

WA3	a1
0,4	THmax = 7,50 m FHmax = 12,50 m
SD, FD	

WA4	o
0,4	THmax = 7,50 m FHmax = 12,50 m
SD, FD	

WA1	o
0,4	THmax = 11,00 m FHmax = 14,00 m
SD, FD	

MI	a2
0,6	THmax = 11,50 m FHmax = 16,50 m
SD, FD	

SO1	a3
0,5	THmax = 11,50 m FHmax = 16,50 m
SD, FD	

SO2	a3
0,5	THmax = 5,00 m FHmax = 8,50 m
PD, FD	

GE	o
0,5	THmax = 8,00 m FHmax = 11,50 m
PD, FD	

Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)	3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 8 BauNVO)	a1 Abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)	a2 Abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
SO Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (§ 11 (3) BauNVO)	a3 Abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
GRZ Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)	TH max maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
	FH max maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
	SD, PD, FD Dachform § 9 Abs. 4 BauGB SD = Satteldach PD = Pultdach FD = Flachdach

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

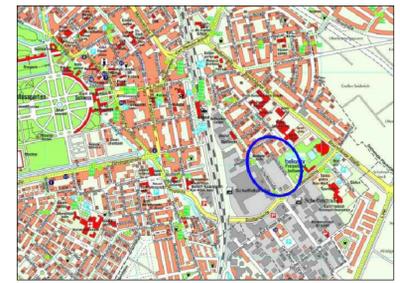
5.0 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

6.0 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
und Nutzungsmixe
(§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)



Verfahrensdaten	Ausfertigung
Auftraggeberbeschluss (Änderungsbeschluss)	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes
Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses	mit den schriftlichen Festsetzungen mit dem
Fürtragige Bürgeranhörung in den Tageszeitschriften	hierzu ergriffenen Beschlüssen des Gemeinderats
Fürtragige Bürgeranhörung	der Stadt Schwetzingen genehmigt.
Fürtragige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Schwetzingen, den
Erstellung und Offenlegung der Karte	
Bekanntmachung der Offenlegung in den Tageszeitschriften	
Offenlegung	
Bearbeitung der Anträge - Satzungsbeschluss	
Eigenentwerfung	
Genehmigung durch Regierungspräsidium (falls erforderlich)	
Bekanntmachung und in Krafttreten	
	Für den Gemeinderat:
	Oberbürgermeister
Stadt Schwetzingen	Regierungspräsidium Karlsruhe

Die Durchführung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
in den Stadtnachrichten Nr.: vom öffentlich bekannt gemacht
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Große Kreisstadt Schwetzingen

"Scheffelstrasse - Hölzlerlinstrasse"
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
(Entwurf)

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Planungsarchitektin
■ ■ ■ Stadtplanung
Kölmerer Straße 24a
79828 Landau Tel. 06341 93 94 69
Stadt Schwetzingen - Stadtbaureferat
Höbelstraße 7
68723 Schwetzingen
bearb.: B. Busch Stand: 10.11.2010
gezeichnet: K. Schösser weitergeführt: 21.03.2011

Nr.: 07 / 018
Maßstab: 1 : 500

A 2:

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“

- Entwurf -

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

A 2:

Hinweise:

1. Kampfmittel

Anhand einer multitemporalen Luftbildauswertung stuft der Kampfmittelbeseitigungsdienst den südwestlichen Bereich des Plangebietes als „Bombardierten Bereich“ ein. Hier gibt es Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Für den restlichen Teil des Plangebietes hat die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach den bisherigen Erkenntnissen kann eine absolute Kampfmittelfreiheit jedoch nicht bescheinigt werden.

Bei Einzelvorhaben im „Bombardierten Bereich“ sind vor Baubeginn weitere Überprüfungen erforderlich.

Erdarbeiten im gesamten Plangebiet sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 21.12.2006 (GABl. S. 16) beschränken sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln sowie die Auswertung von Luftbildmaterial.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Für diese Aufgabe können jedoch auch private Kampfmittelräumfirmen beauftragt werden.

2. Niederschlagswasser

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz-Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 bebaut oder befestigt werden, u. a. versickert werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Niederschlagswasser wird danach schadlos und bei Wohnbebauung erlaubnisfrei beseitigt, wenn es z. B. in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert wird. Die Mulden müssen ausreichend dimensioniert sein. Dies gilt auch für im Gewerbegebiet anzusiedelnde Betriebe für das zu versickernde Niederschlagswasser.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss untersucht und gegeben sein. Möglicherweise kann auch nur ein Teil des Niederschlagswassers versickert werden. Das setzt jedoch voraus, dass der Untergrund von Schadstoffen unbelastet ist. Einem Ausräumen von Deckschichten zum Zweck der Versickerung wird nicht zugestimmt.

Wird Niederschlagswasser von Dachflächen versickert, muss bei der Materialwahl berücksichtigt werden, dass Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei beschichtet oder sonst wie behandelt werden müssen. Übliche Anteile der Dachinstallation, wie Regenrinnen und –fallrohre, Kehlrinne, Verwahrungen sowie Einlaufbleche sind davon ausgenommen.

3. Altlasten/ Bodenschutz

Die Ergebnisse der z. Z. durchgeführten Nacherhebung liegen noch nicht abschließend vor. Laut den vorliegenden Informationen wurde das Grundstück Flst Nr. 821/4 bis ca. 2002 umweltrelevant genutzt (u. a. Druckerei) und inzwischen neu bebaut bzw. einer Nutzungsänderung zugeführt. Im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der heutigen Einkaufsmärkte wurden 2004 lokal erhöhte Schadstoffgehalte ermittelt. Das mit Cyaniden belastete Erdreich wurde damals ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt. Die umwelttechnischen Untersuchungen beschränkten sich primär auf die heutigen Parkplatzflächen. Es ist deshalb nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten auf diesem Areal lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird, welches ggf. zu entsorgen ist.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

4. Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. 0621/ 294 6107, informieren.

5. Immissionen im Nahbereich von Bahnanlagen

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

6. Telekommunikationstechnische Anbindung

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.

A 2:

Örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

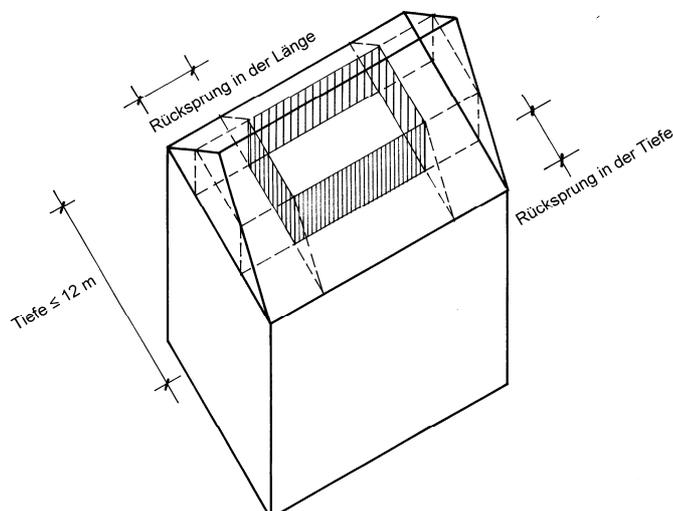
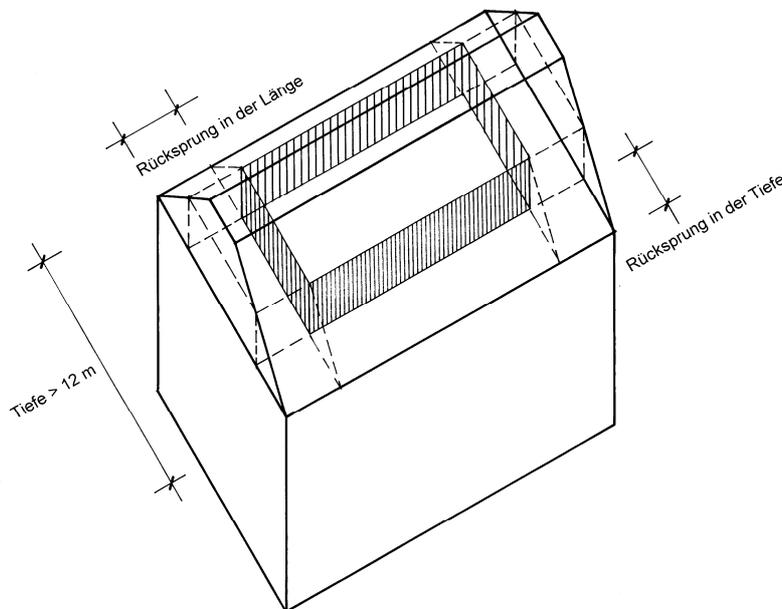
1.1 Dächer

1.1.1 Die Dächer in **WA1** bis **WA4**, **MI** und **SO1** sind zulässig:

- als Satteldächer mit einer beidseits gleichen Dachneigung von 30 bis 40 Grad oder
- als Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad

Ausnahmsweise sind Staffelgeschosse zulässig, wenn diese

- die zulässige Dachkubatur des SD nicht überschreiten und
- auf allen vier Gebäudeseiten in gleichem Maß ein Rücksprung erfolgt.



1.1.2 Die Dächer im **GE** und **SO2** sind zulässig:

- als Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad oder
- als Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad

1.1.3 Flachdächer sind mit einer Begrünung zu versehen. Bei Errichtung von Solar-energiegewinnungsanlagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

1.1.4 Auf allen Dachformen sind Solarenergiegewinnungsanlagen zulässig.

1.2 Außenwände ab einer Länge von 40 m sind architektonisch oder durch Fassadenbegrünung zu gliedern.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

2.1 Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Auch Teile von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Dachfläche nicht überragen.

2.2 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sowie im Freiflächenbereich sind zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

2.3 Werbepylone, Werbesäulen und Werbefahnen dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überragen.

2.4 Je angefangene 75 m² Grundstücksfläche ist 1 m² Werbefläche zulässig.

3. Nicht überbaute Flächen/ Nebenanlagen/ Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Vorzonen

3.1.1 Die Vorgärten der Wohnbebauung sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Garage, Carport, Stellplatz bzw. Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

3.1.2 In den Vorzonen – Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - von **MI**, **SO1**, **SO 2** und **GE** sind Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen unzulässig.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen in der Vorgartenzone sind unzulässig.

3.3 Standorte für bewegliche Müllsammelbehälter sind optisch durch Begrünung oder bauliche Vorkehrungen abzuschirmen.

A 2:

Textliche Festsetzungen:

des Bebauungsplanes „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ der Stadt Schwetzingen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

i. S. v. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im **WA2** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.2 **Mischgebiet (MI)**

i. S. v. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss zulässig, folgende Sortimente sind unzulässig:

a) nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, zugleich zentrenrelevant:

- Lebensmittel/ Getränke
- Apotheken
- Gesundheits-/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)/ Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel/ Tabakwaren
- Zeitschriften/ Zeitungen

b) zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen:

- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit/ Nähzubehör/ Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Freizeitartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

- Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte/ Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren/ Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs)
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken/ Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien/ Musikinstrumente und Zubehör

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise sind der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.3 **Gewerbegebiet (GE)**

i. S. v. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig: Es gelten die Listen a und b unter 1.2.

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten i. S. v. § 8 Abs. 3 Nrn 2 und 3 BauNVO.

1.4 **Sondergebiet-Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO1 und SO2)**

i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO

Die gesamte Verkaufsfläche im Erdgeschoss beträgt maximal 2824 m². Innerhalb dieser Fläche sind nachfolgende Sortimente und Einrichtungen zulässig:

- Lebensmittel, Getränke einschließlich Bäcker bis zu einer Verkaufsfläche von 2694 m²
- Pharmazeutische Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von 130 m²

Daneben sind branchenübliche Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche – maximal jedoch 200m² - zulässig.

Im SO1 sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Im SO2 sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als **Grundflächenzahl** (GRZ), als **maximale Traufhöhe** (THmax) und als **maximale Firsthöhe** (FHmax) festgesetzt.

2.1. Im **WA1** und **WA2** darf die zulässige Grundfläche durch die **Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen** bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2. Die **maximale Traufhöhe (THmax)** wird an der dem Straßenraum zu gekehrten Gebäudewand bestimmt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

2.2 Die **maximale Firsthöhe (FHmax)** ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der beiden Dachflächen. Bei Pultdächern bildet der Schnittpunkt der höheren oberen Außenwand mit der Dachfläche die maximale Firsthöhe.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die **abweichende Bauweise 1** (a1) ist wie folgt definiert:

Halboffene Bauweise: Anbau an die nord-östliche seitliche Grundstücksgrenze.

Die **abweichende Bauweise 2** (a2) ist wie folgt definiert:

Geschlossene Bauweise unter Beachtung der seitlichen Baugrenzen.

Die **abweichende Bauweise 3** (a3) ist wie folgt definiert:

Offene Bauweise, die Länge der Hausformen darf 50 m überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Im **WA3** und **WA4** sowie im **MI** sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn

- hierdurch die zulässige GRZ i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten wird,
- die Tiefgarage nicht über das angrenzende Straßenniveau hinausragt und
- die Tiefgarage begrünt wird.

5. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

- 5.1 In den Wohngebieten **WA1** bis **WA4** sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind) in einer Größe von bis zu 20 m³ umbautem Raum auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Im Mischgebiet **MI** sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bei öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze oder je 100 qm Parkplatzfläche 1 großkroniger Laubbaum auf einer Pflanzinsel von mindestens 10 qm bei einer Mindestbreite von 3 m (alternativ: 12 qm Mindestgröße bei einer Mindestbreite von 2,50 m) anzupflanzen und zu unterhalten.

A 3:

Begründung:

des Bebauungsplans „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ 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	9
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. Baustruktur – Konzept Bauweise	
4. Nutzungsdichte – Nutzungskonzept	
4.1 Überbaute Grundflächen	
4.2 Gebäudehöhen	
5. Umwelt	
6. Kampfmittel	
7. Flächenbilanz	
F. Wirkungen der Festsetzungen auf das Eigentum	22
G. Folgeverfahren	23

Örtliche Bauvorschriften	24
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	
2. Werbeanlagen	
3. Nicht überbaute Flächen/ Einfriedungen	
Literatur	27
Anhang: Bestehende Nutzungen	28

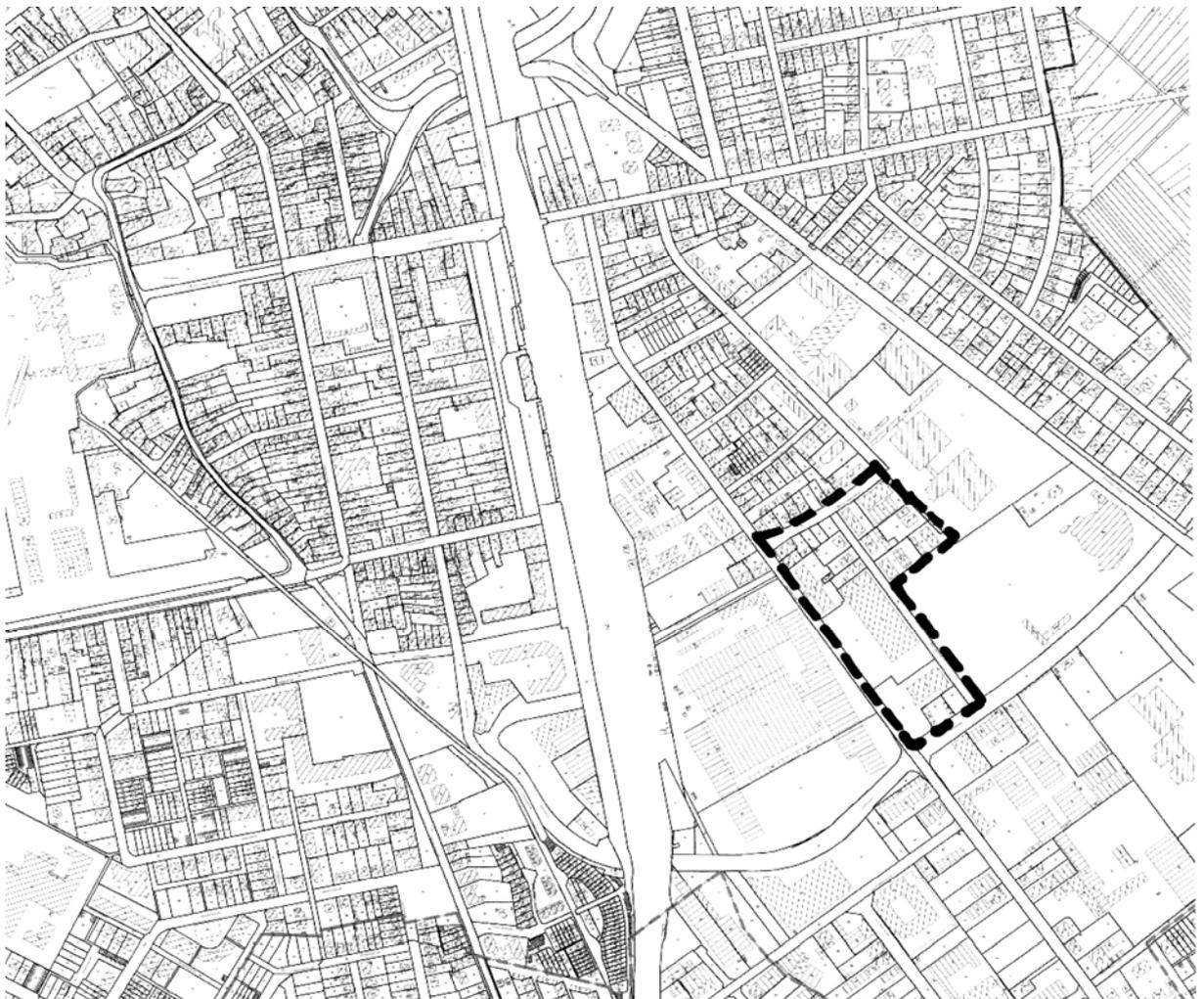
Begründung

A. Geltungsbereich

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

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

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung

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

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

Das Plangebiet selbst liegt jedoch außerhalb der zentralörtlichen Versorgungsbereiche. Der Bauantrag für das geplante Fachmarktzentrum wurde zwischenzeitlich verbeschieden, das Widerspruchsverfahren ruht derzeit noch wegen der laufenden Veränderungssperre. Zwischenzeitlich ist eine anderweitige Umnutzung des ehemaligen Verlagshauses erfolgt.

Der Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ dient der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 2015 an diesem nicht integrierten Standort. Mit den Festsetzungen soll der Schutz der bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und gleichzeitig eine Erweiterung der Verkaufsflächen mit zentrenschädlichen Sortimenten ausgeschlossen werden.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

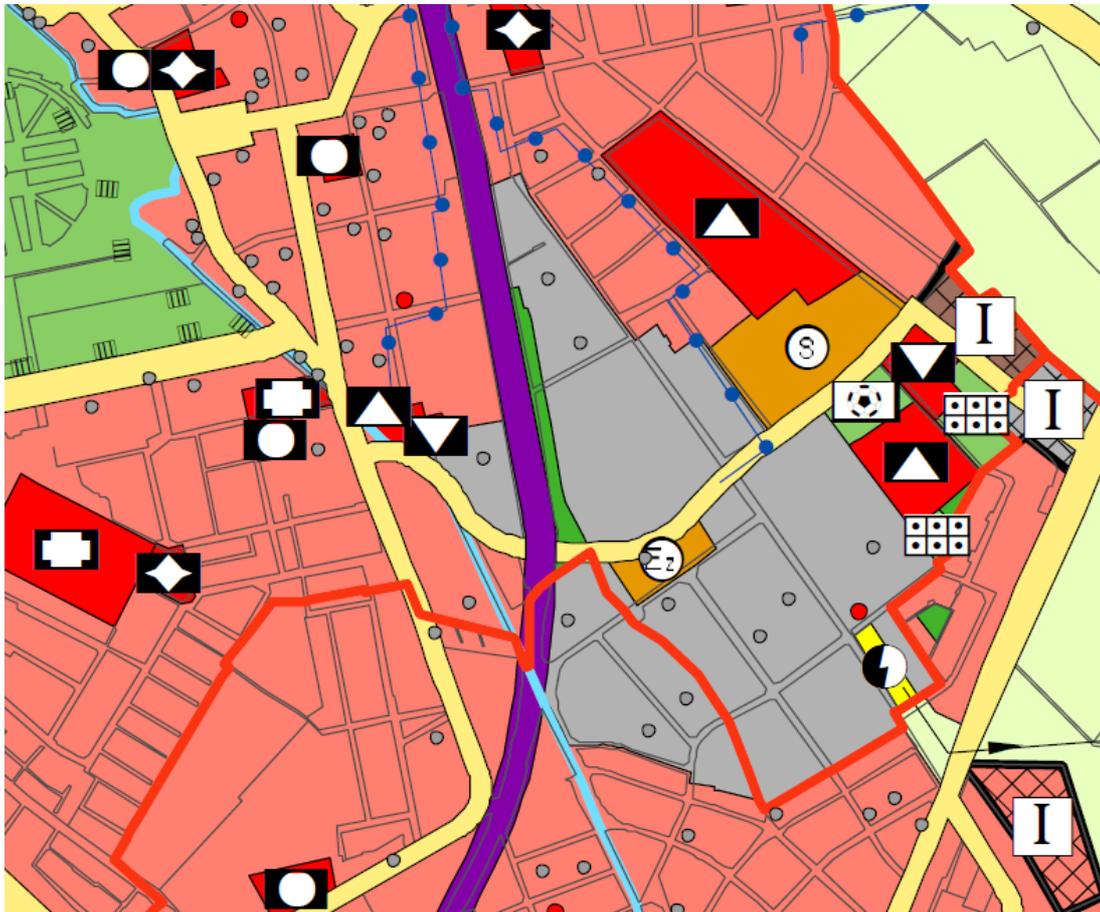
Odenwald vom 15.05.2006 trifft planerische Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten:

- **Grundsatz** „Verbrauchernahe Versorgung“
Danach soll die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet werden. Hierzu sollen mit Hilfe der Bauleitplanung die innerörtlich zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels gefördert werden.
- **Ziel** „Zentralörtliche Standortbereiche“
Nach den verbindlichen Festlegungen des Regionalplans dürfen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellten zentralörtlichen Standortbereichen angesiedelt werden. Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Möglichkeit auch den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Wenn hierfür keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. Die Ansiedlung und Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche und Ergänzungsbereiche ist ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan diese verbindlichen regionalplanerischen Vorgaben – unter Berücksichtigung vorhandener und bestandsgeschützter Nutzungen - beachten, eine Abwägung mit anderen Belangen ist nicht möglich. Das **Plangebiet liegt außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche und der Ergänzungsstandorte**, großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist hier nicht zulässig. Bei der anstehenden Planung geht es aber nicht um die Neuansiedlung eines solchen Betriebes, sondern vielmehr um eine Bestandssicherung und den Ausschluss einer Erweiterung.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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



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 Ofersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Das Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Ofersheim, 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 Schwetzingener 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. Hierzu zählt auch der Standort Scheffelstraße Hölderlinstraße. Hier werden ca. 40 bis 45 % des Umsatzes mit Kunden aus Oftersheim und Plankstadt erwirtschaftet.

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 Oftersheim und Plankstadt zu entspannen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an den hierfür geeigneten Standorten nicht zu gefährden.

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

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

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

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

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

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Hierzu auch Anhang: Bestehende Nutzungen

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

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

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

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

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Erschließungsflächen befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum.

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

1. Erschließungssituation - Erschließungskonzeption

Bestand

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

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Verkehrsflächen fest.

2. Vorhandene Nutzungen – Konzept Art der baulichen Nutzung

Bestand

Hierzu auch Anhang: Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet zeichnet sich durch sehr unterschiedliche Nutzungsarten aus.

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

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

Verkaufsfläche der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte im Plangebiet:

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des Windfangs und des bei SB-Läden vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraums. Zur Verkaufsfläche sind auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Schaufenster, soweit diese den Kunden zugänglich sind, und ständig zum Verkauf vorgesehene Freiflächen rechnen zur Verkaufsfläche¹.

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

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

* einschließlich Tagesklinik

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

Der baurechtliche Bestand des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters - seit der Umstellung auf die BauNVO 1990 nur noch formell-rechtmäßig ausgeübte Nutzung – ist geschützt. Da die materiell-rechtliche Zulässigkeit fehlt, ist

- bei Abgang – bspw. durch Brand – das gleiche Gebäude mit der gleichen Nutzung an diesem Standort
- eine Erweiterung der Verkaufsflächen

- eine Änderung der Sortimente

nicht mehr möglich.

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

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

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

Der Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße ist bereits heute durch eine Funktionsmischung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, privaten Dienstleistungen und Gastronomie geprägt und verfügt daher über eine hohe Attraktivität, die über die Grenzen von Schwetzingen hinausreicht. Das Angebot an nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dient nur in geringem Umfang der verbrauchernahen, fußläufig gut erreichbaren Versorgung der Oststadt und ist daher hinsichtlich der vorhandenen Verkaufsflächen völlig überdimensioniert. Das Einzelhandelsangebot ist deutlich auf motorisierte Kunden ausgerichtet.

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

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

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

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan **einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels**. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzungen ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für

die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen.

Die Ansiedlungspotentiale in allen Bedarfsbereichen sollen so gesteuert werden, dass

- die Schwetzingener 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 ausgebaut 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

Ausnahmsweise kann nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Schwetzingen angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. 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) 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 des zentralörtlichen Versorgungsbereiches - nicht integrierte Lage - und steht somit in Konkurrenz

- zum zentralen Versorgungsbereich Schwetzingener Innenstadt sowie
- zu den Bemühungen in Oftersheim und Plankstadt eine verbrauchernahe Versorgung auf- bzw. auszubauen

Die damit verbundene Steuerung des **zentrenrelevanten Einzelhandels** am nicht integrierten Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum 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 Schwetzingener 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 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 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 „**Schwetzingener Liste**“ abschließend aufgelistet. Das o. g. beantragte Fachmarktzentrum ist demnach am nicht integrierten Standort unzulässig. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll der baurechtliche Einzelhandelsbestand gesichert und gleichzeitig eine Erweiterung sowie Neuansiedlung von Verkaufsflächen mit innenstadtschädlichen Sortimenten ausgeschlossen werden.

Folgende Nutzungskonzeption ist vorgesehen:

- **Allgemeines Wohngebiet**

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

- **Mischgebiet**

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

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

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

- **Gewerbegebiet GE**

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

Da die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen 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 gewerbliche Entwicklung erfolgen soll. So ergibt sich die Chance auf die Entwicklung einer positiven Bau- und Nutzungsstruktur.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist, so wie er baurechtlich genehmigt und gebaut wurde, geschützt. Die vorhandene Tankstelle ist ebenfalls in ihrem Bestand geschützt. Eine Ersatzbebauung wird nach den neuen Festsetzungen beurteilt.

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

- **SO-Großflächiger Einzelhandel**

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

Folgende Festsetzungsalternativen standen zur Diskussion:

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

Eine **Herausnahme des großflächigen Einzelhandelsbetriebes aus dem Plangebiet** ist wegen der bestehenden GE-Festsetzung bereits heute mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten behaftet. Mit einer **Fremdkörper-**

festsetzung könnte für den bestehenden großflächigen Vollsortimenter ein erweiterter Bestandsschutz betrieben werden, die Anwendungsvoraussetzungen fehlen jedoch.

Mit der Festsetzung eines **SO-großflächiger Einzelhandel** kann zum einen der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand gesichert (Eigentumsschutz versus Entwicklungsziel) und gleichzeitig eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen sowie eine Änderung der Sortimente ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung bietet für die Stadt Schwetzingen die größte planungsrechtliche Sicherheit. Erst bei konkreten Änderungen wird eine erneute Planung erforderlich. Dann können auch in einem zweiten Schritt die Ziele und Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes 2015 und das Anpassungsgebot vollständig umgesetzt werden.

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

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

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

Der private Belang – Eigentumsinteresse an einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Verwertung – muss dem öffentlichen Belang – Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Schwetzingens zur Sicherung der zentralen Versorgungsstrukturen – untergeordnet werden. Einen Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzungsart bereitet der Bebauungsplan nicht vor, der baurechtliche Einzelhandelsbestand wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

3. Baustruktur – Konzept Bauweise

Bestand

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

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

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

- **Abweichende Bauweise**

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

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

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

- **Offene Bauweise**

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

4. Nutzungsdichte - Nutzungskonzept

4.1 Überbaute Grundflächen

Bestand

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

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

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

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

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

• **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

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

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

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

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

• **Baufenster**

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

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

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

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

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

4.2 Gebäudehöhen

Bestand

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

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

Die bestehende Höhenentwicklung der Gebäude ist in ihrem Bestand geschützt. Darüber hinaus bietet der Bebauungsplan weitgehend in geringem

Umfang eine zusätzliche Höhenentwicklung an. Einen Eingriff in die tatsächliche Höhenentwicklung der Gebäude bereitet der Bebauungsplan nicht vor.

5. Umwelt

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. In Bereichen gewerblicher Nutzung liegt die Oberflächenversiegelung bei nahezu 100 %. Die Bereiche mit Wohnnutzung sind bei niedrigerer Nutzungsdichte gut durchgrünt und bei Geschosswohnungsbau bis zu 100 % versiegelt. Insofern sind die Bodenfunktionen bereits heute größtenteils beeinträchtigt. Aufgrund der zwischenzeitlich novellierten BauNVO 1990 ist längerfristig mit einer teilweisen Entsiegelung der Oberflächen zu rechnen.

Die Grundstücke Flst-Nrn 821/1 und 821/4 wurden bis ca. 2002 umweltrelevant genutzt (u. a. Druckerei) und inzwischen neu bebaut bzw. einer Nutzungsänderung zugeführt. Im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der heutigen Einkaufsmärkte wurden 2004 lokal erhöhte Schadstoffgehalte ermittelt und ordnungsgemäß entsorgt. Die umwelttechnischen Untersuchungen beschränkten sich primär auf die heutigen Parkplatzflächen. Es ist deshalb nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten auf diesem Areal lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird, welches ggf. zu entsorgen ist.

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

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

6. Kampfmittel

Auf der Grundlage von multitemporalen Luftbildauswertungen wurde das Plangebiet auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht. Demnach kann eine absolute Kampfmittelfreiheit nicht bescheinigt werden. Auf dem Luftbild ist zu erkennen, dass Schwetzingen im 2. Weltkrieg bombardiert wurde. Im Nahbereich um das Untersuchungsgebiet sind Bombentrichter und auch Schäden an Gebäuden zu erkennen. Der daraus konzipierte „Bombardierte Bereich“ ragt auf der südwestlichen Seite in die Untersuchungsfläche hinein (Parkplatz auf Flst-Nr. 821/1). In diesem Bereich sollen im Zuge von Einzelmaßnahmen weitergehende Untersuchungen auf mögliche Kampfmittel durchgeführt werden.

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

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	3,51 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Allgemeines Wohngebiet	1,13 ha	32,19 %
Mischgebiet	0,35 ha	9,97 %
Gewerbegebiet	0,57 ha	16,24 %
Sondergebiet	0,98 ha	27,92 %
Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehwege	0,48 ha	13,68 %

F. Wirkung der Festsetzungen auf das Eigentum

Der Bebauungsplan „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ 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 den überwiegend bebauten Bereichen ist keine Umlegung erforderlich. Vereinzelt können in Teilbereichen Grenzregelungen die Umsetzung des Bebauungsplans erleichtern.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bestand

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

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

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

Gestaltkonzept

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

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

Die zulässige Dachkubatur ergibt sich aus folgenden Festsetzungen:

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

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

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

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

2. Werbeanlagen

Bestand

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

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

Die bestehende Werbung prägt den Charakter des Plangebietes.

Gestaltkonzept

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

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

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

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

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

3. Nicht überbaute Flächen/ Einfriedungen

Bestand

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

Gestaltkonzept

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

Literatur:

1. 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: Bestehende Nutzungen



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. Kleinfächiger 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
		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>wesentlich störendem Gewerbe ist gewährleistet und bietet den Eigentümern ausreichend Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Verwertung ihrer Grundstücke.</p>
4		<p>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 Warenlieferungen 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</p>	<p>Hierzu die Ausführungen unter Punkt 1.</p>

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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Im unbeplanten Innenbereich ist das ehemalige Pressehaus als Geschäfts- und Bürogebäude ebenso zulässig wie Einzelhandel als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art.</p> <p>Im derzeit festgesetzten GE-Gebiet ist der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb materiell-rechtlich unzulässig. Dies hat zur Folge, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>nicht mehr zulässig sind.</p> <p>Im derzeit festgesetzten GE-Gebiet ist der bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb ohne Sortimentsbeschränkung planungsrechtlich zulässig. Eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit ist möglich.</p>
6		<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes sehen für die genannten Grundstücke erhebliche Einschränkungen vor.</p>	<p>Die vorgesehenen Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich aus folgenden Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte wie der beste-</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>hende Lebensmittelvollsortimenter sind nur im zentralörtlichen Standortbereich von Schwetzingen zulässig. Der Geltungsbereich Scheffelstraße – Hölderlinstraße liegt außerhalb dieses Bereiches und widerspricht somit dem regionalplanerischen Ziel.</p> <p>Dieses regionalplanerische Ziel ist eine verbindliche Vorgabe, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten ist. Die Stadt hat keinen Abwägungsspielraum.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Aus der Regionalplanung und Flächennutzungsplanung ergeben sich folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • klares Zentrum für Waren des mittelfristigen Bedarfsbereiches • Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich <p>Zugleich bestehen Ausbaupotentiale in zentrenprägenden Warengruppen innerhalb der Innenstadt.</p> <p>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.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>In der nicht integrierten Lage</p> <ul style="list-style-type: none"> • sind ca. 76 % aller Einzelhandelsverkaufsflächen Schwetzingens angesiedelt • werden ca. 62 % des gesamten Schwetzinger Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Ansiedlungspotentiale in allen Bedarfsbereichen sollen so gesteuert werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
			<ul style="list-style-type: none"> • die verbrauchernahe Versorgung in Oftersheim aufgebaut werden kann. <p>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.</p> <p>Die damit verbundene Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am nicht integrierten Standort Scheffelstraße - Hölderlinstraße bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keinen Ersatz wegfallender Betriebsstätten im Bereich Lebensmittel und • keine Neuansiedlung von Betriebsstätten im Bereich Lebensmittel <p>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 innenstadtypischen Funktionsmix zur Folge:</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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 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 nahversorgungsrelevanten Sortimenten.</p> <p>Die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente sind in der „Schwetzingen Liste“ abschließend aufgelistet. Das o. g. beantragte Fachmarktzentrum ist demnach unzulässig. Mit den Fest-</p>

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		<p>Für das Grundstück Scheffelstraße 55 (Flst. 996 – SVD Pressehaus) ist künftig nur noch eine eingeschränkte Mischgebietenutzung 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.</p> <p>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.</p>	<p>Der künftige Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Mischgebiet ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept und dem hieraus entwickelten Umsetzungskonzept.</p> <p>Hingegen würde eine Ausweitung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am nicht integrierten Standort zur Schwächung der verbrauchernahen, fußläufig gut erreichbaren Versorgung führen.</p> <p>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.</p> <p>Mit dem Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im MI wird nicht in eine ausgeübte Nutzung eingegriffen. Die Festsetzungen sind bestandsorientiert.</p> <p>Die gewünschte Aufstockung würde die bestehende Höhenentwicklung im Plangebiet überschreiten und zu zusätzlichen negativen Verdichtungseffekten führen. Der baurechtliche Bestand wird durch die Festsetzungen geschützt.</p>
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
		<p>plan die Festsetzung eines SO1 bzw. SO2-Gebietes vor. Die in der Stellungnahme zum ausgelegten Vorentwurf bereits vorgelegene Entwicklungsabsicht, die Verkaufsfläche auszudehnen, wird durch diese Festsetzung ausgeschlossen. Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf Lebensmittel, Getränke einschließlich Bäcker und pharmazeutische Produkte sowie branchenübliche Randsortimente mit bis zu 10 % max. jedoch 200 qm, schränkt die bisher uneingeschränkt zulässige Nutzung erheblich ein.</p>	<p>gen unter Punkt 5.</p> <p>Die Erforderlichkeit der künftigen SO-Festsetzung ergibt sich aus der Absicht, die teilweise vorhandene verbrauchernahe, fußläufig gut erreichbare Versorgung durch den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter zu sichern. Eine Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung dieses Betriebes ist unzulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> • da das Angebot von nahversorgungsrelevanten Sortimenten überwiegend an Autokunden – ganz überwiegend auch aus Oftersheim – ausgerichtet ist und somit mit den zentralen Versorgungsbereichen von Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim konkurriert. • da die verbindliche regionalplanerische Vorgabe, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellten zentralörtlichen Standortbereichen anzusiedeln, zu beachten ist und nicht in die Abwägung eingestellt werden kann. <p>Der öffentliche Belang der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und damit der Daseinsvorsorge hat stärkeres Gewicht als der private Belang der maximalen wirtschaftlichen Verwertbarkeit von Grundstücken.</p> <p>Mit den künftigen Festsetzungen wird nicht in die ausgeübte Nutzung eingegriffen. Hierdurch</p> <ul style="list-style-type: none"> • wird der baurechtliche Bestand des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters – formell rechtmäßig ausgeübte Nutzung – geschützt. • erlangt der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb die materiell-rechtliche Zulässigkeit, so dass auch bei Abgang ein Ersatz - gleiches Gebäude mit der gleichen 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
		<p>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.</p>	<p>delskonzept und dem hieraus entwickelten Umsetzungskonzept.</p> <p>Ergänzend hierzu die Ausführungen unter Punkt 7 und 8.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Langfristiges planerisches Ziel ist daher die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden großflächigen Vollsorbitimenters, während auf dem Gelände des Discounters eine sonstige gewerbli-</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>che Entwicklung erfolgen soll. So ergibt sich die Chance auf die Entwicklung einer positiven Bau- und Nutzungsstruktur.</p> <p>Zum Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente die Ausführungen unter Punkt 6.</p> <p>Durch die künftige Einschränkung der zulässigen Sortimente im GE-Gebiet wird nicht unmittelbar in die ausgeübte Nutzung eingegriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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		<p>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.</p>	<p>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.</p>

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		<p>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.</p> <p>Ferner fehlt in dem jetzigen Offenlageentwurf die von der Behörde zugesagte und im Vorentwurf noch enthaltene Erweiterungsmöglichkeit in Höhe von 10 % der vorhandenen Einzelhandelsflächen.</p>	<p>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.</p> <p>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)</p> <p>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.</p>
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
		<p>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.</p>	
13		<p>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.</p> <p>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</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
		<p>planerischen Festsetzung verweist die Stadt Schwetzingen in der Begründung zum Planentwurf auf die dort genannten Grundsätze.</p>	
14		<p>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.</p>	<p>Die erwähnte Ausnahme ist unter Ziff. 2.1b des Umsetzungskonzeptes aufgeführt. Hierin heißt es umfassend:</p> <p>„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.“</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
			<p>Zum künftigen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten im MI siehe Punkt 7.</p> <p>Zum künftigen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten im GE siehe Punkt 9.</p> <p>Zur künftigen Festschreibung des baurechtlichen Einzelhandelsbestandes in den SO-Gebieten siehe Punkt 8.</p>
15		<p>Der Eigentümer hat die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 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 Gliederungselement 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.</p> <p>Diese spezielle Siedlungsstruktur wird im Einzelhandelskonzept nicht gewürdigt. Vielmehr wird eine rein quantitative Betrachtung der Einzelhandelsstrukturen vorgenommen, was einer Überprüfung nicht standhalten würde.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
16		<p>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</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standort Borsigstraße - vorhandener Lebensmitteleinzelhandel • Standort ZVB Innenstadt - direkt über die Kurfürstenstra-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	
		<p>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.</p>	<p>ße mit dem Kaufland verbunden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße – vorhandener Lebensmitteleinzelhandel <p>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.</p>
17		<p>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:</p> <p>„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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
18		<p>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 nahversorgungsrelevante 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.</p> <p>Soweit sich die Stadt Schwetzingen zur Begründung der hier für die in Rede stehenden Grundstücke vorgesehenen Ausschlüsse nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente auf</p>	<p>Hierzu die Ausführungen unter Punkt 16.</p> <p>Die Erforderlichkeit des künftigen Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente ist unter Punkt 7 erläutert.</p>

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
		<p>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.</p>	
23	<p>Landkreis Rhein-Neckar Wasserrechtsamt Schreiben vom 16.03.2011</p>	<p>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.</p> <p>In den Hinweisen bzw. dem Textteil zu Punkt 3. „Altlasten/ Bodenschutz“ ist demzufolge das Grundstück Flst. Nr. 821/1 herauszunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
24	<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Schreiben vom 28.03.2011</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Diese Zielsetzungen stehen im Übrigen in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung wie dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsgebot.</p> <p>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.</p> <p>Hinzu kommt das im Jahr 2009 durch die drei Gemeinden</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Schwetzingen, Plankstadt und Oftershem beschlossene Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels, das dem interkommunalen Interessensausgleich dient und auf den Ergebnissen des gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes basiert.</p> <p>Weitere zentrale Beurteilungsgrundlage ist das im November 2010 seitens des Schwetzinger Gemeinderates beschlossene Umsetzungskonzept zur Stärkung des Einzelhandels in Schwetzingen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass all diese Ziele in die Abwägungsentscheidung der Stadt Schwetzingen einbezogen und entsprechend gewichtet werden.</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplans ergibt sich folgende Bewertung:</p> <p>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.</p> <p>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-</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zu diesen Punkten wird eine nochmalige Überprüfung empfohlen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
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	<p>gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p>	
26	IHK Rhein-Neckar Schreiben vom 29.03.2011	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, 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.</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>Darüber hinaus werden die Festsetzungen, die der Bestandssicherung bereits ansässiger Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dienen, begrüßt.</p>	
27	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Schreiben vom 18.03.2011	<p>Die Stellungnahme vom 29.05.2007 gilt weiter mit folgenden Änderungen:</p> <p>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.</p>	<p>Die Anregungen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

A5:

Satzung über den Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ am 14.04.2011 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 10.11.2010 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Lageplan im Maßstab 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 10.11.2010, weitergeführt am 21.03.2011
- b) Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 10.11.2010

Zur Erläuterung ist die Begründung vom 10.11.2010 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung:

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

A5:

Schwetzingen, den 14.04.2011

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.04.2011 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

A5:

**Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich
„Scheffelstraße – Hölderlinstraße“**

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ am 14.04.2011 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 10.11.2010 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Scheffelstraße - Hölderlinstraße“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den 14.04.2011

Dr. René Pöttl
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.04.2011 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den

Dr. René Pöttl

A5:

Oberbürgermeister

Die Satzung ist am in Kraft getreten.