

A3:

Begründung:

des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ der Stadt Schwetzingen und der Örtlichen Bauvorschriften

Begründung	3
A. Geltungsbereich	3
B. Erfordernis der Planaufstellung	4
C. Einbindung in die übergeordnete Planung	4
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
3. Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen	
4. Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen	
D. Bestehende Rechtsverhältnisse	8
1. Planungsrechtliche Situation	
2. Grundbesitzverhältnisse	
E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung	9
1. Erschließungssituation - Erschließungskonzept	
2. Vorhandene Nutzungen – Konzept Art der baulichen Nutzung	
3. Nutzungsdichte – Dichtekonzept	
3.1 Überbaute Grundflächen	
3.2 Gebäudehöhen	
4. Flächenbilanz	
F. Wirkung der Festsetzungen auf das Eigentum	18
G. Folgeverfahren	18
Örtliche Bauvorschriften	19
Umweltbericht	21

Literatur 28

Anhang 29

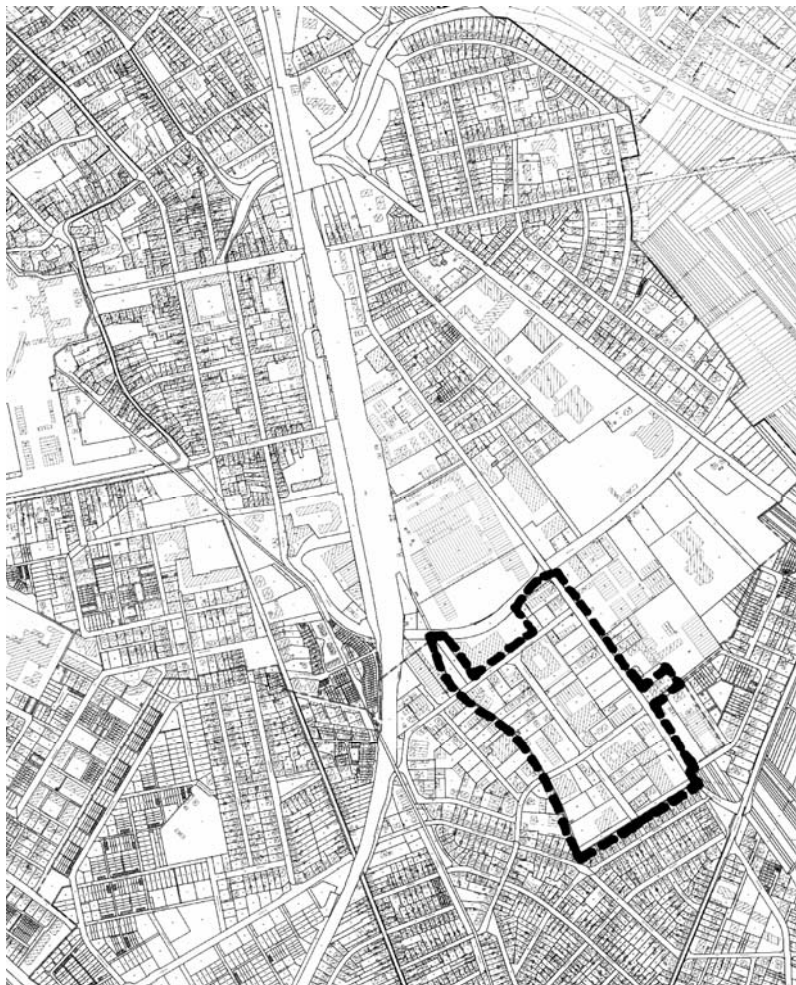
Begründung

A. Geltungsbereich

Das ca. 12 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Schwetzinger Zentrums, östlich der Bahnanlagen, direkt angrenzend an die Gemeinde Oftersheim. Es umfasst große Teile des Bebauungsplans „Industriegebiet Scheffelstraße“ vom 16.07.1964. Lediglich der sondergebietspflichtige Baumarkt mit Gartencenter sowie die Umspannstation mit dem nord-östlich angrenzenden Gewerbebetrieb sind nicht Gegenstand der Planungen. Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Süd-Westen die Gemarkungsgrenze Oftersheim,
- nach Nord-Westen die Südtangente sowie der Baumarkt,
- nach Nord-Osten die Scheffelstraße sowie die Gemarkungsgrenze Oftersheim und
- nach Süd-Osten die Gemarkungsgrenze Oftersheim

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wurde erstmals mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Scheffelstraße“ von 16.07.1964 überplant.

Bei der Umsetzung des GI-Gebietes ist im Laufe der Jahre eine Gemengelage entstanden, die geprägt wurde von Handwerksbetrieben, produzierenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandelsbetrieben und Wohnen. Noch bis Ende der 80er Jahre herrschte wegen der breiten Nutzungspalette im Plangebiet ein Nebeneinander von schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und störintensiven Nutzungen andererseits. Anfang der 90er Jahre setzte zeitgleich zu den Planungen der Südtangente eine deutliche Umstrukturierung des GI-Gebietes ein. Zum einen wurden größere noch freie Baugrundstücke mit Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen überbaut und zum anderen wurden vorrangig produzierende Gewerbebetriebe aufgegeben bzw. verlagert und durch Dienstleistungseinrichtungen ersetzt. Erst 2006 wurde der letzte genehmigungsbedürftige Gewerbebetrieb nach BImSchG verlagert. Die nun entstandene verträglichere Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes sowie der Trend zu einer verstärkten Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung sind Anlass für die Neufassung des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“. Nach wie vor soll die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Um auch künftig eine verträgliche Nutzungsordnung zu gewährleisten, sollen jedoch nach BImSchG genehmigungsbedürftige Gewerbebetriebe nicht mehr zulässig sein. Darüber hinaus soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innenstadtverträglich gestaltet werden.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

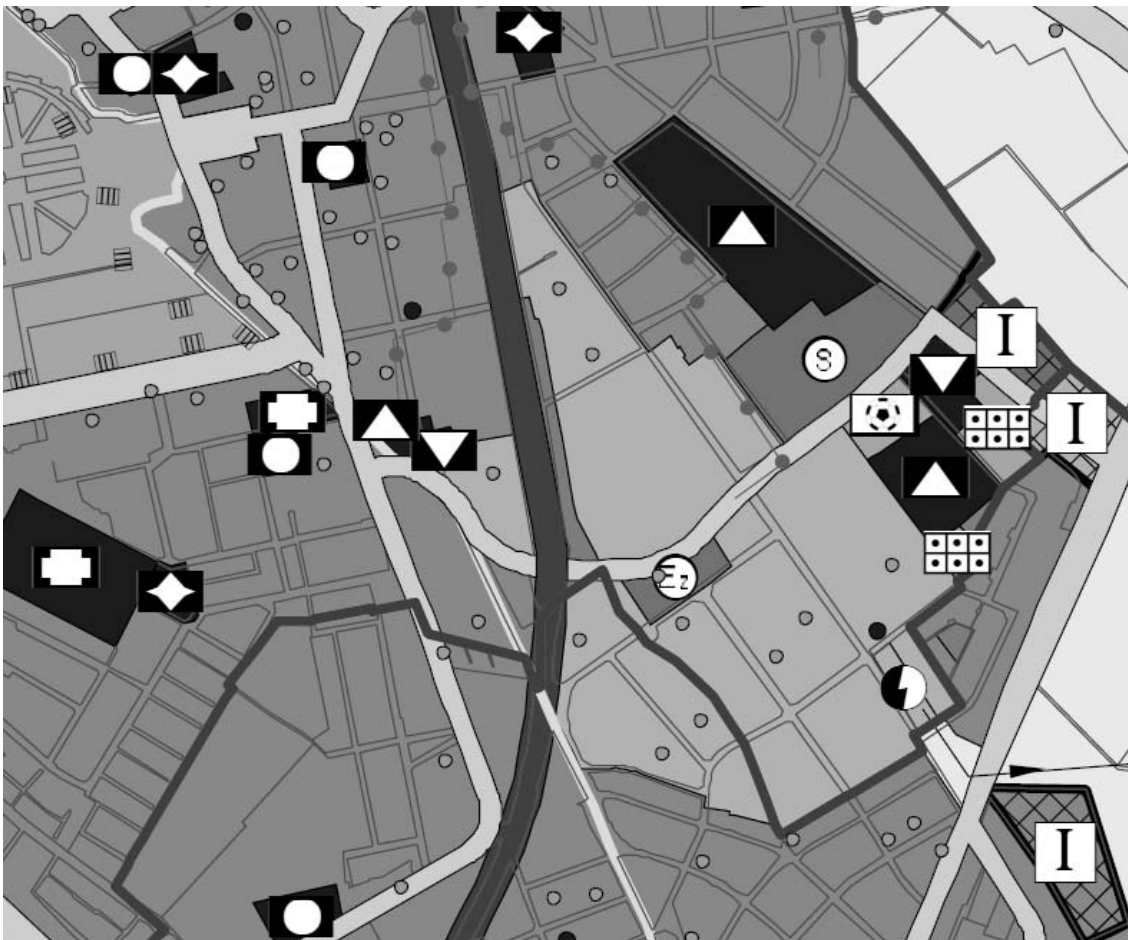
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Unterer Neckar vom 16.03.1994 sind für den gesamten Geltungsbereich **bestehende Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe** dargestellt.

2. Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 vom 13.07.2006 stellt für den gesamten Geltungsbereich **gewerbliche Bauflächen** dar. Lediglich südwestlich der Scheffelstraße, direkt an der Grenze zu Oftersheim, ist **Infrastruktur-Energieversorgung** vorgesehen.

Mit der Festsetzung von Gewerbeflächen im Bebauungsplan wird das Entwicklungsgebot eingehalten.



Darüber hinaus werden - auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens 1999 zu Schwetzingen - folgende Leitvorstellungen zur Versorgung durch den Einzelhandel formuliert:

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

3. Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Das Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen des Nachbarschaftsverbandes vom 9.03.2009 resultiert aus der nachbargemeindlichen Abstimmungspflicht des § 2 Abs. 2 BauGB = interkommunales Abstimmungsgebot. Es hat folgendes Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels entwickelt:

- Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen. Aufgrund der bestehenden deutlichen Unterversorgung hinsichtlich der verbrauchernahen

Nahversorgung in Oftersheim und Plankstadt haben diese Gemeinden derzeit Vorrang.

- Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen. Plankstadt und Oftersheim streben keine Zulässigkeiten an, die in Konkurrenz zu Schwetzingen als Mittelzentrum stehen könnten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit dem Leitbild vereinbar.

4. 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 Hauptsortimente 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 ca. 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. Mit einer Zentralitätskennziffer von 161 ist Schwetzingen ein starker Einzelhandelsstandort.

Gleichzeitig hat die Innenstadt als Einkaufsstandort innerhalb Schwetzingens im Untersuchungszeitraum an Bedeutung verloren. So hat der Anteil der innerstädtischen Verkaufsfläche an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche von ca. 30 % auf ca. 17 % abgenommen. Auch absolut hat die Verkaufsfläche abgenommen. Im Städtevergleich erreicht der Anteil der innerstädtischen Verkaufsflächen an den gesamten Verkaufsflächen der Stadt Schwetzingen unterdurchschnittliche Werte.

Dennoch ist eine klare Versorgungsfunktion der Schwetzinger Innenstadt erkennbar:

- Klares Zentrum für Waren des mittelfristigen Bedarfsbereiches (ca. 70 % der Gesamtfläche mittelfristiger Bedarf in Schwetzingen)
- Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 20 % der Gesamtfläche kurzfristiger Bedarf in Schwetzingen)

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.

Die Haupteinkaufsstandorte Schwetzingens befinden sich in nicht integrierter Lage. Hier sind ca. 76 % aller Einzelhandelsverkaufsflächen angesiedelt und ca. 62 % des gesamten Schwetzinger Einzelhandelsumsatzes werden hier erwirtschaftet.

In den nicht integrierten Gewerbegebietslagen dominieren folgende Versorgungsfunktionen:

- ca. 68 % der Gesamtfläche kurzfristiger Bedarf in Schwetzingen
- ca. 90 % der Gesamtfläche langfristiger Bedarf in Schwetzingen

Der oben erwähnte Leistungsausbau des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen basiert somit in erster Linie auf einer Ansiedlung leistungsstarker Betriebe mit überörtlicher Bedeutung und zwar in nicht integrierten Lagen.

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.

Gleichzeitig soll außerhalb der Innenstadt eine restriktive Ansiedlungspolitik für Einzelhandelseinrichtungen betrieben werden. Dies ist erforderlich, um die Wettbewerbssituation mit Ofersheim 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 „Westliche Scheffelstraße“ wird das Einzelhandelskonzept 2015 kurzfristig umgesetzt. Dabei wird der baurechtliche Einzelhandelsbestand festgesetzt.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Scheffelstraße“ vom 16.07.1964 überplant. Im gesamten Geltungsbereich ist **Industriegebiet** festgesetzt. Neben der Art der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen. Die festgesetzten Baulinien wurden, obwohl das Gebiet heute weitgehend bebaut ist, nicht realisiert. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass diese Festsetzung in absehbarer Zeit verwirklicht wird. Die Festsetzung der Baulinien ist somit funktionslos.

Seit Rechtskraft des Ursprungsplans wurden insgesamt 4 Änderungen beschlossen.

Die 1. Änderung vom 10.03.1966 „veränderte Carl-Benz-Straße“ ist jedoch wegen fehlendem Geltungsbereich nicht rechtswirksam. Dies hat zur Folge, dass die tatsächlich hergestellte Erschließung und Bebauung im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Da nicht davon auszugehen ist, dass die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans in absehbarer Zeit verwirklicht werden, ist der Bebauungsplan in einem nicht klar abgrenzbaren Bereich funktionslos. Bei Einzelfallbeurteilungen ist mit z. T. erheblichen Rechtsunsicherheiten zu rechnen.

Mit der 2. Änderung vom 22.04.1981 wurden die Umspannstation an der Scheffelstraße sowie der nord-östlich angrenzende Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert. Das festgesetzte GI wurde herabgestuft auf ein GE.

Die 3. Änderung vom 17.02.1990 befasst sich mit der Ansiedlung eines Bauarktes mit Gartencenter. Hierzu wurde das festgesetzte GI in ein SO geändert.

Die 4. Änderung vom 21.12.2004 sieht eine Anpassung des Bebauungsplans an die BauNVO 1990 vor. Somit sind innerhalb des GI-Gebietes keine kern- und sondergebietspflichtigen Einzelhandelsbetriebe mehr zulässig.

Am 15.03.1993 wurde der Bebauungsplan „Verlängerter Odenwaldring“ rechtswirksam. Er ist die Rechtsgrundlage für die Herstellung der Südtangente, die im Jahr 1997 fertig gestellt wurde. Die Südtangente verläuft am nord-westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriegebiet Scheffelstraße“.

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Flst-Nrn 6597/3, 6597/1, 735/3 und 6577 befinden sich die Grundstücke in Privateigentum. Die Grundstücke mit den Flst-Nrn 6595/12, 6595/14 und 6597/2 sind Be-

triebsgrundstücken auf Oftersheimer Gemarkung zugeordnet – sie sind daher nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen **- Begründung**

1. Erschließungssituation - Erschließungskonzept

Bestand

Das Plangebiet wird an seiner nord-östlichen Seite durch die Scheffelstraße begrenzt. Diese Straße hat eine übergeordnete verkehrliche Bedeutung. Hier verläuft zum einen der Durchgangsverkehr zwischen der Südtangente und der durch Oftersheim führenden Heidelberger Straße L 544. Zum anderen erfolgt über die Scheffelstraße die verkehrliche Anbindung des „Industriegebietes Scheffelstraße“ sowie des nördlich angrenzenden bisher nicht überplanten Gewerbegebietes.

Die Leistungsfähigkeit des Kreisels an der Südtangente/ Scheffelstraße ist bereits heute ausgeschöpft. Zusätzliche größere Verkehrsmengen, wie sie beispielsweise durch Einzelhandelsansiedlung entstehen, können nicht mehr aufgenommen werden.

Entgegen der Festsetzungen des Ursprungsplans erfolgt über die Rudolf-Diesel-Straße eine direkte Anbindung an die Siemensstraße auf Oftersheimer Gemarkung. Auch die Robert-Bosch-Straße ermöglicht eine direkte Anbindung nach Oftersheim. Das Plangebiet ist somit über 3 Straßen direkt mit angrenzenden Oftersheimer Gewerbe- und Wohngebieten verbunden.

Zwischen dem „Industriegebiet Scheffelstraße“ auf Schwetzingener Gemarkung und dem „Gewerbegebiet Röhlich“ auf Oftersheimer Gemarkung sind noch Reste eines ehemaligen Feldweges erkennbar. Dieser Weg hat heute keine Funktion mehr und wurde bereits teilweise angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeschlagen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden die bestehenden Erschließungsflächen festgesetzt. Somit wird die Rudolf-Diesel-Straße erstmals planungsrechtlich gesichert.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen müssen bei der Bebauung und Einfriedung die Sichtwinkel an den Einmündungsbereichen der Straßen berücksichtigt werden. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die gewerblichen Bauflächen entlang der Südtangente sind zur Südtangente anbaufrei – sie werden ausschließlich über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen.

Die noch verbliebenen Wegeflächen Flst-Nrn 6597/3 und 6597/1 werden den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeordnet und daher als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

2. Vorhandene Nutzungen – Konzept der Art der baulichen Nutzung

Bestand

Hierzu auch Anhang: Bestand Einzelhandel – öffentliche und private Dienstleistungen – sonstige Innenstadtfunktionen im und angrenzend an das Plangebiet

Ursprünglich waren im festgesetzten Industriegebiet produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe mit z. T. zugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden angesiedelt. Im Laufe der Zeit kamen Einzelhandel und Dienstleistung hinzu, während das produzierende und emittierende Gewerbe aus dem Plangebiet verschwand. Im Jahr 2006 wurde der letzte genehmigungsbedürftige Gewerbebetrieb nach BImSchG geschlossen. Wie aus der angefügten Tabelle hervorgeht, wird das Plangebiet – Stand 2008 - gleichermaßen durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt, während das produzierende Gewerbe nur noch einen geringen Anteil ausmacht:

Einzelhandel	36,60 %
Dienstleistung einschl. freie Berufe	30,30 %
Handwerk	14,65 %
Produzierendes Gewerbe	5,40 %
Wohnen	4,00 %
Restliche Bauflächen	9,05 %

Das Wettbüro an der Carl-Benz-Straße 5 ist nach dem EuGH-Urteil vom 08.09.2010 als Vergnügungsstätte anzusehen. Da hierfür aber keine baurechtliche Genehmigung vorliegt, ist diese Nutzung nicht bestandsgeschützt. Vergnügungsstätten sind somit nicht im Plangebiet vorhanden.

Ca. 97 % der planungsrechtlich gesicherten Bauflächen sind bebaut. Aufgrund der verbesserten Verkehrsanbindung und der zum Teil untergenutzten Betriebsgebäude ist künftig mit einer weiteren Umstrukturierung des Gebietes zu rechnen.

Nach Südwesten grenzt auf Oftersheimer Gemarkung ein GE/MI an, in südöstlicher Richtung ebenfalls auf Oftersheimer Gemarkung – getrennt durch einen 12 m breiten öffentlichen Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün - ein WA.

Die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Plangebiet sieht wie folgt aus:

Robert-Bosch-Straße 6, Flst-Nr. 6597:

1980 – Genehmigung der Umnutzung einer ehemaligen Kleiderfabrik in einen Lebensmittelladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 570 m²

2000 - Genehmigung der Nutzungsänderung Lebensmittelmarkt in Getränkemarkt und Verbrauchermarkt für Matrasen:

- Getränkemarkt auf ca. 506 m² Verkaufsfläche
- Verbrauchermarkt Matrasen auf ca. 343 m² Verkaufsfläche

Zwischenzeitliche Nutzungsänderung ohne Genehmigung:

- Religionsgemeinschaft auf ca. 506 m² - Nutzung als Getränkemarkt wurde aufgegeben
- Verbrauchermarkt Haushaltswaren, Möbel auf ca. 343 m² Verkaufsfläche

→ Es besteht ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten auf insgesamt ca. 343 m² Verkaufsfläche.

Carl-Benz-Straße 12, Flst-Nr. 6596:

1988 – Genehmigung eines neuen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes

- Lebensmittel auf ca. 569 m² Verkaufsfläche

Zwischenzeitlich Umnutzung ohne Genehmigung

- türkische Lebensmittel und Haushaltswaren

2010 – Ausnahme von der Veränderungssperre und Genehmigung der Nutzungsänderung eines Ladens in eine Backstube und Verkaufstheke und Verkleinerung des ursprünglichen Ladens

- türkische Lebensmittel und Haushaltswaren auf ca. 392 m² Verkaufsfläche
- Backwaren auf ca. 189 m² Verkaufsfläche

→ Es besteht ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf insgesamt ca. 581 m² Verkaufsfläche.

Scheffelstraße 48:

1984 – Genehmigung eines Einzelhandelsgeschäftshauses

- Lebensmittel auf ca. 979 m² Verkaufsfläche

1998 – Genehmigung des Erweiterungsbaus eines Einzelhandelsgeschäftes mit Getränkemarkt

- Lebensmittel auf ca. 979 m² Verkaufsfläche
- Getränke auf ca. 293 m² Verkaufsfläche

1998 – Genehmigung der Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäftes mit Getränkemarkt

- Lebensmittel auf ca. 1415 m² Verkaufsfläche
- Getränke auf ca. 359 m² Verkaufsfläche
- Backshop auf ca. 26 m² Verkaufsfläche

1999 – Genehmigung des Erweiterungsbaus eines Einzelhandelsgeschäftshauses mit Getränkemarkt, Backshop und Reisebüro

- Lebensmittel auf ca. 1375 m² Verkaufsfläche
- Getränke auf ca. 352 m² Verkaufsfläche
- Backshop auf ca. 26 m² Verkaufsfläche

und Reisebüro

2008 – Pächterwechsel verbunden mit Verkleinerung der Verkaufsflächen ohne Genehmigung

- Lebensmittel auf ca. 950 m² Verkaufsfläche
- Getränke auf ca. 400 m² Verkaufsfläche
- Backshop auf ca. 26 m² Verkaufsfläche und Arbeitsvermittlung

→ Es besteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf insgesamt ca. 1376 m² Verkaufsfläche. Sein Einzugsbereich erstreckt sich wegen der Randlage auf Schwetzingener Gemarkung weit nach Oftersheim hinein und übernimmt hier die wohnungsnah Grundversorgung.

Im Plangebiet sind insgesamt 4 Autohändler mit Werkstatt angesiedelt. Mit ihren Verkaufsflächen liegen sie alle unterhalb der Großflächigkeit. Dem Betrieb auf Flst-Nrn 6575 und 6576 fehlt die erforderliche baurechtliche Genehmigung.

An das Plangebiet grenzen direkt weitere Einzelhandelseinrichtungen an:

- Nach Norden groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht integrierter Lage. Diese Einrichtungen dienen nicht der ganz überwiegenden verbrauchernahen, fußläufig gut erreichbaren Versorgung. Darüber hinaus befindet sich der großflächige, regionalbedeutsame Einzelhandelsbetrieb außerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches.
- Nach Nord-Westen großflächiger Bau- und Gartenmarkt in nicht integrierter Lage. Dieser großflächige, regionalbedeutsame Einzelhandelsbetrieb befindet sich weder im zentralörtlichen Standortbereich noch im Ergänzungsbereich.

Eine Gesamtbetrachtung hat zum Ergebnis, dass im Geltungsbereich und direkt hieran angrenzend Einzelhandelsagglomerationen vorhanden sind. In Verbindung mit den ebenfalls vorhandenen öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie sonstigen Innenstadtfunktionen wie Gastronomie und Hotels sind deutliche Ansätze eines innenstadtypischen Funktionsmixes zu erkennen. Dies steht dem planerischen Ziel, die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen zu erhalten und zu entwickeln entgegen. Vor allem die Funktionsfähigkeit der Innenstadt würde durch eine solche Entwicklung empfindlich gestört. Darüber hinaus widerspricht die Übernahme der verbrauchernahen Versorgung von Oftersheim auf Schwetzingener Gemarkung dem Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Hilfe der Planungen soll auch künftig die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Um eine verträglichere Nutzungszuordnung innerhalb des Plangebietes aber auch zu den angrenzenden Baugebieten zu gewährleisten, sollen jedoch genehmigungsbedürftige Gewerbebetriebe nach

BlmSchG nicht mehr zugelassen werden. Daher wird das bisher planungsrechtlich festgesetzte **GI** (Industriegebiet) auf ein **GE** (Gewerbegebiet) herabgestuft.

Im bisher festgesetzten **GI**-Gebiet waren bereits Wohnungen generell unzulässig, lediglich betriebsbezogene Wohnungen waren ausnahmsweise genehmigungsfähig. Mit der jetzigen Herabstufung auf ein **GE**-Gebiet ändert sich somit nichts an der grundsätzlichen Unzulässigkeit von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Zwischenzeitlich entstandene Gebäude mit allgemeiner Wohnnutzung sind nach wie vor unzulässig.

Um weitere Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Bestehende Einrichtungen dieser Art genießen Bestandsschutz.

Um die Umstrukturierung von traditionellem Gewerbe in Dienstleistungsgewerbe möglichst konfliktfrei und somit städtebaulich verträglich zu gestalten sind Vergnügungsstätten i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig. 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.

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.

Die Ansiedlungspotentiale in allen Bedarfsbereichen sollen so gesteuert werden, dass

- die Schwetzipger Innenstadt – ZVB - gestärkt wird und somit ihre zentrale Versorgungsfunktion langfristig wahrnehmen kann.
- die verbrauchernahe Versorgung in Plankstadt ausgebaut werden kann.
- die verbrauchernahe Versorgung in Oftersheim aufgebaut werden kann.

Damit diese Ansiedlungspotentiale in die zentralörtlichen Versorgungsbereiche gelenkt werden können, ist laut Grundsatz 1 des Umsetzungskonzeptes 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 Westliche Scheffelstraße schließt die Neuansiedlung von Betriebsstätten im Bereich Lebensmittel aus. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe an der Scheffelstraße befinden sich

außerhalb der zentralörtlichen Versorgungsbereiche und stehen in Konkurrenz

- zum zentralen Versorgungsbereich Schwetzinger Innenstadt sowie
- zu den Bemühungen in Oftersheim und Plankstadt eine verbraucher-nahe Versorgung auf- bzw. auszubauen

Die damit verbundene Steuerung des **zentrenrelevanten Einzelhandels** am nicht integrierten Standort Westliche Scheffelstraße 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:

- 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 Schwetzinger Innenstadt würden konterkariert.
- Es wäre eine deutliche Verkehrszunahme zu erwarten, die aufgrund der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Kreisels an der Südtangente/ Scheffelstraße zu erheblichen verkehrlichen Engpässen führen würde. Verkehrsplanerische Maßnahmen wären erforderlich.

Aus diesen Überlegungen heraus sind am Standort Westliche Scheffelstraße 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 ansteigend 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 nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

Die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente sind in der „**Schwetzinger Liste**“ abschließend aufgelistet. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll der baurechtliche Einzelhandelsbestand gesichert und gleichzeitig eine Erweiterung sowie Neuansiedlung von Verkaufsflächen mit innenstadtschädlichen Sortimenten ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme von der widerleglichen Vermutung i. S. d. § 11 Ab. 3 Satz 3 BauNVO stellt der großflächige Kraftfahrzeughandel dar, der wegen seines Warenangebotes auf größere Flächen angewiesen ist. Auch bei einer größeren Geschossfläche als 1200 m² (analog 800 m² Verkaufsfläche) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die wohnungsnah Grundversorgung sowie auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten¹. Die Vermutungsregel kann widerlegt werden, so dass die atypische Fallgestaltung dem bestehenden Autohaus auf den Flst-Nrn 784/6 und 6584 innerhalb der festgesetzten GE-Fläche eine Erweiterung in die Großflächigkeit hinein gestattet.

Die bereits bestehenden 3 Einzelhandelsbetriebe, die infolge der Überplanung nicht zulassungsfähig werden, erhalten durch die planungsrechtlichen Festsetzungen einen erweiterten Bestandsschutz, um die in den Standort getätigten Investitionen der Einzelhändler zu schützen. Erst nach Aufgabe der genehmigten und gebauten Einzelhandelsnutzung greifen die GE-Festsetzungen.

Die „Fremdkörperfestsetzung“ ermöglicht Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Einzelhandelsanlagen und eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen und Sortimente. Zudem sind Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die auch im festgesetzten GE zulässig sind. Konkret bedeutet dies, dass nur nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden können. Hierdurch kommt auch zum Ausdruck, dass im Zuge einer Nutzungsänderung über die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung hinaus keine zusätzlichen innenstadtschädlichen Sortimente zulässig sind.

Bei der Fremdkörperfestsetzung wird folgender Bestand zugrunde gelegt:

GE_{E1}

die Fremdkörperfestsetzung bezieht sich auf

- Flst-Nr. 6597: Verbrauchermarkt mit ca. 343 m² Verkaufsfläche. Mit der Einrichtung der Religionsgemeinschaft wurde der Getränkemarkt endgültig aufgegeben.
- Flst-Nr. 6596: Lebensmittel und Haushaltswaren mit ca. 392 m² Verkaufsfläche und Backwaren mit ca. 189 m² Verkaufsfläche.

GE_{E2}

die Fremdkörperfestsetzung bezieht sich auf Lebensmittel mit ca. 950 m² Verkaufsfläche, auf Getränke mit ca. 400 m² Verkaufsfläche und Backshop mit ca.

¹ BR-Drucks. 541/86

26 m² Verkaufsfläche. Die Arbeitsvermittlung ist allgemein im GE zulässig und somit nicht Gegenstand der Fremdkörperfestsetzung.

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung der Sicherung des gewerblichen Standortes. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Laut Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetriebe sind sie jedoch allgemein zulässig, sofern sie kleinflächig sind. Vor dem Hintergrund des ungebrochenen Trends zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten besteht im Plangebiet erhöhter Bedarf zur planerischen Steuerung der Einzelhandelsansiedlung. Nur so kann ein schleichender Funktionsverlust des Gewerbegebietes verhindert werden.

3. Nutzungsdichte - Dichtekonzept

3.1 Überbaute Grundflächen

Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut, lediglich 2 Baugrundstücke liegen brach. Vereinzelt sind in Bereichen mit handwerklicher, freiberuflicher und Wohnnutzung private Grünflächen vorhanden. Sie bilden keine zusammenhängende, das Plangebiet prägende Grünstruktur. Der weitaus größte Teil der bebauten Grundstücke ist nahezu zu 100 % versiegelt. Dieser hohe Versiegelungsanteil ergibt sich vor allem aus dem hohen Anteil ebenerdiger Stellplätze.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Ursprungsplan, basierend auf der BauNVO 1962, erlaubte einschließlich der Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie von Wegen und Zufahrten maximal eine 100 %-ige Versiegelung der Oberflächen. Mit der 4. Änderung vom 21.12.2004 wurden die Festsetzungen an die BauNVO 1990 angepasst. Seit diesem Zeitpunkt ist eine maximale Oberflächenversiegelung von 80 % möglich. Dies bedeutet einen höheren Schutz des Bodens. Die geringeren Versiegelungswerte werden infolge künftiger Umnutzungen und Ersatzbebauungen nach und nach umgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt überwiegend eine überbaubare Grundstücksfläche von 0,7 fest. Lediglich im nord-östlich an die Scheffelstraße angrenzenden Baugrundstück wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Gebietsteil wird geprägt durch die direkt angrenzenden, bisher nicht überplanten Gewerbegrundstücke.

Nebengebäude i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hingegen sind Stellplätze und Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen setzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest. In der Regel reichen die straßenseitigen Baugrenzen bis an die Straßenbegrenzungslinie heran. Zur Betonung der übergeordneten verkehrlichen Bedeutung wird entlang der Scheffelstraße eine 5 m breite Vorzone von Bebauung freigehalten. Darüber hinaus sollen rückwärtige Baugrenzen rückwärtige Grundstücksteile von Bebauung freihalten und so zur Aufwertung des Arbeitsumfeldes beitragen.

3.2 Gebäudehöhen

Bestand

Im Plangebiet ist die 1- bis 2-geschossige Bebauung vorherrschend. Vor allem bei der Bebauung aus jüngerer Zeit ist jedoch eine Tendenz zu höherer Geschossigkeit zu erkennen. Diese Entwicklung resultiert aus der Festsetzung hoher Baumassenzahlen **BMZ** einerseits und aus der verbesserten Verkehrsanbindung und der hiermit verbundenen verstärkten Umnutzung für Dienstleistungen andererseits.

In Bereichen mit einer festgesetzten BMZ von 9,0 kann unter Ausnutzung der zulässigen GRZ von 0,7 eine Gebäudehöhe von mindestens 12,86 m erreicht werden. Bei Unterschreitung der maximal zulässigen GRZ erhöht sich automatisch die Höhenentwicklung der Baukörper. Eine GRZ von 0,4 ermöglicht sogar die Errichtung von Hochhäusern. So konnte im Plangebiet ein 7-geschossiges Hotel mit Läden, Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss entstehen. Die zahlreichen Umnutzungsabsichten seit Bestehen des Hotels zeigen aber auch, wie schwierig es ist, den vorhandenen Raum auf Dauer wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Neufassung des Bebauungsplans wird die zulässige Gebäudehöhe durch maximale Traufhöhen festgesetzt. Diese orientieren sich an der bisher festgesetzten BMZ in Verbindung mit der GRZ von 0,7 und der sich hieraus ergebenden Mindestgebäudehöhe sowie an vorhandenen Gebäudehöhen. Somit liegen die maximalen Traufhöhen bei 8,50 m und 13,00 m.

Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhen wird nahezu allen Baugrundstücken eine Entwicklungsmöglichkeit in die Höhe gegeben. Lediglich die Bebauung auf Flst-Nr. 6590 hat mit 7 Vollgeschossen eine deutlich höhere Traufe als künftig zulässig. Auf Flst-Nr. 6599 wird teilweise durch die bestehende Bebauung die maximale Traufhöhe überschritten. In beiden Fällen ist der relativ neuwertige Gebäudebestand geschützt.

4. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	12,11 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Gewerbegebiet	9,86 ha	81,4 %
(davon GEE	1,29 ha	10,6 %)
Öffentliche Grünfläche	0,35 ha	2,8 %
Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehwege	1,92 ha	15,8 %

F. Wirkungen der Festsetzungen auf das Eigentum

Der Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierbei sollen im Einzelnen folgende Planungsziele berücksichtigt werden:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Belange des Umweltschutzes
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Darüber hinaus wird durch die Einzelhandelssteuerung die Entwicklung der verbrauchernahen Nahversorgung in den Nachbargemeinden Oftersheim und Plankstadt und somit das Interesse am Aufbau einer eigenen Nahversorgung ausreichend berücksichtigt.

Diese öffentlichen Belange wurden im Bebauungsplanverfahren mit den Interessen der Grundstückseigentümer auf eine möglichst optimale wirtschaftliche Verwertbarkeit von Grundstücken abgewogen.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten begrenzt die wirtschaftliche Verwertbarkeit der betroffenen Grundstücke nur so weit wie es zum Erreichen der dargestellten Planungsziele unbedingt notwendig ist.

Einen Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzungsart bereitet der Bebauungsplan nicht vor, die bestehende gewerbliche Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

G. Folgeverfahren

In dem bereits weitgehend bebauten Geltungsbereich ist keine Umlegung erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

Da die vorhandene Baustruktur innerhalb des Plangebietes einen heterogenen Charakter aufweist, sind Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen wenig sinnvoll. Charakteristische Gestaltelemente sind nicht ablesbar. Eine gewisse gestalterische Vorgabe zur Baustruktur ergibt sich aus der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen.

Staffelgeschosse

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten keine gestalterischen Vorgaben für die Dächer. Lediglich die Staffelgeschosse werden geregelt. Danach muss ein Staffelgeschoss zu allen Seiten des Gebäudes gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 4,80 m zurückspringen. So ist gewährleistet, dass das obere Geschoss – kein Vollgeschoss im Sinne der LBO – stadtgestalterisch nicht weiter in Erscheinung tritt.

Werbeanlagen

Hingegen besteht bei der Gestaltung der Werbeanlagen Regelungsbedarf. Der bisher gültige Bebauungsplan „Industriegebiet Scheffelstraße“ beinhaltet keinerlei gestalterische Vorgaben diesbezüglich. Da heute generell jedoch die Tendenz vorherrscht, möglichst viel Werbefläche in möglichst großer und damit weithin wahrnehmbarer Höhe anzuordnen, besteht zur Wahrung des Stadtbildes ein Handlungsbedarf. Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften sollen Größe und Höhe der Werbeanlagen geregelt werden.

Bestand

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

- aufgemalte Werbeschriften, Werbeschilder und Werbefriese an der Gebäudefassade
- Werbung am Balkon
- Werbetafeln an der Einfriedung
- Werbepylone bzw. freistehende Werbesäulen unterschiedlicher Größe an Einfahrtbereichen und in exponierter Lage
- Werbefahnen
- Werbeanlagen auf dem Dach

Die vorhandene Werbung ist sehr vielfältig gestaltet und erzeugt somit zunächst ein unruhiges und nachteiliges Erscheinungsbild. Ein einheitlicher und prägender Charakter ist nicht ablesbar. Zudem dominiert die Werbung wegen ihrer Größe und Höhe vielfach gegenüber dem Gebäudebestand. Genau an diesem Punkt setzen die örtlichen Bauvorschriften an.

Gestaltkonzept

Werbung auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

Werbeanlagen werden in der Höhe begrenzt:

- Werbeanlagen dürfen die Dachfläche nicht überragen – auf Dachflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
- Werbepylone, freistehende Werbesäulen und Werbefahnen dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überragen.

Darüber hinaus wird die zulässige Gesamtoberfläche der Werbeanlagen grundstücksbezogen festgesetzt: Je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist 1 qm Werbefläche auf Tafeln, Friesen, Pylonen, Säulen oder Fahnen zulässig.

Nicht überbaute Flächen und Nebenanlagen

Nicht überbaute Flächen in der straßenseitigen Zone entlang der Scheffelstraße prägen den großzügigen Charakter des Straßenraumes. Sie sind von Garagen und Lagerflächen freizuhalten.

Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwar zulässig, aber nur bei wasserdurchlässiger Oberflächengestaltung.

Umweltbericht

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan sollen bisher festgesetzte Industrieflächen auf Gewerbeflächen herabgestuft werden. Dies ist erforderlich, um die laufenden Umstrukturierungsprozesse innerhalb des Plangebietes städtebaulich sinnvoll zu steuern.

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG nicht beachtlich, da hier bereits planungsrechtlich gesicherte Industrieauflähen überplant werden. Auch die noch vorhandenen Baulücken sind bereits als Industriebaugrundstücke überplant. Insofern bereitet der Bebauungsplan keinen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne vor.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Altstandorte, die aber keine Relevanz nach Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG besitzen.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale sind geprägt durch ein bereits bestehendes und fast vollständig bebautes Industriegebiet, welches sich in einer Umstrukturierungsphase befindet. Evtl. mit der Planung verbundene Veränderungen des Umweltzustandes werden dokumentiert.

1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Gemengelage. Handwerk, Dienstleistung und Einzelhandel bestimmen den Gebietscharakter. Die Wohnfunktion ist der gewerblichen Nutzung zugeordnet – aufgrund der Umstrukturierung sind aber auch 4 reine Wohngrundstücke im Plangebiet entstanden.

Produzierende und emittierende Betriebe befinden sich nicht mehr im Plangebiet. Sie wurden überwiegend zu Beginn der 1990er Jahre aufgelöst oder verla-

gert. 2006 wurde auch der Aluminium verarbeitende Betrieb auf Flst-Nr. 735/1 verlagert. Durch diese Umstrukturierungen der gewerblichen Nutzung hat sich die Störintensität im Plangebiet und auch hieran angrenzend reduziert.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Schwetzingen prognostiziert für 2020 auf der Scheffelstraße eine DTV (Kfz/ 24h) von maximal 7950. Auf den restlichen Straßen im Plangebiet fällt die Verkehrsmenge deutlich niedriger aus. Diese Verkehrsmenge ist verträglich mit der gewerblichen Nutzung – nachteilige Auswirkungen für die Arbeitnehmer in diesem Bereich sind nicht zu erwarten.

Bewertung:

Die schutzbedürftige Nutzung Wohnen ist auch im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise in Zuordnung zum Gewerbebetrieb zulässig. Sie hat hier größere Beeinträchtigungen hinzunehmen, wie wenn sie in einem eigens hierfür ausgewiesenen Baugebiet liegen würde. Das auf Oftersheimer Gemarkung angrenzende Wohngebiet wird durch einen ca. 12 m tiefen Grünstreifen zur gewerblichen Nutzung abgeschirmt. Mit der zwischenzeitlichen Verlagerung/ Auflösung störintensiver Nutzungen hat sich die Wohnsituation verbessert.

Das vorhandene sowie das prognostizierte Verkehrsaufkommen im Plangebiet wirkt sich nicht nachteilig auf die Arbeitnehmer aus.

1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet erstreckt sich ausschließlich über ein bereits weitgehend bebauten Industriegebiet und ist somit anthropogen stark beeinflusst.

Bewertung:

Innerhalb des Plangebietes werden überwiegend bebaute und stark versiegelte Grundstücke überplant. Lediglich zwei Baugrundstücke liegen noch brach. Darüber hinaus grenzt ein ca. 12 m tiefer öffentlicher Grünstreifen das Industriegebiet von der Wohnbebauung auf Oftersheimer Gemarkung ab. Alle noch freien Grundstücke haben eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Demnach besteht gegenüber Flächeninanspruchnahme durch Über-

bauung grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit, da Böden nicht ersetzbar bzw. vermehrbar sind. Die Sicherung vorhandener Baurechte gewährleistet Bodenschutz an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Bewertung:

Der Neckarschwemmkegel wird von tiefgründigen, basenreichen und äußerst fruchtbaren Braun- und Parabraunerden aus Schwemmlöß überlagert.

Durch den Bebauungsplan werden gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden vorbereitet. Bereits mit dem Anpassungsbebauungsplan vom 21.12.2004 wurde gegenüber der ursprünglichen Festsetzung die maximale Bodenversiegelung von 100 % auf 80 % reduziert. D. h. zu diesem Zeitpunkt hat bereits ein verstärkter Bodenschutz geffriren.

1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Innerhalb des Plangebietes ist nur das Schutzgut Wasser im Bereich Grundwasser relevant.

Die historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Schwetzingen hat folgende Verdachtsflächen ergeben:

- „Ehemalige Alugießerei“ Obj. Nr. 6163 Flst. Nr. 735/1
- „Ehemaliger Anlagenbau Fa. Bertrams-Konus“ Obj. Nr. 6162 Flst. Nr. 6608
- „Ehemaliger Gebrauchtwagenhandel Woldrich“ Obj. Nr. 6164 Flst. Nr. 6583
- „Ehemalige Haarfabrik Herzig“ Obj. Nr. 3046 Flst. Nr. 6585 und 6586
- „Ehemalige Glasschleiferei Faross“ Obj. Nr. 2979 Flst. Nr. 6595/ 4
- „Ehemalige Tankstelle, Rudolf-Diesel-Straße“ Obj. Nr. 3031 Flst. Nr. 6595
- „Ehemalige Druckerei, Verlag Schimper GmbH“ Obj. Nr. 6250 Flst. Nr. 6600/1
- „Ehemaliger Werkzeug und Maschinenbau Hein“ Obj. Nr. 6149 Flst. Nr. 6606

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes noch folgende Alttablagerungen:

- „Aufschüttung Rudolf-Diesel-Straße“ Obj. Nr. 3008 Flst. Nr. 6593, 6593/1, 6593/2, 6593/3, 6595/2 und 737/2.
- „Ehemalige Siebdruckerei“ Obj. Nr. 3041 Flst. Nr. 6581 und 6582

Bewertung:

Für weite Teile des Neckar-Schwemmfächers sind Grundwasserflurabstände von über 4 m kennzeichnend.

Beim Plangebiet „Westliche Scheffelstraße“ handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes und stark versiegeltes Gewerbegebiet. Aufgrund dieser Tatsache ist eine Versickerung von Oberflächenwasser weder möglich noch sinnvoll.

Laut den vorliegenden Erhebungsunterlagen ist auf den o. g. Grundstücken trotz der früheren umweltrelevanten Nutzung nicht von (relevanten) Schadstoffeinträgen in den Boden auszugehen – das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt. Eine generelle Schadstofffreiheit für diese Grundstücke kann jedoch nicht bestätigt werden. Eine Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

1.5 Schutzgut Luft und Klima

Winde kommen vorherrschend aus südlicher Richtung, häufig auch aus südwestlicher, westlicher und nordwestlicher Richtung. Sie haben eine geringe mittlere Windgeschwindigkeit von 2,5 bis 3 m/s. Der Anteil windschwacher, austauscharmer Wetterlagen liegt bei 40 %. Der Raum ist geprägt durch häufige Inversionswetterlagen mit Dunst und Nebel insbesondere in den Monaten Oktober bis Februar.

Bewertung:

Die bisher zulässige bauliche Verdichtung in die Höhe wurde in vielen Bereichen des Plangebietes nicht ausgeschöpft. Nach wie vor herrscht eine 1- bis 2-geschossige Bebauung vor. Es ist aber auch ein Trend zu einer höheren Bebauung erkennbar – ein 7-geschossiges Gebäude besteht bereits. Das bestehende Industriegebiet mit seiner überwiegend flachen Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf die Luft und das Klima.

1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in bebauter Ortslage und ist topographisch nicht exponiert. Es wird überwiegend durch eine 1- bis 2-geschossige Bebauung geprägt. Bauten jüngerer Zeit erreichen 3 und 7 Vollgeschosse.

Bewertung:

Die vorhandene Bebauung fügt sich weitgehend in die vorhandene Baustruktur ein. Lediglich das 7-geschossige Gebäude prägt das Orts- und Landschaftsbild in negativer Weise.

1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan überplant ein bereits überplantes und weitgehend bebautes Gebiet. Da zum einen eine Herabstufung des GI-Gebietes in ein GE vorgesehen ist und ansonsten die bisher zulässigen Nutzungsmaße in den Bebauungsplan übernommen werden, sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Eine Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes liegt nicht vor.

2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird eine Herabstufung des bisher planungsrechtlich gesicherten Industriegebietes in ein Gewerbegebiet vorgenommen. Somit wird die Nutzungszuordnung innerhalb des Plangebietes verträglicher gestaltet. Das bisher zulässige Nutzungsmaß wird übernommen und ergänzt durch Vorgaben zur maximalen Höhenentwicklung der Gebäude. Durch den Bebauungsplan werden Umweltbelange über das bisher zulässige Maß nicht beeinträchtigt.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan würde die künftige bauliche Entwicklung teils auf der Grundlage des Bebauungsplans „Industriegebiet Scheffelstraße“ und teils auf der Grundlage nach § 34 BauGB beurteilt. Demnach wären genehmigungsbedürftige Betriebe nach BImSchG auch weiterhin zulässig. Nutzungskonflikte mit vorhandenen störepfindlichen Nutzungen wie bspw. Wohnen wären die Folge. Auch freie Berufe und Dienstleistungseinrichtungen können durch solche Nutzungen empfindlich beeinträchtigt werden.

Ferner könnten in großen Teilen des Plangebietes durch die bisher nicht geregelte maximale Höhenentwicklung Hochhäuser entstehen, die durchaus deutlich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Verkehr zur Folge haben.

Durch die unbegrenzte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wäre nicht nur die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels sowie die verbrauchernahe Versorgung gefährdet, vielmehr wäre durch die damit verbundene Verkehrszunahme eine Erhöhung der Lärm- und Luftbelastung im Plangebiet zu erwarten.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Mensch

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Durch die Festsetzung eines GE-Gebietes wird die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander verbessert. Eine weitergehende Regelung, die die Zulässigkeit von Discountern mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausschließt, sorgt für eine maßvolle Entwicklung des Verkehrsaufkommens.

Auch die auf Oftersheimer Gemarkung angrenzende Wohnbebauung profitiert von der Festsetzung eines GE, die Störintensität der Gewerbebetriebe wird gesenkt.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan übernimmt die bisher festgesetzten gewerblich genutzten Baugebiete, zusätzliche Bauflächen entstehen nicht. Auch die öffentlichen Grünflächen entlang der Gemarkungsgrenze werden künftig weiter als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

3.3 Schutzgut Boden

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an dem bisher zulässigen Maß. Dabei ist auch weiterhin eine maximale Gesamtversiegelung von 80 % vorgesehen. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Langfristiges planerisches Ziel ist dabei die Freihaltung der Blockinnenbereiche von Hauptgebäuden. Eine weitergehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

3.4 Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan setzt weitgehend wie bisher eine GRZ von 0,7 fest. Eine natürliche Versickerung von Regenwasser ist nicht vorgesehen, wird aber empfohlen.

3.5 Schutzgut Landschaft

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen wird das Orts- und Landschaftsbild gewahrt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsalternativen stehen nicht im Raum. Die bestehenden Bauflächen werden mit dem Ziel einer langfristig verträglichen Nutzungszuordnung überplant. Bereits vorhandene Festsetzungen sowie der Baubestand bilden hierfür den Maßstab.

C. Allgemein verständliche Zusammenfassung

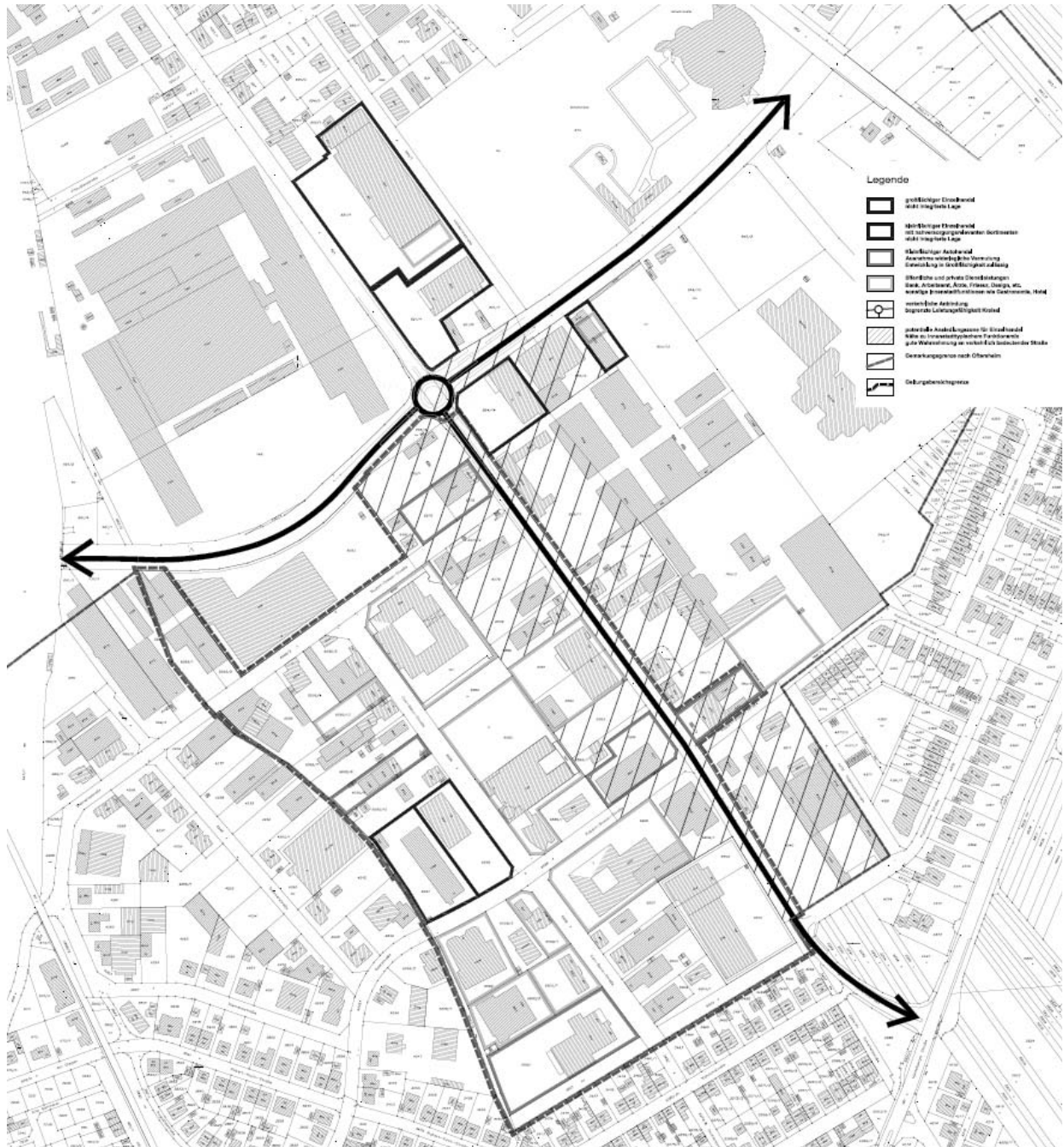
Der Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ überplant ein bereits überplantes und weitgehend bebautes Industriegebiet. Die Planungen wurden erforderlich, weil seit Anfang der 1990er Jahre unter anderem auch bedingt durch die Planung und Herstellung einer verbesserten Verkehrsanbindung eine deutliche Umstrukturierung der gewerblichen Nutzungen stattfindet. Konkret bietet sich nun nach Verlagerung des letzten genehmigungsbedürftigen Gewerbebetriebes nach BImSchG die Möglichkeit, störintensive Betriebe künftig auszuschließen.

Da der Bebauungsplan zum einen eine weniger störintensive Nutzung zulässt als bisher und im Wesentlichen die bisher zulässigen Nutzungsmaße aufgreift und weiterentwickelt, sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB infolge der Planung zu erwarten.









Literatur:

1. Verband Region Rhein-Neckar: Regionalplan Unterer Neckar vom 16.03.1994
2. Verband Region Rhein-Neckar: Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald vom 15.05.2006
3. Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/ 2020 vom 13.07.2006
4. Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, 9.03.2009
5. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim - Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Einzelhandels – Bestandsaufnahme, Stärken-Schwächen-Analyse, Kaufkraftströme und Prognosen, 1999
6. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Nahversorgungsuntersuchung für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2004
7. ECON-CONSULT Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG: Stadtmarketing Schwetzingen – Stärken- / Schwächenprofil, 2000
8. Imakomm AKADEMIE GmbH: Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen – Einzelhandelskonzept 2015 – Umsetzungskonzept, Oktober 2010
9. Imakomm AKADEMIE GmbH: Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen, Juli 2010, Entwurf – das Gesamtkonzept ist in Aufstellung
10. Bender & Stahl: Stadt Schwetzingen - Verkehrsentwicklungsplan 2020, Ludwigsburg 2004

Anhang:
Bestand Einzelhandel – öffentliche und private Dienstleistungen – sonstige Innenstadtfunktionen im und angrenzend an das Plangebiet



Legende

	großflächiger Einzelhandel nicht integrierte Lage
	kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht integrierte Lage
	Kleinflächiger Autohandel Ausnahme widerlegliche Vermutung Entwicklung in Großflächigkeit zulässig
	öffentliche und private Dienstleistungen Bank, Arbeitsamt, Ärzte, Friseur, Design, etc. sonstige Innenstadtfunktionen wie Gastronomie, Hotel
	verkehrliche Anbindung begrenzte Leistungsfähigkeit Kreisell
	potentielle Ansiedlungszone für Einzelhandel Nähe zu innenstadtypischem Funktionsmix gute Wahrnehmung an verkehrlich bedeutender Straße
	Gemarkungsgrenze nach Oftersheim
	Geltungsbereichsgrenze