen und nicht

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		cke. Warum in der Stellungnahme der Verwaltung ausgerechnet die sonstigen Gewerbebetriebe aus der Aufzählung unter § 6 Abs. 2 BauNVO als eine der beiden Hauptnutzungsarten im Mischgebiet eingestuft werden, kann nicht nachvollzogen werden. Auch die restlichen Anlagen unter § 6 Abs. 2 BauNVO stehen für eine Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Innerhalb des jetzt geplanten Baufensters wäre der LKW-Stellplatz des Fahrschulbetriebes als sonstiger Gewerbebetrieb zukünftig zulässig. Auf die dauerhafte Verlagerung des LKW-Stellplatzes der wohl längerfristig angesiedelten Fahrschule in der Scheffelstraße 55 kann nicht vertraut werden. Daher die nachdrückliche Bitte um Ausschluss der sonstigen Gewerbebetriebe im Mischgebiet. Die Fahrschule könnte unter der Nutzungsart „Geschäfts- und Bürogebäude“ den Standort halten, aber eben keine Lastkraftwagen und Omnibusse mehr abstellen bzw. das Ein- und Ausparken damit üben lassen.	wesentlich störendem Gewerbe ist gewährleistet und bietet den Eigentümern ausreichend Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Verwertung ihrer Grundstücke.
4		Die Stadt Schwetzingen ist in einer besonderen Pflicht gegenüber den Anwohnern in der Nikolaus-Lenau-Straße. Das seit 2003 in der Scheffelstraße planungsrechtlich unzulässigerweise bestehende großflächige Einzelhandelsunternehmen wirkt sich auf die Wohn- und Schlafqualität in der Nikolaus-Lenau-Straße aufgrund der täglichen Öffnungszeiten bis 24 Uhr und der täglichen Warenanlieferungen weit vor 6 Uhr morgens sehr nachteilig aus. Die LKW-Fahrer nutzen ganz selten die „eingehauste“ Anlieferungszone und lassen „mitten in der Nacht“ permanent die lauten Kühlanlagen ihrer Anlieferungsfahrzeuge laufen. Außerdem hat sich das LKW-Fahrzeugaufkommen im Quartier Scheffelstraße/ Nikolaus-Lenau-Straße/ Hölderlinstraße enorm verstärkt. Bei der Erteilung der Baugenehmigung für die beiden Einkaufsmärkte hat die Stadt Schwetzingen leider Auflagen zum Schutz der direkt angrenzenden Wohngebiete und eine vernünftige Verkehrsleitplanung vergessen. Im Zusammenhang mit der nun anstehenden „Legalisierungsplanung“ für den REWE-Markt muss aufgrund der geschilderten nachteiligen Auswirkungen durch die Schaffung einer echten Pufferzone (Mischgebiet mit Anschluss von sonstigen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und	Hierzu die Ausführungen unter Punkt 1.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		Vergnügungsstätten) endlich auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Das dem Baurecht inne wohnende Rücksichtnahmegebot ermöglicht dies. Mit der Planung lediglich den innerstädtischen Einzelhandel schützen zu wollen, ist zu wenig.	
5	Flst-Nr. 997 - Scheffelstraße 53 Flst-Nr. 996 - Scheffelstraße 55 Flst-Nr. 821/1 - Scheffelstraße 63 – 65 Flst-Nr. 821/4 - Scheffelstraße 67 und Flst-Nr. 992/1 - Hölderlinstraße 6 Schreiben der RAe Gréus und Schneider vom 25.01.2011	Die gewerbliche Nutzung der genannten Grundstücke wird im Bebauungsplan-Entwurf nicht zutreffend berücksichtigt. Es ist nicht erkennbar, in wie weit die Bestands- und Erweiterungsinteressen der Betriebe, die auf den Grundstücken angesiedelt sind, berücksichtigt wurden. Ferner wird die Vermietung von derzeit leer stehenden Flächen erheblich eingeschränkt. Insbesondere werden durch den Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente/ Warengruppen sowie zentrenrelevanter Sortimente/ Warengruppen in den mit MI und GE festgesetzten Teilflächen und den Beschränkungen in den Teilgebieten SO1 und SO2 weder die bereits ausgeübten betrieblichen Nutzungen noch die Erweiterungsinteressen berücksichtigt. Die Festsetzungen werden allein mit dem Ziel verfolgt, bereits anhängige und bislang nicht rechtsverbindlich verbeschiedene Bauanträge abzuwehren. Das Flst. 996 (SVD Pressehaus – Scheffelstraße 55) liegt derzeit in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. v. § 34 BauGB. Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich planungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB. Das Grundstück Scheffelstraße 63 und 65 (Flst. 821/1) ist mit einer Arztpraxis und einer Praxis für Physiotherapie und dem Einzelhandelsbetrieb REWE bebaut. Planungsrechtlich handelt es sich um ein GE-Gebiet, das am 21.12.2004 von der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Baunutzungsverordnung 1962 auf die BauNVO 1990 geändert wurde.	Die künftigen einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels ergeben sich aus dem Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen und dem hieraus entwickelten Umsetzungskonzept. Trotz der einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels kann der Eigentümer die auf dem Grundstück genehmigten Vorhaben ohne Einschränkung weiter nutzen. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb wird in seinem Bestand geschützt, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nicht zulässig. Der kleinflächige Einzelhandelsbetrieb wird planungsrechtlich nicht gesichert, da diese Fläche langfristig der sonstigen gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 6. Die Nachteile, die hieraus entstehen, wiegen jedoch weniger als der öffentliche Belang der Sicherung der Daseinsvorsorge – insbesondere der verbrauchernahen Versorgung. Im unbeplanten Innenbereich ist das ehemalige Pressehaus als Geschäfts- und Bürogebäude ebenso zulässig wie Einzelhandel als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art. Im derzeit festgesetzten GE-Gebiet ist der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb materiell-rechtlich unzulässig. Dies hat zur Folge, dass • bei Abgang – bspw. durch Brand – das gleiche Gebäude mit der gleichen Nutzung an diesem Standort • eine Erweiterung der Verkaufsflächen und • eine Änderung der Sortimente

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		Das Grundstück Scheffelstraße 67 (Flst. 821/4) ist mit einem Einzelhandelsbetrieb (NORMA) bebaut. Planungsrechtlich gilt auch hier nach der Änderung am 21.12.2004 die BauNVO 1990. Für alle Grundstücke gelten nach derzeitigem Recht keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der Sortimente. Vielmehr gilt hier § 8 Abs. 2 Nr. 1 BAuNVO 1990; danach sind Gewerbebetriebe aller Art, dazu gehören auch Einzelhandelsbetriebe, ohne Sortimentsbeschränkungen erlaubt.	nicht mehr zulässig sind. Im derzeit festgesetzten GE-Gebiet ist der bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb ohne Sortimentsbeschränkung planungsrechtlich zulässig. Eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit ist möglich.
6		Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes sehen für die genannten Grundstücke erhebliche Einschränkungen vor.	Die vorgesehenen Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich aus folgenden Grundlagen: • dem Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald des Verbands Region Rhein-Neckar vom 15.05.2006 • dem Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg – Mannheim vom 13.07.2006 • den Darlegungen des Einzelhandelsgutachtens 1999 (Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, September 1999) • dem „Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Stand März 2009) • dem Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (inhaltliche Basis) • dem Umsetzungskonzept zum Einzelhandelskonzept 2015 (konkretisierte Vorgaben für die planungsrechtliche Steuerung auf Basis des Einzelhandelskonzeptes) Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte wie der beste-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			hende Lebensmittelvollsortimenter sind nur im zentralörtlichen Standortbereich von Schwetzingen zulässig. Der Geltungsbereich Scheffelstraße – Hölderlinstraße liegt außerhalb dieses Bereiches und widerspricht somit dem regionalplanerischen Ziel. Dieses regionalplanerische Ziel ist eine verbindliche Vorgabe, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten ist. Die Stadt hat keinen Abwägungsspielraum. Ferner soll aus regionalplanerischer Sicht eine verbrauchernahe Versorgung in allen Teilen der Region gewährleistet werden. Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung die innerörtlichen zentral günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels zu fördern. Der Geltungsbereich Scheffelstraße – Hölderlinstraße ist größtenteils von gewerblich geprägter Nutzung umgeben und erfährt gleichzeitig eine Zäsur hin zu östlichen Wohnbereichen durch die L 600. Eine verbrauchernahe, gut fußläufig erreichbare Versorgung erfolgt von diesem Standort aus nur für Teilbereiche der Oststadt. Der größte Teil der angebotenen nahversorgungsrelevanten Sortimente ist auf Autokunden ausgerichtet. Dieser regionalplanerische Grundsatz ist aufgrund des prognostizierten Alterungsprozesses der Bevölkerung von zunehmender Bedeutung, da immer mehr Menschen auf eine verbrauchernahe Versorgung angewiesen sind. Dieser Grundsatz ist eine abwägungsfähige Vorgabe und wird auch in die Abwägung mit anderen privaten und öffentlichen Belangen eingestellt. Entsprechend dem Leitbild des Flächennutzungsplans soll die Nahversorgung in den Orten und Stadtteilen integriert bleiben. Die Innenstädte von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen bleiben wichtigste Einkaufsbereiche im Verbandsgebiet. Dieses Leitbild stellt eine Selbstbindung der betreffenden Gemeinden dar. Bebauungspläne mit Festsetzungen zum Einzelhandel müssen an dem Leitbild gemessen werden. Es handelt sich um eine abwägungsfähige Vorgabe, die in die Abwägung mit anderen privaten und öffentlichen Belangen eingestellt wird.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			Aus der Regionalplanung und Flächennutzungsplanung ergeben sich folgende Vorgaben: • Aufgabe von Schwetzingen ist die wohnortnahe Nahversorgung von Schwetzingen in integrierter Lage und die Wahrnehmung der Funktion als Mittelzentrum • Aufgabe von Plankstadt und Oftersheim ist die wohnortnahe Nahversorgung für die eigene Gemeinde in integrierter Lage Die Untersuchungen des Einzelhandelskonzepts haben ergeben, dass im Untersuchungszeitraum von 1998 bis 2008 die gesamtstädtischen Verkaufsflächen um ca. 49 % ausgeweitet und die Position des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen gegenüber 1998 weiter gestärkt wurden. 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 an den Einzelhandelsverkaufsflächen liegt bei 17 %. Dennoch ist eine klare Versorgungsfunktion der Schwetzingener Innenstadt erkennbar: • klares Zentrum für Waren des mittelfristigen Bedarfsbereiches • Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich Zugleich bestehen Ausbaupotentiale in zentrenprägenden Warengruppen innerhalb der Innenstadt. Die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt wird durch die starke Stellung des Einzelhandels in nicht integrierten Gewerbegebietslagen geschwächt. Hier wurden in beachtlichem Umfang leistungsstarke Betriebe mit überörtlicher Bedeutung angesiedelt. Es dominieren die Versorgungsfunktionen im kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereich.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			In der nicht integrierten Lage • sind ca. 76 % aller Einzelhandelsverkaufsflächen Schwetzingens angesiedelt • werden ca. 62 % des gesamten Schwetzinger Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet. Zu diesen nicht integrierten Lagen gehört auch der Geltungsbereich Scheffelstraße – Hölderlinstraße. Dieser Standort ist bereits heute durch eine Funktionsmischung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, privaten Dienstleistungen und Gastronomie geprägt und verfügt daher über eine hohe Attraktivität, die deutlich über die Grenzen von Schwetzingen hinausreicht. Das Angebot an nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dient nur in geringem Umfang der verbrauchernahen Versorgung der Oststadt und ist daher hinsichtlich der vorhandenen Verkaufsflächen völlig überdimensioniert. Das Einzelhandelsangebot ist deutlich auf motorisierte Kunden ausgerichtet. Für Schwetzingen ergibt sich ein Ansiedlungspotential im mittel- und langfristigen Bereich. Der kurzfristige Bedarfsbereich ist für die nächsten Jahre gedeckt. Für Plankstadt und Oftersheim ergibt sich ein klares Ansiedlungspotential speziell im Bereich Lebensmittel. Zur Stärkung der Innenstadt soll künftig der innerstädtische Einzelhandel quantitativ durch gezielte Ergänzungen des Branchenmixes und qualitativ weiterentwickelt und der bestehende Einzelhandel noch weiter gestärkt werden. Die Ansiedlungspotentiale in allen Bedarfsbereichen sollen so gesteuert werden, dass • die Schwetzinger Innenstadt – ZVB - gestärkt wird und somit ihre zentrale Versorgungsfunktion langfristig wahrnehmen kann. • die verbrauchernahe Versorgung in Plankstadt ausgebaut werden kann.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			• die verbrauchernahe Versorgung in Oftersheim aufgebaut werden kann. Damit diese Ansiedlungspotentiale in die zentralörtlichen Versorgungsbereiche gelenkt werden können, ist laut Grundsatz 1 des Umsetzungskonzepts zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortimente) künftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens zulässig. So wird eine größere Planungssicherheit geschaffen, die letztlich dazu führt, dass innerstädtische Entwicklungspotentiale wie beispielsweise der Messplatz in Wert gesetzt werden können. Die damit verbundene Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am nicht integrierten Standort Scheffelstraße - Hölderlinstraße bedeutet: • keinen Ersatz wegfallender Betriebsstätten im Bereich Lebensmittel und • keine Neuansiedlung von Betriebsstätten im Bereich Lebensmittel Die damit verbundene Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels am nicht integrierten Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße bedeutet den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente. Eine Ansiedlung bisher an diesem Standort nicht vorhandener zentrenrelevanter Hauptsortimente ist aus städtebaulicher Sicht sehr kritisch zu beurteilen, weil Lebensmittelmärkte und Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten wechselseitig voneinander profitieren und somit verstärkt Kaufkraft aus anderen Gebieten in der Stadt abziehen würden. Eine solche Agglomeration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit privaten Dienstleistungen und sonstigen Innenstadtfunktionen wie Gastronomie hätte einen innenstadttypischen Funktionsmix zur Folge:

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			• Es würde ein zusätzlicher zentraler Versorgungsbereich in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entstehen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentral gelegenen und gut – zu Fuß und mit ÖPNV – erreichbaren Innenstadt, die ohnehin schon geschwächt ist. Die Innenstadt würde weiter veröden und könnte letztlich ihre Versorgungsfunktion nicht mehr wahrnehmen. • Die kürzlich abgeschlossene Sanierungsmaßnahme „Quartier II“ sowie die anstehenden Sanierungsmaßnahmen in den förmlich beschlossenen Sanierungsgebieten „Herzogstraße – Schlossplatz“ und „Kernstadt“ zur Erhöhung der Attraktivität und Urbanität der Schwetzingen Innenstadt würden konterkariert. • Es wäre eine deutliche Verkehrszunahme zu erwarten. Da die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kreisels an der Südtangente auf die bestehende Einzelhandelsnutzung ausgelegt ist, wären verkehrsplanerische Maßnahmen erforderlich. Aus diesen Überlegungen heraus sind am Standort Scheffelstraße - Hölderlinstraße nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich unzulässig. Der öffentliche Belang der Sicherung der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen – hier vor allem der nicht-motorisierten Bevölkerung, deren Anteil infolge der zunehmenden Überalterung ansteigenden wird - wird stärker gewichtet als das Eigentümerinteresse an einer maximalen wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke. Die weitere Ausübung der verwirklichten bisherigen Nutzung wird durch die Planungen nicht unmöglich gemacht und wird auch nicht wesentlich erschwert. Vielmehr ermöglicht der sich aus der Baugenehmigung ergebende Bestandsschutz eine Fortführung der bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente sind in der „Schwetzingen Liste“ abschließend aufgelistet. Das o. g. beantragte Fachmarktzentrum ist demnach unzulässig. Mit den Fest-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			setzungen des Bebauungsplans soll der baurechtliche Einzelhandelsbestand gesichert und gleichzeitig eine Erweiterung sowie Neuansiedlung von Verkaufsflächen mit innenstadtschädlichen Sortimenten ausgeschlossen werden.
7		Für das Grundstück Scheffelstraße 55 (Flst. 996 – SVD Pressehaus) ist künftig nur noch eine eingeschränkte Mischgebietsnutzung zulässig. Nach Ziff. 1.2 der vorgesehenen Textlichen Festsetzungen ist Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig und einzelne in Ziff. 1.2 näher beschriebene nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen sowie weitere zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen sind ausgeschlossen. Die nach der derzeitigen Rechtslage gemäß § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB mögliche Bebauung mit drei kleinflächigen Fachmärkten in einem Fachmarktgebäude, so wie am 19.03.2007 beantragt, ist damit künftig entgegen der derzeitigen Rechtslage nicht mehr möglich. Bereits im Rahmen der Stellungnahme vom 18.06.2007 zum Vorentwurf wurde darauf hingewiesen, dass der Baukörper (Pressehaus) die statischen Voraussetzungen für ein zusätzliches Vollgeschoss beinhaltet. Dieser Ausbau wird durch die geplanten Festsetzungen in Ziff. 2.1.4 des Bebauungsplans künftig ausgeschlossen.	Der künftige Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Mischgebiet ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept und dem hieraus entwickelten Umsetzungskonzept. Hingegen würde eine Ausweitung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am nicht integrierten Standort zur Schwächung der verbrauchernahen, fußläufig gut erreichbaren Versorgung führen. Durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten würde in Verbindung mit dem bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel eine Agglomeration entstehen, die durch ihre wechselseitige Beziehung zueinander verstärkt Kaufkraft aus anderen Gebieten der Stadt abziehen würde. Ebenfalls vorhandene private Dienstleistungen und sonstige Innenstadtfunktionen wie Gastronomie an diesem nicht integrierten Standort würden einen zentralen Versorgungsbereich entstehen lassen verbunden mit einer weiteren Schwächung der Innenstadt. Mit dem Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im MI wird nicht in eine ausgeübte Nutzung eingegriffen. Die Festsetzungen sind bestandsorientiert. Die gewünschte Aufstockung würde die bestehende Höhenentwicklung im Plangebiet überschreiten und zu zusätzlichen negativen Verdichtungseffekten führen. Der baurechtliche Bestand wird durch die Festsetzungen geschützt.
8		Für das Grundstück Scheffelstraße 63 – 65 (Flst. 821/1 Arztpraxis/ Praxis für Physiotherapie und REWE) sieht der Bebauungs-	Am erwähnten Standort ist bereits derzeit die Einzelhandelsnutzung nicht uneingeschränkt zulässig. Hierzu auch die Ausführun-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		plan die Festsetzung eines SO1 bzw. SO2-Gebietes vor. Die in der Stellungnahme zum ausgelegten Vorentwurf bereits vorge- tragene Entwicklungsabsicht, die Verkaufsfläche auszudehnen, wird durch diese Festsetzung ausgeschlossen. Die Beschrän- kung der Einzelhandelsnutzung auf Lebensmittel, Getränke ein- schließlich Bäcker und pharmazeutische Produkte sowie bran- chenübliche Randsortimente mit bis zu 10 % max. jedoch 200 qm, schränkt die bisher uneingeschränkt zulässige Nutzung er- heblich ein.	gen unter Punkt 5. Die Erforderlichkeit der künftigen SO-Festsetzung ergibt sich aus der Absicht, die teilweise vorhandene verbrauchernahe, fußläufig gut erreichbare Versorgung durch den bestehenden Lebensmit- telvollsortimenter zu sichern. Eine Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung dieses Betriebes ist unzulässig • da das Angebot von nahversorgungsrelevanten Sorti- menten überwiegend an Autokunden – ganz überwie- gend auch aus Oftersheim – ausgerichtet ist und somit mit den zentralen Versorgungsbereichen von Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim konkurriert. • da die verbindliche regionalplanerische Vorgabe, regio- nalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenre-levanten Sortimenten nur in den in der Raumnutzungs- karte gebietsscharf dargestellten zentralörtlichen Stand- ortbereichen anzusiedeln, zu beachten ist und nicht in die Abwägung eingestellt werden kann. Der öffentliche Belang der Sicherung der verbrauchernahen Ver- sorgung und damit der Daseinsvorsorge hat stärkeres Gewicht als der private Belang der maximalen wirtschaftlichen Verwert- barkeit von Grundstücken. Mit den künftigen Festsetzungen wird nicht in die ausgeübte Nut- zung eingegriffen. Hierdurch • wird der baurechtliche Bestand des großflächigen Le- bensmittelvollsortimenters – formell rechtmäßig ausgeüb- te Nutzung – geschützt. • erlangt der bestehende großflächige Einzelhandelsbe- trieb die materiell-rechtliche Zulässigkeit, so dass auch bei Abgang ein Ersatz - gleiches Gebäude mit der glei- chen Nutzung am gleichen Standort – möglich ist.
9		Für das Grundstück Scheffelstraße 67 (Flst. 821/4 NORMA) ist als künftige Festsetzung ein eingeschränktes GE-Gebiet vorge-	Der künftige Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet ergibt sich aus dem Einzelhan-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		sehen. Auch hier erfolgt durch Beschränkung der Nutzbarkeit für Einzelhandel auf das Erdgeschoss ein Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers. Durch den zusätzlichen Ausschluss von Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in Ziff. 1.3 ist nicht einmal der aktuelle Bestand gesichert und somit der Eingriff in die Rechte des Eigentümers noch gravierender als bei den SO-Gebieten.	delskonzept und dem hieraus entwickelten Umsetzungskonzept. Ergänzend hierzu die Ausführungen unter Punkt 7 und 8. Der Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße bietet auf insgesamt ca. 3600 m² Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente – vorwiegend Lebensmittel – an. Dabei entfallen auf den Vollsortimenter 2821 m², auf den Discounter 744 m² und auf die Tankstelle wenige, nicht näher zu beziffernde m² Verkaufsfläche. Da diese Einrichtungen nicht ganz überwiegend der Versorgung dieses Gebietes dienen und zudem auch keine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweisen, würde eine planungsrechtliche Sicherung beider Lebensmittelanbieter auf lange Sicht eine Überversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht integrierter Lage bedeuten und so dem Nahversorgungskonzept widersprechen. Daher soll langfristig das Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort reduziert werden. Wegen des enormen Preisdrucks vor allem bei den Discountern kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass kleinflächige Discounter sich wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten auf Dauer nicht auf dem Markt behaupten können und leer stehen. So kann auch an diesem Standort in absehbarer Zeit mit einer Betriebsaufgabe gerechnet werden. Da eine Erweiterung der Verkaufsflächen den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts entgegenlaufen würde, ist eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands unter Zulassung einer größeren Verkaufsfläche nicht angebracht. Hingegen leistet der großflächige Vollsortimenter einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung und ist aufgrund der genehmigten Verkaufsflächen voraussichtlich längerfristig konkurrenzfähig. Mit der Aufgabe ist somit in überschaubarem Zeitraum nicht zu rechnen. Langfristiges planerisches Ziel ist daher die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden großflächigen Vollsortimenters, während auf dem Gelände des Discounters eine sonstige gewerbli-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			che Entwicklung erfolgen soll. So ergibt sich die Chance auf die Entwicklung einer positiven Bau- und Nutzungsstruktur. Zum Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente die Ausführungen unter Punkt 6. Durch die künftige Einschränkung der zulässigen Sortimente im GE-Gebiet wird nicht unmittelbar in die ausgeübte Nutzung eingegriffen: • Die weitere Ausübung der verwirklichten bisherigen Nutzung wird nicht unmöglich gemacht und wird auch nicht wesentlich erschwert. Vielmehr ermöglicht der sich aus der Baugenehmigung ergebende Bestandsschutz eine Fortführung der bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten für eine lange Restlaufzeit. Eine Erweiterung in die Großflächigkeit hinein ist bereits heute unzulässig. • Nach wie vor sind durch die künftige GE-Festsetzung Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Die Unterart Einzelhandel wird hinsichtlich der zulässigen Sortimente eingeschränkt. Somit sind in ausreichendem Umfang Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Verwertung des betreffenden Grundstückes gegeben.
10		Da für die o. g. bisherigen GE-Gebiete die 7-Jahresfrist zwischen der Anpassung der Bebauungspläne an die BauNVO 1990 und dem geplanten neuen Bebauungsplan nach § 42 BauGB noch nicht ausgelaufen ist, würden dem Eigentümer für den Fall, dass der Bebauungsplan tatsächlich Rechtskraft erhalten sollte, Wertersatzansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB zuwachsen. Danach bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt; dieser ist wegen der dargestellten beabsichtigten künftigen Nutzungseinschränkungen sehr erheblich.	Der Ursprungsbebauungsplan „Verlängerte Goethestraße“ vom 14.07.1967 setzt ein GE-Gebiet fest. Mit der 3. Änderung vom 21.12.2004 wurde die GE-Festsetzung an die BauNVO 1990 angepasst. Durch diese Umstellung wurde das Spektrum der möglichen zulässigen Vorhaben nur eingeschränkt, nicht aber erweitert. Insofern wurde durch diese Änderung keine neue 7-Jahres-Frist in Gang gesetzt.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		Entsprechendes gilt für die Grundstücke, die derzeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigerweise genutzt werden können.	Im unbeplanten Innenbereich wird ebenfalls keine 7-Jahres-Frist in Gang gesetzt, da die hier zulässigen Nutzungen bereits länger als 7 Jahre zulässig sind.
11		Der Bebauungsplan-Entwurf schließt in den Teilgebieten MI und GE (Ziff. 1.2 und Ziff. 1.3) nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, die zugleich zentrenrelevant sind, vollständig und ausnahmslos aus. Für das Gebiet des REWE-Marktes (SO1 und SO2) wird die Verkaufsfläche auf maximal 2.694 m² für Lebensmittel, Getränke und für pharmazeutische Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von 130 m² festgeschrieben. Andere Sortimente/ Warengruppen sind ausgeschlossen. Die Fläche, die derzeit von REWE als Imbiss untervermietet ist, dürfte zukünftig nicht mehr für nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, die zugleich zentrenrelevant sind, genutzt werden. Dies würde den mietvertraglichen Vereinbarungen von REWE widersprechen und könnte dem Eigentümer hohen Schaden zufügen. Ferner fehlt in dem jetzigen Offenlageentwurf die von der Behörde zugesagte und im Vorentwurf noch enthaltene Erweiterungsmöglichkeit in Höhe von 10 % der vorhandenen Einzelhandelsflächen.	Der bestehende Imbiss wurde nie als Verkaufsfläche genehmigt und genießt insofern auch keinen Bestandsschutz. Es lassen sich keine Ansprüche auf die Umnutzung als Verkaufsfläche aus der Baugenehmigung ableiten. Solange ein Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich ist, bleibt er, und bleiben die in ihm enthaltenen Festsetzungen mit dem Vorbehalt endgültiger Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde behaftet und wird ein entschädigungsfähiger Vertrauensstatbestand allein durch einen bestimmten Stand des Planverfahrens nicht begründet (vgl. OLG München vom 18.07.1996 – U 6/95 Bau –NVwZ-RR 1998, 282 = NuR 1998, 507) Die im Vorentwurf enthaltene Erweiterungsmöglichkeit für die bestehenden Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes um 10 % konnte im weiteren Abstimmungsverfahren nicht gehalten werden. Ergänzend zu den Ausführungen unter Punkt 8 ist lediglich die Festschreibung der bestehenden Verkaufsflächen am nicht integrierten Standort möglich. Die Gemeinde hat diesbezüglich keinen Abwägungsspielraum – sie muss bei ihren Planungen die regionalplanerischen Ziele beachten.
12		Mit den Festsetzungen verstößt die Stadt Schwetzingen im Rahmen des Planungsprozesses gegen nicht überwindbare zwin-	Hierzu die Ausführungen unter den Punkten 5 bis 11.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		gende gesetzliche Vorgaben. Diese Festsetzungen sind rechtlich unzulässig und würden einer Überprüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nicht standhalten. Ferner hält sich die Stadt Schwetzingen nicht an die zugesagte Festschreibung des Bestandes und moderaten Erweiterungsmöglichkeiten.	
13		Der Geltungsbereich des Plangebiets trifft Regelungen für eine Teilfläche des Stadtgebietes von Schwetzingen, die sich durch eine nahezu abgeschlossene vollständige Bebauung auszeichnet. Das Gebiet wird dominiert durch die bereits erwähnten Lebensmittelmärkte (REWE und NORMA), die dazugehörigen Parkplatzflächen, eine Tankstelle, medizinischen Praxen, ein gemischt genutztes Gebäude (Pressehaus), ein Wohn- und Geschäftshaus (Scheffelstraße 53) und im nordöstlichen Bereich, Wohnhäuser. Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich nach der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf nicht daraus, dass hier eine bestimmte Siedlungsstruktur gefördert oder überhaupt erst ermöglicht werden soll. Vielmehr soll ein Bauantrag über die Errichtung eines Fachmarktgebäudes auf den Flst. 996 u. a., der nunmehr seit nahezu 4 Jahren zurückgestellt ist, verhindert werden. Entgegen den Angaben der Stadt Schwetzingen in der Beschlussvorlage für den Gemeinderat vom 16.12.2010 und der Begründung zum Bebauungsplan liegt bereits eine Verbescheidung des Antrages vor; er wurde am 04.06.2007 durch die Stadt Schwetzingen nur mit Hinweis auf den geplanten Bebauungsplan und die bestehende Veränderungssperre abgelehnt. Lediglich das Widerspruchsverfahren ruht derzeit noch. Die planungsrechtliche Absicht der Stadt Schwetzingen ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans, namentlich auf den Grundstücken der Eigentümerin, nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel planungsrechtlich auszuschließen. Die Stadt Schwetzingen rechtfertigt die Eingriffe in die derzeitige Nutzbarkeit der Grundstücke mit dem Hinweis auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Sie stützt sich dabei auf das vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen vom 18.11.2010 beschlossene „Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Ofersheim, Plankstadt und Schwetzingen“. Zur Rechtfertigung der	Mit der vorliegenden Planung wird <u>keine</u> so genannte „Negativplanung“ oder „Verhinderungsplanung“ betrieben. Vielmehr ergibt sich die Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans mit den einschränkenden Festsetzungen zum Einzelhandel • aus dem Einzelhandelskonzept 2015 und dem hieraus entwickelten Umsetzungskonzept. • aus dem regionalplanerischen Ziel, wonach regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralörtlichen Standortbereichen angesiedelt werden dürfen. • aus der Flächennutzungsplanung, wonach die Nahversorgung in den Orten und Stadtteilen integriert bleiben soll – wohnortnahe Nahversorgung. • aus dem Gebot der interkommunalen Abstimmung, wonach die Entwicklung einer jeweils eigenen Nahversorgung in den Nachbargemeinden Ausdruck der kommunalen Planungshoheit darstellt und nicht durch die Planungen in Schwetzingen konterkariert werden darf. • aus dem planerischen Zielen der Stadt Schwetzingen, die Funktionsfähigkeit des Zentrums mit seinem innerstadttypischen Einzelhandel zu erhalten und weiter zu entwickeln, die städtebauliche Sanierung nicht zu gefährden und die begrenzte Belastbarkeit der Verkehrsinfrastruktur am Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße zu berücksichtigen.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		planerischen Festsetzung verweist die Stadt Schwetzingen in der Begründung zum Planentwurf auf die dort genannten Grundsätze.	
14		Im Einzelhandelskonzept 2015 wird für Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente eine ausdrückliche Ausnahme gemacht. Bei so genannten nahversorgungsrelevanten Sortimenten heißt es, dass ein Ersatz wegfallender Betriebsstätten im Bereich Lebensmittel in Schwetzingen grundsätzlich künftig in der Innenstadt oder in Lagen, die ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dienen, erfolgen soll. Diesen Vorgaben genügen die Festsetzungen im Plangebiet nicht. Diese schließen für die überwiegende Zahl der Grundstücke im Plangebiet in den Gebieten GE und MI nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vollständig aus. In den beiden SO Gebieten werden bis auf Lebensmittel/ Getränke und Apotheken alle anderen nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen.	Die erwähnte Ausnahme ist unter Ziff. 2.1b des Umsetzungskonzeptes aufgeführt. Hierin heißt es umfassend: „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Schwetzingen angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient <u>und</u> damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen und muss mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vereinbar sein. Regelung 2.1b gilt sowohl für groß- als auch kleinflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe.“ Der Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße mit dem vorhandenen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient nachweislich nicht der ganz überwiegenden Versorgung des unmittelbaren Umfeldes. Das Nahversorgungsangebot hat überörtliche Bedeutung und ist wegen der städtebaulichen Verhältnisse (größtenteils gewerblich geprägte Umgebung, Zäsur hin zu östlichen Wohnbereichen durch die L 600, größere Entfernung nach Oftersheim und Plankstadt, fehlende Fußwege) überwiegend auf Autokunden ausgerichtet. Es dient somit nicht der ganz überwiegenden Versorgung des unmittelbaren Umfeldes und ist auch hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung nicht standortgerecht. Vielmehr befindet sich der bestehende Einzelhandel außerhalb der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen - nicht integrierte Lage - und steht somit in Konkurrenz • zum zentralen Versorgungsbereich Schwetzingen Innenstadt sowie • zu den Bemühungen in Oftersheim und Plankstadt eine verbrauchernahe Versorgung auf- bzw. auszubauen

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			Zum künftigen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten im MI siehe Punkt 7. Zum künftigen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten im GE siehe Punkt 9. Zur künftigen Festschreibung des baurechtlichen Einzelhandelsbestandes in den SO-Gebieten siehe Punkt 8.
15		Der Eigentümer hat die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen durch die gma untersuchen lassen. In der Stellungnahme vom 24.01.2011 wird festgehalten, dass sich die Stadt Schwetzingen in 7 Stadtteile gliedert. Die Zerschneidung der Stadt durch die Bahnlinie wird als markantes Gliederelement festgehalten. Die Bahnlinie ist eine eindeutige städtebauliche Zäsur, die nur an wenigen Stellen überwunden werden kann. Für die Nahversorgungsstruktur und die Weiterentwicklung der Nahversorgung in Schwetzingen leitet der Gutachter daraus ab, dass insbesondere auch für die östlich der Bahnlinie liegenden Wohngebiete eine angemessene Versorgungsstruktur für nahversorgungsrelevantes Sortiment gewährleistet sein sollte. Diese spezielle Siedlungsstruktur wird im Einzelhandelskonzept nicht gewürdigt. Vielmehr wird eine rein quantitative Betrachtung der Einzelhandelsstrukturen vorgenommen, was einer Überprüfung nicht standhalten würde.	Die Untersuchung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen durch die gma hat das mittlerweile von allen drei Gemeinden beschlossene gemeinsame Leitbild zur künftigen Einzelhandelssteuerung zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen nicht berücksichtigt. Wesentliche Inhalte für eine Begründung des Bebauungsplanes bleiben bei der gma-Bewertung damit komplett unberücksichtigt. Im Gegensatz zu den Ausführungen der gma wurde die spezielle Siedlungsstruktur sehr wohl berücksichtigt. Sie ist gekennzeichnet durch die engen räumlichen und funktionalen Verflechtungen der drei Kommunen. Dabei übernimmt Schwetzingen derzeit in erheblichem Maße die Versorgungsfunktion von Plankstadt und Oftersheim hinsichtlich der Nahversorgung. Dies steht im Widerspruch zu den wirksamen planerischen Zielsetzungen. Daher wurde ein Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Planstadt und Schwetzingen beschlossen. Danach soll jede Kommune die Möglichkeit der eigenen, wohnortnahen Nahversorgung und die Möglichkeit der Erhaltung eines funktionierenden zentralörtlichen Bereiches haben.
16		In dem östlich der Bahnlinie liegenden Gebiet, zu dem auch das Plangebiet des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ gehört, leben über 2.600 Einwohner. Es wird entscheidend mit geprägt durch das Schulzentrum mit Berufsfachschule-, Hebel-Gymnasium und Wirtschaftsgymnasium und die ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Realschule. Die Nahversorgung in der Oststadt erfolgt zum heutigen Zeitpunkt über die beiden Märkte REWE und NORMA. Sie versorgen auch die direkt	Ergänzend zu den Ausführungen unter Punkt 14 ist die verbrauchernahe, fußläufig gut erreichbare Versorgung der Oststadt über mehrere an das Gebiet angrenzende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gesichert: • Standort Borsigstraße - vorhandener Lebensmitteleinzelhandel • Standort ZVB Innenstadt - direkt über die Kurfürstenstra-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		an das Plangebiet angrenzenden, fußläufig erreichbaren nördlichen Wohngebiete der Nachbargemeinde Oftersheim an der Gemarkungsgrenze. Die ausgezeichnete Eignung für eine Versorgungslage für die Oststadt der Märkte im Plangebiet wird durch die Stadt Schwetzingen bestätigt. Im Entwurf heißt es auf Seite 7: Der Wohncharakter ist vorherrschend. Auch der Hinweis auf den Geschosswohnungsbau mit einer hohen Nutzungsdichte in unmittelbarer Nähe stützt die ideale städtebauliche Eignung der derzeitigen Märkte zu Nahversorgungszwecken.	ße mit dem Kaufland verbunden • Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße – vorhandener Lebensmitteleinzelhandel Die Bedeutung des Standortes Scheffelstraße – Hölderlinstraße für die verbrauchernahe Versorgung ist somit von eher untergeordneter Bedeutung, das Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ganz überwiegend auf Autokunden ausgerichtet.
17		Zu Unrecht beruft sich die Stadt Schwetzingen in der Begründung des Bebauungsplans auf das Einzelhandelskonzept, wenn sie hier sämtliche nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimente vollständig ausschließt: „Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auch außerhalb der Innenstadt grundsätzlich möglich, sollten aber klar der Versorgung des Gebiets dienen und eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweisen“. Nahversorgungsrelevante Sortimente können damit ausdrücklich auch außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden.	Die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb der Innenstadt ist als Ausnahme formuliert. Nur wenn hierdurch eine verbrauchernahe, fußläufig gut erreichbare Versorgung gewährleistet und eine bestimmte Größenordnung nicht überschritten wird, liegt der Ausnahmefall vor. Auf den Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße ist dieser Ausnahmeverbehalt nicht anwendbar, da das Nahversorgungsangebot auf einer Verkaufsfläche von ca. 3600 m² ganz überwiegend auf Autokunden ausgerichtet ist.
18		Die Kritik richtet sich dagegen, dass kleinflächige Nahversorgungsbetriebe vollständig ausgeschlossen werden. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung in der Oststadt soll die Stadt vielmehr alle nahversorgungsrelevanten Sortimente wie Drogeriewaren, Zeitschriften u. a. im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zulassen. So schreibt beispielsweise das Umsetzungskonzept in seiner Begründung auch für Apotheken vor, dass hier eine „schnelle Versorgung nötig“ ist. Ebenso wird für Lebensmittel, Drogeriewaren, Genusswaren und Zeitschriften festgestellt, dass es sich um Sortimente des täglichen Bedarfs handelt. Eine entsprechende Versorgungsqualität ist nur gewährleistet, wenn auch östlich der Bahnlinie, d. h. in der Oststadt eine entsprechende Versorgung möglich ist. Soweit sich die Stadt Schwetzingen zur Begründung der hier für die in Rede stehenden Grundstücke vorgesehenen Ausschlüsse nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente auf	Hierzu die Ausführungen unter Punkt 16. Die Erforderlichkeit des künftigen Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente ist unter Punkt 7 erläutert.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		das Einzelhandelskonzept beruft, finden die planungsrechtlichen Festsetzungen gerade dort keine Begründung. Die Untersuchungen und die daraus abgeleiteten Konzepte lassen gerade eine Nahversorgungsmöglichkeit im Plangebiet zu. Der vollständige Ausschluss ist unangemessen und würde zu einem Abwägungsdefizit führen.	
19		Eine gesetzeskonforme Festsetzung für die Teilflächen MI und GE (Ziff. 1.2 und 1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes) lässt sich nur dadurch erreichen, dass der vollständige Sortimentsausschluss gemäß a) (nahversorgungsrelevante Sortimente/Warengruppen, zugleich zentrenrelevant) gestrichen wird. Darüber hinaus wird angeregt, einzelne Sortimente aus der Liste „sonstige zentrenrelevante Sortimente“ wie Blumen, Bücher, Papier/ Büro/ Bastelartikel oder Fahrräder für das Gebiet zuzulassen. Das benachbarte Schulzentrum und die Realschule mit rund 5.000 Schülern sind dafür Grund genug.	Zur Begründung der künftigen Festsetzungen die Ausführungen unter den Punkten 5 bis 9.
20		Für das Sondergebiet gilt: Die Stadt Schwetzingen hatte in früheren Gesprächen, die sich auch einem früheren Vorentwurf niedergeschlagen hatten, mit einer Flächenerweiterung der Verkaufsfläche für Lebensmittel um 10 % einverstanden erklärt und dies auch so im Vorentwurf in der Begründung festgesetzt. Die Festschreibung auf 2.824 m ² maximale Verkaufsfläche im Erdgeschoss und 2.694 m ² für Lebensmittel einschließlich Bäcker stellen eine unzulässige nachträgliche Beschränkung dar. Die gewünschte zusätzliche Ausweitung um 10 % sollte eine Obergrenze von 3.250 m ² Verkaufsfläche (2.824 m ² + 135 m ² Imbiss = 2.959 + 10 % = 3.255 m ³) festschreiben.	Hierzu die Ausführungen unter Punkt 11.
21		Es wird auf das Schreiben vom 18.06.2007 verwiesen. Der Inhalt wird zum Gegenstand des vorliegenden Einwendungsschreibens.	Hierzu die Abwägung vom 10.11.2010
22		Der Eigentümer wird die sich abzeichnende Planung nicht hinnehmen können. Er hofft, dass die Stadt Schwetzingen von dieser Planung Abstand nimmt bzw. die hier gemachten Anregungen, insbesondere hinsichtlich der Zulassung bestimmter nah-	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		versorgungsrelevanter Sortimente/ Warengruppen und einer maßvollen Flächenentwicklungsmöglichkeit zustimmt. Sonst müsste er zur Wahrung seiner Eigentümerinteressen die Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens überprüfen lassen.	
23	Landkreis Rhein-Neckar Wasserrechtsamt Schreiben vom 16.03.2011	Die Ergebnisse der historischen Nacherhebung (Stand 2006/ 2007) altlastverdächtiger Flächen in Schwetzingen liegen dem Wasserrechtsamt inzwischen vor. Laut den vorliegenden Erhebungsunterlagen befand sich lediglich auf dem Grundstück Flst-Nr. 821/4 die Verdachtsfläche „Ehemaliger Apparatebau Fa.. Phonotherm“. Die Fläche wurde unter der Obj. Nr. 6166 als sogenannter „A-Fall“ (Archivieren) eingestuft bzw. aus der weiteren Altlastenbearbeitung wieder herausgenommen. In den Hinweisen bzw. dem Textteil zu Punkt 3. „Altlasten/ Bodenschutz“ ist demzufolge das Grundstück Flst. Nr. 821/1 herauszunehmen.	Der Anregung wird gefolgt.
24	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Schreiben vom 28.03.2011	Zentrale Grundlage ist die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes, die durch die Verbandsversammlung vom 03.05.2006 beschlossen wurde: Demnach sind insbesondere folgende Kriterien für Einzelhandelsvorhaben relevant: - Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert. - Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt. Diese Zielsetzungen stehen im Übrigen in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung wie dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsgebot. Weiter sind die Vorgaben des Baugesetzbuches relevant, wonach der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden eine besondere Bedeutung bei der Abwägung beizumessen ist. Hinzu kommt das im Jahr 2009 durch die drei Gemeinden	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		Schwetzingen, Plankstadt und Oftershem beschlossene Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels, das dem interkommunalen Interessensausgleich dient und auf den Ergebnissen des gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes basiert. Weitere zentrale Beurteilungsgrundlage ist das im November 2010 seitens des Schwetzinger Gemeinderates beschlossene Umsetzungskonzept zur Stärkung des Einzelhandels in Schwetzingen. Es wird darauf hingewiesen, dass all diese Ziele in die Abwägungsentscheidung der Stadt Schwetzingen einbezogen und entsprechend gewichtet werden. Hinsichtlich des Bebauungsplans ergibt sich folgende Bewertung: Wie die Einzelhandelsuntersuchung gezeigt hat, stammen rund 50 % der Kunden in dem genannten Bereich an der Scheffel-/Hölderlinstraße aus den Nachbargemeinden Plankstadt und Oftersheim. An diesem Pkw-orientierten Einzelhandelsschwerpunkt werden überwiegend Sortimente angeboten, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen und nach den oben genannten Maßgaben möglichst in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. in möglichst Wohnnahe Lagen zu steuern sind. Dadurch steht dieser Standort derzeit in erheblichem Widerspruch zu den oben genannten Zielen und erschwert durch seine Kaufkraftbindungen die Umsetzung der vorgenannten Ziele in erheblichem Maße. Dies führt im Zusammenhang mit den oben genannten abwägungserheblichen Belangen zu der Notwendigkeit, im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Zulässigkeiten von Einzelhandel möglichst restriktiv festzusetzen. Insbesondere hinsichtlich des Mischgebietes ergibt sich die dringende Notwendigkeit, Einzelhandel vollständig auszuschließen. In der Rechtsprechung und Literatur ist unstrittig, dass gerade die räumliche Nähe vieler Einzelhändler (Agglomeration) deutlich stärkere Kaufkraftumverteilungen generieren als dies bei Solitärstandorten der Fall ist. Insofern käme es bei zusätzlichem Einzelhandel zu einer Verschärfung der oben genannten Kauf-	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		kraftumverteilungen und zu einer massiven Beeinträchtigung der genannten Ziele. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim. Der im Bebauungsplanentwurf enthaltene Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet wird vom Nachbarschaftsverband daher als dringend erforderlich angesehen und wird ausdrücklich begrüßt. Die sich aus der Begründung ergebende Abwägung zu den Bereichen Sondergebiet und Gewerbestandort wird insgesamt für ausgewogen gehalten. Sie trägt den oben genannten Zielen so weit wie möglich Rechnung. Das Einzelhandelsgutachten weist an mehreren Stellen darauf hin, dass rechnerisch kein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsfläche im Bereich der Güter des kurzfristigen Bedarfs nachgewiesen werden kann und dass die Flächenpotentiale für die kommenden Jahre durch jüngere Ansiedlungen (Kaufland) bereits vorweggenommen wurden. Für das Sondergebiet ist es daher notwendig und richtig, dass dort eine Erweiterung der Verkaufsflächen nicht mehr möglich ist. Zu den textlichen Festsetzungen werden folgende Hinweise gegeben: Im Sondergebiet Einzelhandel werden die zulässigen Randsortimente auf maximal 200 m² und damit auf ungefähr 7 % der Verkaufsfläche begrenzt. Nach der Erfahrung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim ist der Verkaufsflächenanteil der Non-Food-Artikel in Vollsortimentern im Allgemeinen deutlich höher. Weiter wird im Sondergebiet eine maximal realisierbare Verkaufsfläche angegeben, die für das gesamte Gebiet gilt. Solche gebietsbezogenen Verkaufsflächen sind nach dem Urteil des BVerwG vom 03.04.2008 nicht zulässig. Zu diesen Punkten wird eine nochalige Überprüfung empfohlen.	Die Festsetzung der Randsortimente im SO-großflächiger Lebensmitteleinzelhandel auf maximal 200 m² Verkaufsfläche am nicht integrierten Standort ergibt sich aus dem Erfordernis, die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Im Sondergebiet erfolgt eine betriebsabhängige Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf dem Grundstück Flst-Nr. 821/1. Aus der Begründung geht eindeutig hervor, dass diese Festsetzung der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden großflächigen Lebensmittelvollsortimenters dient. Die Festsetzung ist rechtlich unproblematisch.
25	DB-Services Immobilien GmbH	Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu	Die Anregung wurde unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	Schreiben vom 10.03.2011	gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.	
26	IHK Rhein-Neckar Schreiben vom 29.03.2011	Die Kreisstadt Schwetzingen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ unter anderem die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu reglementieren und somit, auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, eine innenstadtverträgliche Einzelhandelssteuerung zu erreichen. Die IHK-Rhein-Neckar setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, ihrer Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. Die Innenstädte sind ein wichtiger Wirtschafts-, Wohn-, Freizeit-, Bildungs- und Arbeitsraum. Diese Multifunktionalität der Zentren ist im besonderen Maße zu schützen und weiterzuentwickeln. Da der Einzelhandel für die Zentren eine ganz entscheidende Funktion darstellt, ist die planerische Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, eine wichtige kommunale Aufgabe. Die IHK Rhein-Neckar hat die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Ofersheim, Plankstadt und Schwetzingen ausdrücklich begrüßt. Das Einzelhandelskonzept schafft einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer. Demnach kann mit Hilfe des Einzelhandelskonzeptes die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben gesteuert werden, der zentrale Versorgungsbereich gestärkt und die Innenstadt attraktiver gestaltet werden.	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		Dieses Einzelhandelskonzept gilt es nun durch Bauleitpläne planungsrechtlich abzusichern. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ stellt somit die logische und notwendige Konsequenz des Einzelhandelskonzeptes dar. Mit der Aufstellung dieses Einzelhandelskonzeptes und der planungsrechtlichen Absicherung dieses Konzeptes durch Bauleitpläne kann die Kreisstadt Schwetzingen die Entwicklung ihrer Innenstadt unterstützen und eine maßvolle Ansiedlungspolitik außerhalb der Innenstadt betreiben. Aus diesen Gründen begrüßt die IHK Rhein-Neckar die Aufstellung des Bebauungsplans. Da das Plangebiet nicht dem zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens zuzuordnen ist, ist zum Schutz und Stärkung der Innenstadt eine Reglementierung für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten notwendig und sinnvoll. Daher dient der Bebauungsplan der nachhaltigen Stärkung des Wirtschaftsraums Innenstadt. Darüber hinaus werden die Festsetzungen, die der Bestandssicherung bereits ansässiger Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dienen, begrüßt.	
27	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Schreiben vom 18.03.2011	Die Stellungnahme vom 29.05.2007 gilt weiter mit folgenden Änderungen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Die Bauherren müssen sich bezüglich einer telekommunikationstechnischen Anbindung neuer Gebäude rechtzeitig mit dem Bauherrenbüro PTI 21 Mannheim in Verbindung setzen: Tel. 0621/ 294-6107.	Die Anregungen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.