

**Zeichnerische Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- GE** Gewerbegebiet  
(§ 9 BauNVO)
- GE<sub>E</sub>** Gewerbegebiet - Fremdkörperfestsetzung  
(§ 9 BauNVO, V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)  
siehe Textliche Festsetzungen 1.2

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- GRZ** Grundflächenzahl  
(§ 17 BauNVO)
- TH max** Maximale Traufhöhe  
(§ 16 BauNVO)

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

- Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)

4.0 Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen  
(§ 9 (1) 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Gas

6.0 Grünflächen  
(§ 9 (1) 15 BauGB)

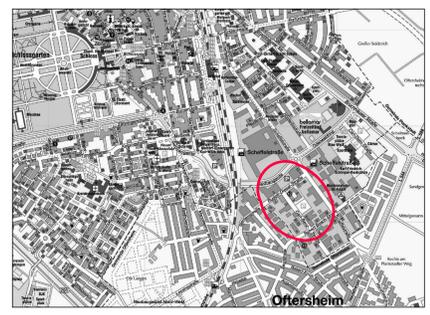
- Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Abstandsgrün

7.0 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 (7) BauGB)

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Gebietsart	Grundflächenzahl
Maximale Traufhöhe	



Versahrendaten	Ausfertigung
Aufstellungsbeschluss (Anordnungsbeschluss)	.....
Bearbeitung des Aufstellungsbeschlusses	.....
Frühzeitige Bürgeranhörung in den Tageszeitschriften	.....
Frühzeitige Bürgeranhörung	.....
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	.....
Entwurfberatung und Öffentlichkeitsbeschluss	.....
Bekanntmachung der Offenlage in den Tageszeitschriften	.....
Offenlage	.....
Bearbeitung der Anmerkungen - Satzungsbeschluss	.....
Ergänzungsentwurf	.....
Genehmigung durch Regierungspräsidium (falls erforderlich)	.....
Bekanntmachung und in Krafttreten	.....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schwetzingen übereinstimmen.

Schwetzingen, den .....

Für die Gemeinde:  
Oberbürgermeister

Stadt Schwetzingen      Regierungspräsidium Karlsruhe

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

**Große Kreisstadt Schwetzingen**

**"Westliche Scheffelstraße"**  
**Bebauungsplan**  
**und Örtliche Bauvorschriften**  
**(Entwurf)**

**Dipl.-Ing. Brigitte Busch**  
Regierungsbaumeisterin  
Stadtplanning  
Kaiserstraße 24a  
76829 Landau    Tel: 06341 / 93 94 69

Stadt Schwetzingen - Stadtbauamt  
Hebelstraße 7  
68723 Schwetzingen

bear.: B. Busch      Stand: 10.11.2010  
grz.: K. Schlosser      weitergeführt

Nr.: 07 / 019  
Maßstab: 1 : 1000

A2:

# Stadt Schwetzingen

## Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“

### - 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).

## A2:

### Textliche Festsetzungen:

des Bebauungsplanes „Westliche Scheffelstraße“ der Stadt Schwetzingen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

##### 1.1 **Gewerbegebiet** (GE) i. S. v. § 8 BauNVO

Im **Gewerbegebiet** (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten 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

Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten i. S. v. § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## 1.2 Fremdkörperfestsetzung (GE<sub>E</sub>) i. S. v. § 1 Abs. 10 BauNVO

In den Baugebietsteilflächen **GE<sub>E</sub>1** (Flst-Nrn 6596 und 6597) und **GE<sub>E</sub>2** (Flst-Nrn 6609 und 6610) sind

1. Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Anlagen der Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig.
2. Erweiterungen der Verkaufsflächen um maximal 5 % zulässig.
3. Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die auch im GE zugelassen werden könnten.

Maßgeblich für die Beurteilung ist die genehmigte und realisierte Nutzung bei Satzungsbeschluss. Hierzu auch Ausführungen in der Begründung.

## 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) und als **maximale Traufhöhe** (TH<sub>max</sub>) festgesetzt.

Die **maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>)** 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.

## 3. Nebenanlagen

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

Nebengebäude i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. Garagen und Stellplätze

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

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A2:**

### **Örtliche Bauvorschriften:**

#### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Staffelgeschosse sind zulässig, wenn diese auf allen vier Gebäudeseiten um jeweils 4,80 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen.

#### **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 Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylone, Werbesäulen und Werbefahnen dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überragen.
- 2.4 Je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist 1 qm Werbefläche zulässig.

#### **3. Nicht überbaute Flächen/ Nebenanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

##### **3.1 Vorzonen**

In den festgesetzten Vorzonen entlang der Scheffelstraße – Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie – sind Stellplätze und Ausstellungsflächen allgemein zulässig. Garagen und Lagerflächen sind in den Vorzonen unzulässig.

- 3.2 Standorte für bewegliche Müllsammelbehälter sind optisch durch Begrünung oder bauliche Vorkehrungen abzuschirmen.
- 3.3 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Pflasterfläche mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

## **A2:**

### **Hinweise:**

#### 1. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Bereich des heutigen Baumarktes mit Gartencenter sowie dem angrenzenden Holzfachhandel nord-westlich der Rudolf-Diesel-Straße eine Bombardierung mit Sprengbomben festgestellt. In diesem Bereich kann das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern nicht völlig ausgeschlossen werden. In den sogenannten „bombardierten Bereichen“ werden flächenhafte Vorortüberprüfungen empfohlen.

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. Archäologische Funde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

#### 3. Niederschlagswasser

Nach § 45b Abs. 3 WG-BW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 bebaut oder befestigt werden, u. a. versickert werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen ist u. a. die

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Niederschlagswasser wird danach schadlos beseitigt, wenn es z. B. in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert wird. Die Mulden müssen ausreichend dimensioniert sein. Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wäre beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu stellen.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss gegeben sein. Das setzt jedoch voraus, dass der Untergrund von Schadstoffen unbelastet ist.

Einem Ausräumen von Deckschichten zum Zweck der Versickerung wird nicht zugestimmt.

PKW-Stellplätze sowie sonstige versiegelte Oberflächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt, sollen wasserdurchlässig gestaltet werden.

#### 4. Bodenschutz

Da es sich hier um ein seit Jahren genutztes Industrie- und Gewerbegebiet handelt, ist bei Baumaßnahmen vor allem bei Eingriffen in den Untergrund auf eine mögliche Belastung zu achten. Werden Hinweise auf eine Untergrundverunreinigung gefunden, ist das Wasserrechtsamt zu verständigen und ein Gutachter einzuschalten. Neben der Erkundung Vorort muss dann ggf. auch die Entsorgung des Materials geregelt werden.

#### 5. Altablagerung „Siebdruckerei Scheffelstraße 34 – 36“

Vor Beginn von Erdarbeiten auf den Grundstücken Flst-Nr. 6581 und 6582 ist eine umwelttechnische Untersuchung durchzuführen. Der Analyseumfang und die Festlegung der einzelnen Bohransatzpunkte hat in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu erfolgen.

#### 6. Altablagerung „Aufschüttung Rudolf-Diesel-Straße“

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung „Aufschüttung Rudolf-Diesel-Straße“ (Obj. Nr. 3008) auf den Grundstücken Flst. Nr. 6593,6593/1, 6593/2, 6593/3, 6595/2 und 737/2) sind gutachterlich zu begleiten. Die Dokumentation des Sachverständigenbüros ist dem Wasserrechtsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

#### 7. Sichtwinkel an den Einmündungsbereichen

Es wird darauf hingewiesen, dass der Berücksichtigung der Sichtwinkel an den Einmündungsbereichen der in diesem Gebiet befindlichen Straßen eine besondere Bedeutung zukommt. Die Sichtwinkel sind daher im Rahmen der Bebauung bzw. Umgestaltung aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs in vollem Umfang zu gewährleisten.

## 8. Unterirdische Stromleitung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem bestehenden 20/0,4kV-Ortsnetz. Eine Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

## 9. 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.

## 10. 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.

Mit der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

### **A3:**

#### **Begründung:**

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

<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>A. Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>B. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>C. Einbindung in die übergeordnete Planung</b> .....	<b>4</b>
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	
<b>D. Bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>8</b>
1. Planungsrechtliche Situation	
2. Grundbesitzverhältnisse	
<b>E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung</b> .....	<b>9</b>
1. Erschließungssituation - Erschließungskonzept	
2. Vorhandene Nutzungen – Konzept Art der baulichen Nutzung	
3. Nutzungsdichte – Dichtekonzept	
3.1 Überbaute Grundflächen	
3.2 Gebäudehöhen	
4. Flächenbilanz	
<b>F. Wirkung der Festsetzungen auf das Eigentum</b> .....	<b>18</b>
<b>G. Folgeverfahren</b> .....	<b>18</b>
<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>19</b>
<b>Umweltbericht</b> .....	<b>21</b>

**Literatur ..... 28**

**Anhang ..... 29**

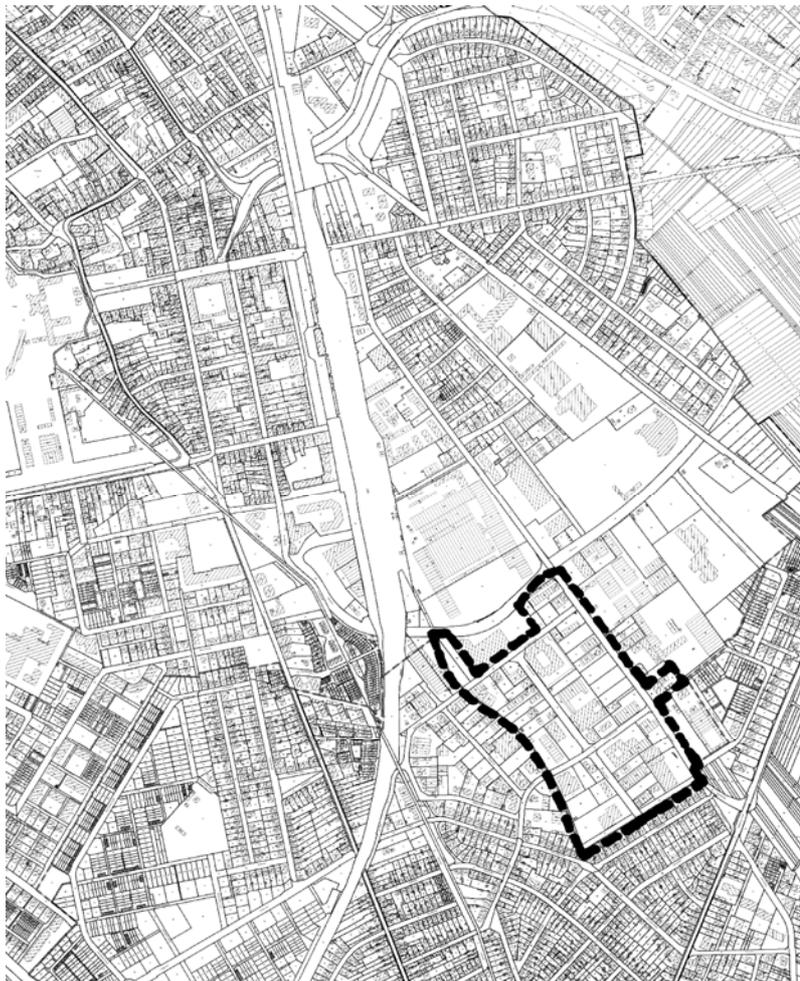
## Begründung

### A. Geltungsbereich

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

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

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



## **B. Erfordernis der Planaufstellung**

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

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

## **C. Einbindung in die übergeordnete Planung**

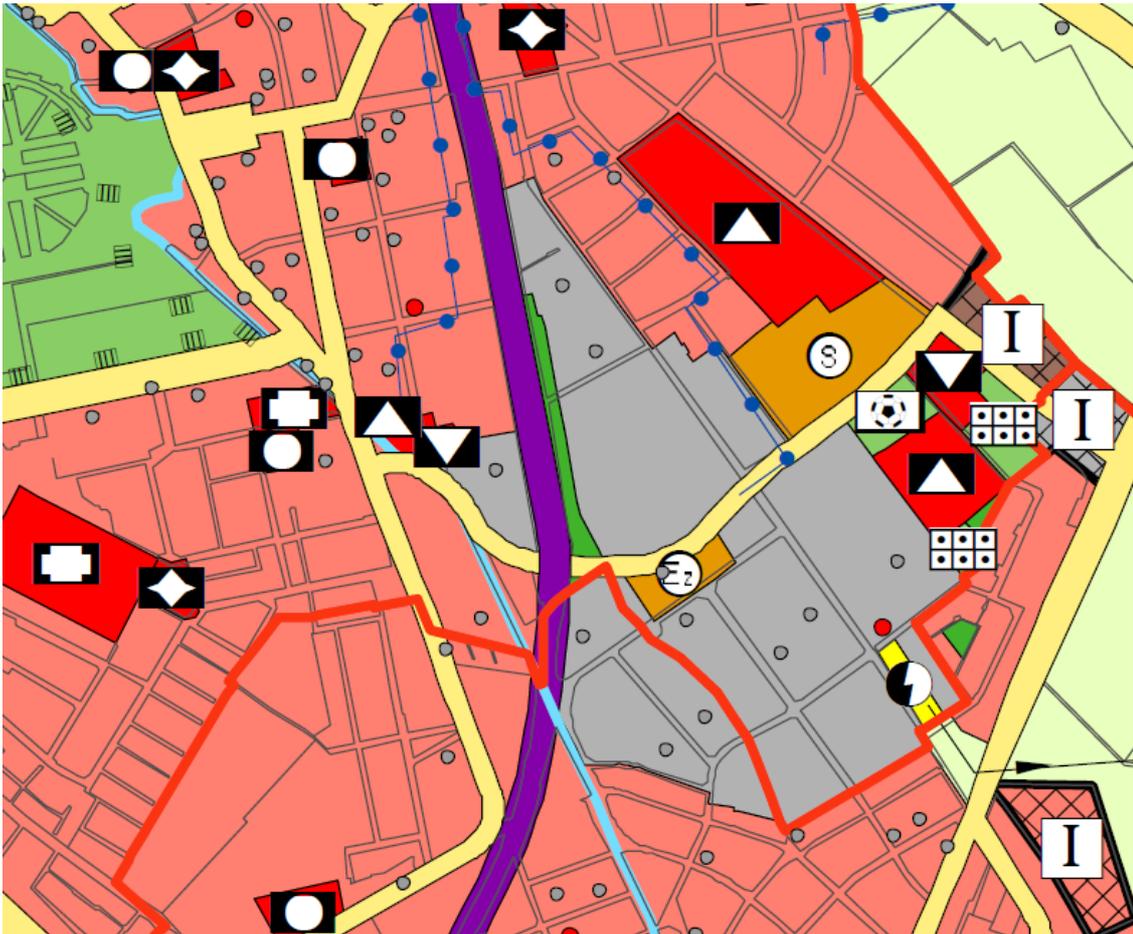
### **1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

### **2. Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan**

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

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



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

Die vorhandene gewachsene zentrale Geschäftslage von Schwetzingen soll in ihrer Attraktivität und Urbanität gesichert werden, damit der hoch spezialisierte Einzelhandel aus dieser Lage nicht abwandert. So bleibt die Schwetzingener Innenstadt ein wichtiger Einkaufsbereich. Darüber hinaus soll die Nahversorgung in den Stadtteilen und angrenzenden Gemeinden gesichert werden.

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

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

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

Nahversorgung in Oftersheim und Plankstadt haben diese Gemeinden derzeit Vorrang.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit dem Leitbild vereinbar.

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

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

Im Einzelhandelskonzept 2015 wird die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Schwetzingen in der Zeit von 1998 bis 2008 aufgezeigt. Demnach wurden die gesamtstädtischen Verkaufsflächen um ca. 49 % ausgeweitet und die Position des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen gegenüber 1998 weiter gestärkt. Die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich aber auch im Nicht-Lebensmittelbereich konnte deutlich verbessert werden. Mit einer Zentralitätskennziffer von 161 ist Schwetzingen ein starker Einzelhandelsstandort.

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

Dennoch ist eine klare Versorgungsfunktion der Schwetzipger Innenstadt erkennbar:

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

Zugleich bestehen Ausbaupotentiale in zentrenprägenden Warengruppen innerhalb der Innenstadt.

Die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt wird durch die starke Stellung des Einzelhandels in nicht integrierten Gewerbegebietslagen geschwächt.

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

In den nicht integrierten Gewerbegebietslagen dominieren folgende Versorgungsfunktionen:

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

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

Zur Stärkung der Innenstadt soll künftig der innerstädtische Einzelhandel quantitativ durch gezielte Ergänzungen des Branchenmixes und qualitativ weiterentwickelt und der bestehende Einzelhandel noch weiter gestärkt werden.

Gleichzeitig soll außerhalb der Innenstadt eine restriktive Ansiedlungspolitik für Einzelhandelseinrichtungen betrieben werden. Dies ist erforderlich, um die Wettbewerbssituation mit 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 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

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

## **D. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1. Planungsrechtliche Situation**

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

Seit Rechtskraft des Ursprungsplans wurden insgesamt 4 Änderungen beschlossen.

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

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

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

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

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

### **2. Grundbesitzverhältnisse**

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

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

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

### **1. Erschließungssituation - Erschließungskonzept**

#### **Bestand**

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

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

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

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

#### **Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

## 2. Vorhandene Nutzungen – Konzept der Art der baulichen Nutzung

### **Bestand**

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

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

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

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

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

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

Die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Plangebiet sieht wie folgt aus:

**Robert-Bosch-Straße 6, Flst-Nr. 6597:**

1980 – Genehmigung der Umnutzung einer ehemaligen Kleiderfabrik in einen Lebensmittelladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 570 m<sup>2</sup>

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

- Getränkemarkt auf ca. 506 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Verbrauchermarkt Matrasen auf ca. 343 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Zwischenzeitliche Nutzungsänderung ohne Genehmigung:

- Religionsgemeinschaft auf ca. 506 m<sup>2</sup> - Nutzung als Getränkemarkt wurde aufgegeben
- Verbrauchermarkt Haushaltswaren, Möbel auf ca. 343 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

→ Es besteht ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten auf insgesamt ca. 343 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Carl-Benz-Straße 12, Flst-Nr. 6596:**

1988 – Genehmigung eines neuen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes

- Lebensmittel auf ca. 569 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Zwischenzeitlich Umnutzung ohne Genehmigung

- türkische Lebensmittel und Haushaltswaren

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

- türkische Lebensmittel und Haushaltswaren auf ca. 392 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Backwaren auf ca. 189 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

→ Es besteht ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf insgesamt ca. 581 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Scheffelstraße 48:**

1984 – Genehmigung eines Einzelhandelsgeschäftshauses

- Lebensmittel auf ca. 979 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

1998 – Genehmigung des Erweiterungsbaus eines Einzelhandelsgeschäftes mit Getränkemarkt

- Lebensmittel auf ca. 979 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Getränke auf ca. 293 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

1998 – Genehmigung der Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäftes mit Getränkemarkt

- Lebensmittel auf ca. 1415 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Getränke auf ca. 359 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Backshop auf ca. 26 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

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

- Lebensmittel auf ca. 1375 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Getränke auf ca. 352 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Backshop auf ca. 26 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

und Reisebüro

2008 – Pächterwechsel verbunden mit Verkleinerung der Verkaufsflächen ohne Genehmigung

- Lebensmittel auf ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Getränke auf ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Backshop auf ca. 26 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Arbeitsvermittlung

→ Es besteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf insgesamt ca. 1376 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Sein Einzugsbereich erstreckt sich wegen der Randlage auf Schwetzingener Gemarkung weit nach Oftersheim hinein und übernimmt hier die wohnungsnah Grundversorgung.

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

An das Plangebiet grenzen direkt weitere Einzelhandelseinrichtungen an:

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

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

### **Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

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

Um die Umstrukturierung von traditionellem Gewerbe in Dienstleistungsgewerbe möglichst konfliktfrei und somit städtebaulich verträglich zu gestalten sind Vergnügungsstätten i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig. In der Entwurfsfassung des Gesamtkonzeptes für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen – derzeit in Aufstellung - ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht vorgesehen.

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

Die Ansiedlungspotentiale in allen Bedarfsbereichen sollen so gesteuert werden, dass

- die 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 Umsetzungskonzeptes zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortimente) künftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens zulässig. So wird eine größere Planungssicherheit geschaffen, die letztlich dazu führt, dass innerstädtische Entwicklungspotentiale wie beispielsweise der Messplatz in Wert gesetzt werden können.

Die damit verbundene Steuerung des **nahversorgungsrelevanten Einzelhandels** am nicht integrierten Standort Westliche Scheffelstraße schließt die Neuansiedlung von Betriebsstätten im Bereich Lebensmittel aus. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe an der Scheffelstraße befinden sich

außerhalb der zentralörtlichen Versorgungsbereiche und stehen in Konkurrenz

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

Die damit verbundene Steuerung des **zentrenrelevanten Einzelhandels** am nicht integrierten Standort Westliche Scheffelstraße bedeutet den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente. Eine Ansiedlung bisher an diesem Standort nicht vorhandener zentrenrelevanter Hauptsortimente ist aus städtebaulicher Sicht sehr kritisch zu beurteilen, weil Lebensmittelmärkte und Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten wechselseitig voneinander profitieren und somit verstärkt Kaufkraft aus anderen Gebieten in der Stadt abziehen würden. Eine solche Agglomeration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit privaten Dienstleistungen und sonstigen Innenstadtfunktionen wie Gastronomie hätte einen innenstadttypischen Funktionsmix zur Folge:

- Es würde ein zusätzlicher zentraler Versorgungsbereich in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entstehen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentral gelegenen und gut – zu Fuß und mit ÖPNV – erreichbaren Innenstadt, die ohnehin schon geschwächt ist. Die Innenstadt würde weiter veröden und könnte letztlich ihre Versorgungsfunktion nicht mehr wahrnehmen.
- Die kürzlich abgeschlossene Sanierungsmaßnahme „Quartier II“ sowie die anstehenden Sanierungsmaßnahmen in den förmlich beschlossenen Sanierungsgebieten „Herzogstraße – Schlossplatz“ und „Kernstadt“ zur Erhöhung der Attraktivität und Urbanität der Schwetzinger Innenstadt würden konterkariert.
- Es wäre eine deutliche Verkehrszunahme zu erwarten, die aufgrund der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Kreisels an der Südtangente/ Scheffelstraße zu erheblichen verkehrlichen Engpässen führen würde. Verkehrsplanerische Maßnahmen wären erforderlich.

Aus diesen Überlegungen heraus sind am Standort Westliche Scheffelstraße nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich unzulässig. Der öffentliche Belang der Sicherung der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen – hier vor allem der nicht-motorisierten Bevölkerung, deren Anteil infolge der zunehmenden Überalterung ansteigend wird - wird stärker gewichtet als das Eigentümerinteresse an einer maximalen wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke. Die weitere Ausübung der verwirklichten bisherigen Nutzung wird durch die Planungen nicht unmöglich gemacht und wird auch nicht wesentlich erschwert. Vielmehr ermöglicht der sich aus der Baugenehmigung ergebende Bestandsschutz eine Fortführung der bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

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

Eine Ausnahme von der widerleglichen Vermutung i. S. d. § 11 Ab. 3 Satz 3 BauNVO stellt der großflächige Kraftfahrzeughandel dar, der wegen seines Warenangebotes auf größere Flächen angewiesen ist. Auch bei einer größeren Geschossfläche als 1200 m<sup>2</sup> (analog 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die wohnungsnah Grundversorgung sowie auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten<sup>1</sup>. Die Vermutungsregel kann widerlegt werden, so dass die atypische Fallgestaltung dem bestehenden Autohaus auf den Flst-Nrn 784/6 und 6584 innerhalb der festgesetzten GE-Fläche eine Erweiterung in die Großflächigkeit hinein gestattet.

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

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

Bei der Fremdkörperfestsetzung wird folgender Bestand zugrunde gelegt:

#### **GE<sub>E</sub>1**

die Fremdkörperfestsetzung bezieht sich auf

- Flst-Nr. 6597: Verbrauchermarkt mit ca. 343 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mit der Einrichtung der Religionsgemeinschaft wurde der Getränkemarkt endgültig aufgegeben.
- Flst-Nr. 6596: Lebensmittel und Haushaltswaren mit ca. 392 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Backwaren mit ca. 189 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

#### **GE<sub>E</sub>2**

die Fremdkörperfestsetzung bezieht sich auf Lebensmittel mit ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, auf Getränke mit ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Backshop mit ca.

---

<sup>1</sup> BR-Drucks. 541/86

26 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Arbeitsvermittlung ist allgemein im GE zulässig und somit nicht Gegenstand der Fremdkörperfestsetzung.

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

### 3. Nutzungsdichte - Dichtekonzept

#### 3.1 Überbaute Grundflächen

##### **Bestand**

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

##### **Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

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

## 3.2 Gebäudehöhen

### **Bestand**

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

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

### **Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

#### 4. Flächenbilanz

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

#### F. Wirkungen der Festsetzungen auf das Eigentum

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

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

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

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

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

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

## **G. Folgeverfahren**

In dem bereits weitgehend bebauten Geltungsbereich ist keine Umlegung erforderlich.

## **Örtliche Bauvorschriften**

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

### Staffelgeschosse

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

### Werbeanlagen

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

### Bestand

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

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

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

### **Gestaltkonzept**

Werbung auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

Werbeanlagen werden in der Höhe begrenzt:

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

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

### **Nicht überbaute Flächen und Nebenanlagen**

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

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

## **Umweltbericht**

### **A. Einleitung**

#### **1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

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

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

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

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

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

### **B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

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

##### **1.1 Schutzgut Mensch**

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

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

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

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

#### Bewertung:

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

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

### 1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

#### Bewertung:

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

### 1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bewertung:

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

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

#### 1.4 Schutzgut Wasser

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

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

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

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes noch folgende Alttablagerungen:

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

#### Bewertung:

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

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

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

### 1.5 Schutzgut Luft und Klima

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

#### Bewertung:

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

### 1.6 Schutzgut Landschaft

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

#### Bewertung:

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

#### 1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

### 2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

#### 2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

#### 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

#### 3.1 Schutzgut Mensch

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

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

#### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

#### 3.3 Schutzgut Boden

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

#### 3.4 Schutzgut Wasser

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

#### 3.5 Schutzgut Landschaft

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

#### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

### C. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

**Literatur:**

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



## Legende

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

## A 4:

### Stadt Schwetzingen

Abwägung zum Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“

21.03.2011, weitergeführt am 31.03.2011

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
1	<b>F1st-Nr. 6600/1 und 6600/3 – Carl-Benz-Straße 20 - 22</b> <b>F1st-Nr. 6600/2 – Carl-Benz-Straße 22a</b> <b>Schreiben vom 25.01.2011</b>	<p>Es wird Bezug genommen auf die Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ vom 25.01.2011. Die Einwendungen gegen den dortigen Bebauungsplanentwurf werden auch zum Gegenstand der hiesigen Einwendungen.</p> <p>Die Grundstücke, die derzeit mit einem Bürogebäude genutzt sind, sind in Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzung als GE vorgesehen. Nach dem Planentwurf sind in dem Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Warengruppen sowie zentrenrelevanten Sortimenten/Warengruppen ausgeschlossen. Auch hier gilt, dass der vollständige Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Warengruppen sich nicht unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen begründen lässt. Ein entsprechender vollständiger Ausschluss würde zwingende gesetzliche baurechtliche Grundsätze verletzen und wäre daher fehlerhaft.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ sind nachfolgend aufgeführt.</p> <p>Die Erforderlichkeit zum Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im GE-Gebiet ergibt sich aus dem vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept 2015 und dem hierauf aufbauenden Umsetzungskonzept. Dies dient der Erhaltung und Entwicklung der zentralörtlichen Versorgungsbereiche in den Gemeinden Plankstadt, Oftersheim und Schwetzingen.</p> <p>Darüber hinaus ergibt sich die Erforderlichkeit der Einzelhandelssteuerung auch aus der Notwendigkeit heraus, Verdrängungseffekte zu vermeiden und somit die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes zu erhalten. Die Gewerbeflächen sollen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.</p> <p>Der Ursprungsbebauungsplan „Verlängerte Goethestraße“ vom 16.07.1964 setzt ein GI-Gebiet fest. Mit der 4. Änderung vom 21.12.2004 wurde die GI-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-Jahresfrist in Gang gesetzt.</p> <p>Da auf den Grundstücken F1st-Nrn 6600/1, 6600/2 und 6600/3 keine Einzelhandelseinrichtungen vorhanden sind, wird durch die künftige Einschränkung der zulässigen Sortimente im GE-Gebiet „Westliche Scheffelstraße“ auch nicht in eine ausgeübte Nutzung</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			eingegriffen.
2		<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>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>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 derzeit 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"> <li>• bei Abgang – bspw. durch Brand – das gleiche Gebäude mit der gleichen Nutzung an diesem Standort</li> <li>• eine Erweiterung der Verkaufsflächen und</li> <li>• eine Änderung der Sortimente</li> </ul> <p>nicht mehr zulässig sind.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		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.	Im derzeit festgesetzten GE-Gebiet ist der bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb ohne Sortimentsbeschränkung planungsrechtlich zulässig. Eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit ist möglich.
3		Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes sehen für die genannten Grundstücke erhebliche Einschränkungen vor.	<p>Die vorgesehenen Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich aus folgenden Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald des Verbands Region Rhein-Neckar vom 15.05.2006</li> <li>• dem Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg – Mannheim vom 13.07.2006</li> <li>• den Darlegungen des Einzelhandelsgutachtens 1999 (Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, September 1999)</li> <li>• dem „Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Stand März 2009)</li> <li>• dem Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (inhaltliche Basis)</li> <li>• dem Umsetzungskonzept zum Einzelhandelskonzept 2015 (konkretisierte Vorgaben für die planungsrechtliche Steuerung auf Basis des Einzelhandelskonzeptes)</li> </ul> <p>Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte wie der bestehende 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</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>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> <p>Aus der Regionalplanung und Flächennutzungsplanung ergeben sich folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgabe von Schwetzingen ist die wohnortnahe Nahversorgung von Schwetzingen in integrierter Lage und die Wahrnehmung der Funktion als Mittelzentrum</li> </ul>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgabe von Plankstadt und Oftersheim ist die wohnortnahe Nahversorgung für die eigene Gemeinde in integrierter Lage</li> </ul> <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"> <li>• klares Zentrum für Waren des mittelfristigen Bedarfsbereiches</li> <li>• Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich</li> </ul> <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> <p>In der nicht integrierten Lage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sind ca. 76 % aller Einzelhandelsverkaufsflächen Schwetzingens angesiedelt</li> <li>• werden ca. 62 % des gesamten Schwetzingener Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet.</li> </ul>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<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"> <li>• die Schwetzingener Innenstadt – ZVB - gestärkt wird und somit ihre zentrale Versorgungsfunktion langfristig wahrnehmen kann.</li> <li>• die verbrauchernahe Versorgung in Plankstadt ausgebaut werden kann.</li> <li>• die verbrauchernahe Versorgung in Oftersheim ausgebaut werden kann.</li> </ul> <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) künf-</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>tig 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 <b>nahversorgungsrelevanten Einzelhandels</b> am nicht integrierten Standort Scheffelstraße - Hölderlinstraße bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keinen Ersatz wegfallender Betriebsstätten im Bereich Lebensmittel und</li> <li>• keine Neuansiedlung von Betriebsstätten im Bereich Lebensmittel</li> </ul> <p>Die damit verbundene Steuerung des <b>zentrenrelevanten Einzelhandels</b> am nicht integrierten Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße bedeutet den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente. Eine Ansiedlung bisher an diesem Standort nicht vorhandener zentrenrelevanter Hauptsortimente ist aus städtebaulicher Sicht sehr kritisch zu beurteilen, weil Lebensmittelmärkte und Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten wechselseitig voneinander profitieren und somit verstärkt Kaufkraft aus anderen Gebieten in der Stadt abziehen würden. Eine solche Agglomeration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit privaten Dienstleistungen und sonstigen Innenstadtfunktionen wie Gastronomie hätte einen innenstadttypischen Funktionsmix zur Folge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	
			<p>nicht mehr wahrnehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <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 „Schwetzingener Liste“ abschließend aufgelistet. Das o. g. beantragte Fachmarktzentrum ist demnach unzulässig. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll der baurechtliche Einzelhandelsbestand gesichert und gleichzeitig eine Erweiterung sowie Neuansiedlung von Verkaufsflächen mit innenstadtschädlichen Sortimenten ausgeschlossen werden.</p>
4		Für das Grundstück Scheffelstraße 55 (Flst. 996 – SVD Pressehaus) ist künftig nur noch eine eingeschränkte Mischgebietsnut-	Der künftige Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Mischgebiet ergibt sich aus dem Einzelhandels-

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zung 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>konzept 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 künftigen 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>
5		<p>Für das Grundstück Scheffelstraße 63 – 65 (Flst. 821/1 Arztpraxis/ Praxis für Physiotherapie und REWE) sieht der Bebauungsplan die Festsetzung eines SO1 bzw. SO2-Gebietes vor. Die in der Stellungnahme zum ausgelegten Vorentwurf bereits vorgelegte 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>Am erwähnten Standort ist bereits derzeit die Einzelhandelsnutzung nicht uneingeschränkt zulässig. Hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 2.</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>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <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"> <li>• wird der baurechtliche Bestand des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters – formell rechtmäßig ausgeübte Nutzung – geschützt.</li> <li>• 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.</li> </ul>
6		<p>Für das Grundstück Scheffelstraße 67 (Flst. <b>821/4 NORMA</b>) ist als künftige Festsetzung ein eingeschränktes GE-Gebiet vorgesehen. 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>Der künftige Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept und dem hieraus entwickelten Umsetzungskonzept.</p> <p>Ergänzend hierzu die Ausführungen unter Punkt 4 und 5.</p> <p>Der Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße bietet auf insgesamt ca. 3600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente – vorwiegend Lebensmittel – an. Dabei entfallen auf den Vollsortimenter 2821 m<sup>2</sup>, auf den Discounter 744 m<sup>2</sup> und auf die</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Tankstelle wenige, nicht näher zu beziffernde m<sup>2</sup> 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 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.</p> <p>Zum Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente die Ausführungen unter Punkt 3.</p> <p>Durch die künftige Einschränkung der zulässigen Sortimente im GE-Gebiet wird nicht unmittelbar in die ausgeübte Nutzung ein-</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>gegriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>
7		<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>Entsprechendes gilt für die Grundstücke, die derzeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigerweise genutzt werden können.</p>	<p>Der Ursprungsbebauungsplan „Verlängerte Goethestraße“ vom 14.07.1967 setzt ein GE-Gebiet fest. Mit der 4. Änderung vom 21.12.2004 wurde die GI-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-Jahresfrist in Gang gesetzt.</p> <p>Im unbeplanten Innenbereich wird ebenfalls keine 7-Jahres-Frist in Gang gesetzt, da die hier zulässigen Nutzungen bereits länger als 7 Jahre zulässig sind.</p>
8		<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 m<sup>2</sup> für Lebens-</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>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>mittel, Getränke und für pharmazeutische Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von 130 m<sup>2</sup> 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>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 5 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>
9		<p>Mit den Festsetzungen verstößt die Stadt Schwetzingen im Rahmen des Planungsprozesses gegen nicht überwindbare zwingende 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>	<p>Hierzu die Ausführungen unter den Punkten 2 bis 8.</p>
10		<p>Der Geltungsbereich des Plangebiets trifft Regelungen für eine Teilfläche des Stadtgebietes von Schwetzingen, die sich durch eine nahezu abgeschlossene vollständige Bebauung auszeich-</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</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>net. 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 Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“. Zur Rechtfertigung der planerischen Festsetzung verweist die Stadt Schwetzingen in der Begründung zum Planentwurf auf die dort genannten Grundsätze.</p>	<p>den künftigen einschränkenden Festsetzungen zum Einzelhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aus dem Einzelhandelskonzept 2015 und dem hieraus entwickelten Umsetzungskonzept.</li> <li>• aus dem regionalplanerischen Ziel, wonach regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralörtlichen Standortbereichen angesiedelt werden dürfen.</li> <li>• aus der Flächennutzungsplanung, wonach die Nahversorgung in den Orten und Stadtteilen integriert bleiben soll – wohnortnahe Nahversorgung.</li> <li>• 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.</li> <li>• aus dem planerischen Zielen der Stadt Schwetzingen, die Funktionsfähigkeit des Zentrums mit seinem innerstadtypischen 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.</li> </ul>
11		<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 künf-</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</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>tig 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>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. Vielmehr hat das Nahversorgungsangebot 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"> <li>• zum zentralen Versorgungsbereich Schwetzingen Innenstadt sowie</li> <li>• zu den Bemühungen in Oftersheim und Plankstadt eine verbrauchernahe Versorgung auf- bzw. auszubauen</li> </ul> <p>Zum künftigen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten im MI siehe Punkt 4.</p> <p>Zum künftigen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten im GE siehe Punkt 6.</p> <p>Zur künftigen Festschreibung des baurechtlichen Einzelhandelsbestandes in den SO-Gebieten siehe Punkt 5.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
12		<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>
13		<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 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 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>Ergänzend zu den Ausführungen unter Punkt 11 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"> <li>• Standort Borsigstraße - vorhandener Lebensmitteleinzelhandel</li> <li>• Standort ZVB Innenstadt - direkt über die Kurfürstenstraße mit dem Kaufland verbunden</li> <li>• Standort Scheffelstraße – Hölderlinstraße – vorhandener Lebensmitteleinzelhandel</li> </ul> <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>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
14		<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 m<sup>2</sup> ganz überwiegend auf Autokunden ausgerichtet ist.</p>
15		<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 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.</p>	<p>Hierzu die Ausführungen unter Punkt 13.</p> <p>Die Erforderlichkeit des künftigen Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente ist unter Punkt 4 erläutert.</p>
16		<p>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</p>	<p>Zur Begründung der künftigen Festsetzungen die Ausführungen unter den Punkten 2 bis 6.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		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.	
17		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 <sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche im Erdgeschoss und 2.694 m <sup>2</sup> für Lebensmittel einschließlich Bäcker stellen eine unzulässige nachträgliche Beschränkung dar. Die gewünschte zusätzliche Ausweitung um 10 % sollte eine Obergrenze von 3.250 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (2.824 m <sup>2</sup> + 135 m <sup>2</sup> Imbiss = 2.959 + 10 % = 3.255 m <sup>2</sup> ) festschreiben.	Hierzu die Ausführungen unter Punkt 8.
18		Es wird auf das Schreiben vom 18.06.2007 verwiesen. Der Inhalt wird zum Gegenstand des vorliegenden Einwendungsschreibens.	Hierzu die Abwägung zum Bebauungsplan „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ vom 10.11.2010
19		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 nahversorgungsrelevanter 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.	
20	<b>F1st-Nr. 784/6 - Scheffelstraße 85 und F1st-Nr. 6584 – Scheffelstraße 40/1 Schreiben vom</b>	Das Grundstück F1st-Nr. 784/6 ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Das Plangebiet liegt bei natürlicher Betrachtungsweise auf der anderen Seite der Scheffelstraße bzw. wird durch diese begrenzt. Das Grundstück Scheffelstraße 85 wäre demgemäß das einzige Grundstück östlich der	Die Abgrenzung des Geltungsbereichs resultiert aus dem Ursprungsbebauungsplan, den zwischenzeitlich erfolgten Änderungen und aus dem Beschluss des Gemeinderates, mit dem Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ sämtliche GI-Flächen auf GE herabzustufen. Das Grundstück bleibt auch weiterhin im

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
	27.01.2011	Scheffelstraße, obwohl es bei natürlicher Betrachtungsweise dem ATOS-Areal angehört, für das kein Bebauungsplan besteht.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.
21		Das Einzelhandelskonzept läuft den Interessen des Grundstückseigentümers Flst-Nrn 784/6 und 6584 zuwider, dies unabhängig davon, ob die derzeitige Nutzung aufrecht erhalten bleibt oder nicht.	Das Einzelhandelskonzept 2015 und das hierauf aufbauende Umsetzungskonzept stellen die städtebauliche Begründung für die Einzelhandelssteuerung im Plangebiet dar. Dies dient der Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und hier insbesondere dem Schutz und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.
22		<p>Das Einzelhandelskonzept, das inhaltlich in den Bebauungsplan übernommen wurde, berücksichtigt die Grundstücksnutzung als Autohaus nicht. Autohäuser waren von den Erhebungen und weiteren Untersuchungen des Einzelhandelskonzepts erkennbar nicht erfasst. Das Einzelhandelskonzept bzw. die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden deshalb als abwägungsfehlerhaft angesehen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird insoweit auf das gegen das Einzelhandelskonzept gerichtete Schreiben vom 10.09.2010 ausdrücklich Bezug genommen, wobei darum gebeten wird, die Korrekturen gemäß dieses Schreibens zu berücksichtigen.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auch der Betrieb eines Autohauses per Definition Einzelhandel ist, so dass das bisherige Einzelhandelskonzept, das Autohäuser völlig ausklammert hat, der Grundstücksnutzung als Autohaus und den damit einhergehenden Erfordernissen nicht gerecht werden kann.</p> <p>Durch die grundsätzlich geltende Verkaufsflächenbegrenzung bis 800 m<sup>2</sup> werden der genehmigte und somit geschützte Bestand und die Möglichkeiten einer Betriebsausweitung der derzeitigen Nutzung der Grundstücke Flst-Nrn 784/6 und 6584 gefährdet. Dabei zählt zu den wirtschaftlichen Belangen nicht nur die Beibehaltung der Betriebsabläufe am gegenwärtigen Standort, sondern gerade auch das Interesse nach Betriebsausweitung, d. h. die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung von Kapazitäten, der Modernisierung von Anlagen, die Ermögli-</p>	<p>Der großflächige Kraftfahrzeughandel ist wegen seines Warenangebotes auf größere Flächen angewiesen, so dass auch bei einer größeren Geschossfläche als 1200 m<sup>2</sup> (analog 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) keine nachteiligen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zu erwarten sind (BR-Drucks. 541/86). Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegbar mit der Folge, dass diese atypische Fallgestaltung dem bestehenden Autohaus auf den Flst-Nrn 784/6 und 6584 innerhalb der festgesetzten GE-Fläche eine Erweiterung in die Großflächigkeit hinein gestattet.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>chung von Nutzungsänderungen in Anpassung an wirtschaftliche Entwicklungen und dergleichen.</p> <p>Um das Überleben des Autohauses der Firmengruppe Röhl am Standort Schwetzingen zu sichern, steht derzeit neben einer Modernisierung der vorhandenen Verkaufsflächen die Hereinnahme eines zusätzlichen Herstellers bevor, was sich bei einer auf 800 m<sup>2</sup> beschränkten Verkaufsfläche allerdings nicht realisieren ließe. Zu beachten dabei ist, dass für jede Automarke eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> notwendig ist, was von den Herstellern in deren Präsentationsvorgaben auch gefordert wird. Bleibt somit die Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> beschränkt, wäre die Hereinnahme eines zweiten Herstellers nicht möglich und der Standort Schwetzingen stünde vor dem Aus.</p> <p>Das dies nicht sein kann, ergibt sich unseres Erachtens schon daraus, dass die gesetzliche Vermutung der Großflächigkeit bei über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, auf die das Einzelhandelskonzept und somit auch der Bebauungsplan abstellen, nicht die Automobilbranche zum Gegenstand hat, sondern überwiegend für den Lebensmittelbereich bzw. die sogenannten Vollsortimenter geschaffen wurde, wobei sich deren Sortiment mit Kfz allein größtmäßig keinesfalls vergleichen lässt. Die Beschränkung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist mithin viel zu gering, als dass ein Autohaus auf den in Rede stehenden Grundstücken auch zukünftig betrieben werden könnte. Für diese Grundstücke müsste somit zumindest eine Ausnahme von der Verkaufsflächenbegrenzung auf 800 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	
23		<p>Es werden Einwände vorgebracht gegen das Einzelhandelsgutachten sowie gegen die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans für den Fall, dass auf den Grundstücken Flst-Nrn 784/6 und 6584 zukünftig kein Autohaus mehr betrieben werden sollte und diese damit einer anderen Nutzung zuzuführen wären.</p> <p>So hat die Einzelhandelsuntersuchung durchaus Versorgungsdefizite in Schwetzingen festgestellt, insbesondere was die Sorti-</p>	<p>Die Sortimentsliste kann neben den momentan vorhandenen Sortimenten im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich auch solche Sortimente enthalten, die heute nicht mehr/ noch nicht zu finden sind. Hierdurch kann die Kommune die Einzelhandelsentwicklung in die Innenstadt lenken und somit deren Attraktivität erhalten oder steigern. Hierzu auch das Urteil des BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.</p> <p>Das Gebiet „Westliche Scheffelstraße“ befindet sich in nicht integrierter Lage und ist daher laut Grundsatz 1 des Umsetzungs-</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>mente Herrenbekleidung, Baby- und Kinderbekleidung, Jugendbekleidung, Spielwaren, Pflanzen, Blumen, Zoobedarf, Schuhe und Elektrowaren angeht. Gleichwohl soll entsprechender Einzelhandel nur noch in der abgegrenzten Innenstadt Schwetzingen zulässig sein. Dies soll gerade auch für Elektrowaren nebst Computer und Zubehör, Software und Zubehör sowie Pflanzen, Blumen und Zoobedarf gelten, obwohl insoweit keine tatsächliche Zentrenrelevanz ermittelt werden konnte und deshalb ausschließlich auf eine rein theoretische Zentrenrelevanz allein aus strategischen Überlegungen abgestellt wird. Dabei räumt das Umsetzungskonzept bspw. gerade für Elektrowaren, die großvolumig sind und den Transport mit Kfz erfordern, ein, dass derartiger Einzelhandel oftmals in Innenstädten überhaupt nicht angesiedelt werden kann, weil es hierfür an geeigneten, großen Verkaufsflächen sowie an der Zuwegung nebst Parkplätzen fehlt.</p> <p>Es scheint daher ausgeschlossen, in der Innenstadt geeignete Immobilien für eine derartige Einzelhandelsnutzung zu entwickeln, was jedoch für die Grundstücke Flst-Nrn 784/6 und 6584 ohne weiteres möglich wäre. So zeichnen sich beide Grundstücke nach Größe und Zuschnitt sowie nach der Zuwegung und den Parkierungsflächen ohne weiteres geeignet, entsprechende Fachmärkte aufzunehmen (bspw. für Bekleidung und Spielwaren KIK, AWG, Takko, Babywalz, Rofu; für Schuhe Deichmann, Reno; für Pflanzen, Blumen, Zoobedarf Dehner; für Elektrowaren Euronics, EP). Nachdem die Scheffelstraße bereits Einzelhandelsstandort ist, erscheint es naheliegend, dort und nicht anderswo den vorgenannten Einzelhandel, der weder in der Innenstadt tatsächlich vorhanden ist, noch räumlich in die Innenstadt hineinpasst, in der Scheffelstraße anzusiedeln und den Eigentümern derart die Beschneidung ihrer Eigentumsrechte an ihren Grundstücken zu ersparen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept bzw. die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans erscheinen weiter auch deshalb nicht rechtens, weil sich die damit verfolgten Ziele aufgrund der gegebenen Situation nicht mehr erreichen lassen.</p>	<p>konzepts nicht geeignet für eine Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Ergänzend hierzu bleibt anzumerken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass die Ausweitung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten am nicht integrierten Standort die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung gefährden würde.</li> <li>• dass die Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten am nicht integrierten Standort zu einer deutlichen Verkehrszunahme führen würde, was angesichts der begrenzten Leistungsfähigkeit des Kreisels an der Südtangente problematisch sein dürfte. Darüber hinaus würden die Maßnahmen zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt einschließlich der bereits erfolgten und noch anstehenden Sanierungsmaßnahmen konterkariert.</li> </ul> <p>Gleichwohl gehören die privaten Eigentumsbelange zu den abwägungsbeachtlichen Belangen, die mit den öffentlichen Belangen abgewogen werden müssen. Auch die städtebauliche Zielsetzung „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ kann die Beschränkung bislang zulässiger Einzelhandelsnutzungen rechtfertigen. Diese Zielsetzung wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2007 in das BauGB ausdrücklich eingeführt und verdeutlicht den Grundsatz, dass nicht nur der Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor Schädigungen, sondern gerade auch ihre Stärkung und die Förderung ihrer Attraktivität herangezogen werden können, bislang gegebene Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums künftig zu beschränken.</p> <p>Auch wenn bereits ca. 76 % der Gesamtverkaufsfläche in Schwetzingen in nicht integrierten Gewerbegebietslagen – hierunter zählt unter anderem auch der Standort Westliche Scheffelstraße“ - angesiedelt sind und somit in Konkurrenz zur ohnehin geschwächten Innenstadt stehen, ergibt sich hieraus nicht die</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Wenn sich tatsächlich nur 17 % der Verkaufsflächen in der Innenstadt, dagegen 76 % der Verkaufsflächen in der Scheffelstraße befinden, wird auf absehbare Zeit eine Verlagerung von Verkaufsflächen nebst einer Stärkung der Innenstadt nicht erfolgen. Insgesamt kommt das Einzelhandelskonzept zu spät.</p> <p>Des Weiteren sind Einzelhandelskonzepte nebst entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere auch daran zu messen, dass diese städtebaulich gerechtfertigt sind und dem Bestimmtheitsgebot genügen.</p> <p>Die städtebauliche Rechtfertigung besteht in der Stärkung des Zentrums, wobei als zentrumsrelevant alle Güter angesehen werden können, die nach dem Willen der Gemeinde das Kaufangebot im geschützten Zentrum prägen sollen. Rechtlich zulässige Ziele sind insoweit, im Zentrum eine verbrauchernahe, fußläufig erreichbare Versorgung zu erhalten, die Erhaltung der Attraktivität des Zentrums und auch, dass Neuansiedlungen dem Zentrum zugeführt werden und derart eine Steigerung der Attraktivität von Handel und Gewerbe im Zentrum erzeugt wird. Die Gemeinden müssen diese zulässigen Ziele nach der Rechtsprechung allerdings konsistent verfolgen, was regelmäßig ein schlüssiges, widerspruchsfreies Planungskonzept erfordert, in das das gesamte Stadtgebiet einbezogen sein muss.</p> <p>Dieses Ziel und somit die rechtlich notwendige städtebauliche Rechtfertigung der einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplans ist im vorliegenden Fall gerade nicht gewährleistet. Begründen lässt sich dies damit, dass für andere Teile des Stadtgebietes offensichtlich kein entsprechendes Konzept zwingend vorgegeben wird bzw. es an den rechtlichen Instrumentarien zu dessen Durchsetzung fehlt. Konkret ist dabei an das unmittelbar benachbarte Areal östlich der Scheffelstraße angesprochen. Gerade die derzeitige Nutzung des ATOS-Areals muss als „wilder“ Gewerbenix mit erheblicher Zentrenrelevanz und somit als städtebaulicher Missstand beschrieben werden. Das Gebiet, in dem die Grundstücke Flst-Nrn 784/6 und 6584 liegen und das vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet umgestuft werden soll,</p>	<p>logische Schlussfolgerung, diese städtebauliche Fehlentwicklung als solche hinzunehmen und diesen Entwicklungstendenzen tatenlos zuzusehen. Gerade weil die zentralen Versorgungsstrukturen durch diese Entwicklung gefährdet sind, besteht dringender Handlungsbedarf. Die Stadt muss zur Sicherung der Daseinsvorsorge vor dem Hintergrund einer immer älter werdenden Gesellschaft das geeignete Planungsrecht schaffen. Damit die ermittelten Ansiedlungspotentiale in allen Bedarfsbereichen in die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen – allen voran in die Schwetzingen Innenstadt - gelenkt werden können, sind einschränkende Festsetzungen des Einzelhandels in nicht integrierten Lagen unbedingt erforderlich.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>sowie das ATOS-Areal sind unmittelbar benachbart, beide durch die Scheffelstraße verkehrlich erschlossen und gleichweit vom Stadtzentrum entfernt. Sollten deshalb Ziele wie die Erhaltung und Stärkung der Kaufkraft und Attraktivität der Innenstadt erreicht und nötigenfalls gegenüber den Grundstückseigentümern und Nutzern auch durchgesetzt werden, bringt es aus hiesiger Sicht nichts, den geplanten Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ mit einem Einzelhandelskonzept zu belegen, ohne gleichzeitig das identische Konzept für das Areal östlich der Scheffelstraße ebenfalls in einem Bebauungsplan verbindlich vorzuschreiben. Die Stadt Schwetzingen ist schließlich in der Pflicht, alle Grundstückseigentümer gleich zu behandeln und es allen Grundstückseigentümern gleichermaßen zu ermöglichen, über zukünftige Nutzungen disponieren zu können.</p> <p>Im Ergebnis wird es deshalb für rechtlich geboten angesehen, entweder das Einzelhandelskonzept durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans auch für das Gebiet östlich der Scheffelstraße, insbesondere das ATOS-Areal, festzusetzen, oder aber dieses auch für das hiesige Gebiet aufzugeben, d. h. die einschlägigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Andernfalls fehlt es an einem schlüssigen, widerspruchsfreien Plankonzept für das gesamte Stadtgebiet bzw. an der konsistenten Zielverfolgung durch die Gemeinde und somit an der städtebaulichen Rechtfertigung des Einzelhandelskonzepts bzw. die einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind wegen Verstoßes gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz nichtig.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verstehen. Es muss in der Folge konsequent umgesetzt werden. Dies bedeutet in einem nicht unerheblichen Umfang die Anpassung des Planungsrechts. Dass dies nicht im gesamten Stadtgebiet gleichzeitig erfolgen kann, ergibt sich aus dem Regelungsumfang und den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Planungskapazitäten. Das hier angesprochene Atos-Areal – östlich an das Gebiet „Westliche Scheffelstraße“ angrenzend – wurde bislang noch nicht überplant, so dass bisher bei der Beurteilung von baurechtlichen Einzelfällen § 34 BauGB herangezogen wurde. Diese Rechtsgrundlage ist nicht geeignet, künftig den Einzelhandel in der gewünschten Art und Weise zu steuern. Spätestens bei Vorliegen eines für den zentralen Versorgungsbereich oder für die wohnungsnah Grundversorgung bedeutsamen Einzelhandelsvorhabens muss die Stadt Schwetzingen geeignetes Planungsrecht schaffen, um die Ziele und Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen. Nur so ist langfristig das Einzelhandelskonzept 2015 als städtebauliche Begründung bei der Steuerung des Einzelhandels anwendbar.</p>
24		<p>Die Grundstücke Flst-Nr. 6584/1 und Flst-Nr. 6585/1 sowie die außerhalb des Bebauungsplans liegenden Grundstücke Flst-Nr. 784/4 und Flst-Nr. 784/5 sind mit Wohnhäusern bebaut. Sie sind</p>	<p>Nach der Zielsetzung der BauNVO sind GI und GE-Gebiete im Grundsatz zum Wohnen ungeeignet. Aus diesem Grund ist die Umwandlung von privilegierten Wohnungen in frei verfügbaren</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>den Grundstücken Flst-Nrn 784/6 und 6584 und somit dem Autohaus unmittelbar benachbart. Nutzungskonflikte wegen Lärms sind deshalb denkbar. Der Bebauungsplan lässt nicht erkennen, dass diese Nutzungskonflikte gesehen und dagegen Maßnahmen unternommen worden wären, dies gerade auch zum Schutz der gewerblichen Nutzung, was diese in einem festgesetzten Gewerbegebiet beanspruchen kann. Der Bebauungsplan scheint auch insoweit abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Wohnraum unzulässig. Eine solche Umwandlung ist eine Nutzungsänderung i.S.d. § 29 Satz 1 BauGB, die der Genehmigungspflicht unterliegt.</p> <p>Dem betriebsbezogenen Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen – bspw. Lärm, Staub, Gerüche – zugemutet werden als sonstigen Wohnungsberechtigten. Bewohner einer nach den §§ 8 bzw. 9 jeweils Abs. 3 Nr.1 BauNVO genehmigten Wohnung (Gebäude) können nicht verlangen, nur solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt zu werden, die in für das Wohnen vorgesehenen Gebieten zulässig sind. (Fickert/ Fieseler, S. 735)</p> <p>Die Herabstufung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet bedeutet bereits eine Entschärfung der angesprochenen Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe. Das genehmigte privilegierte Wohnen – betriebsbezogenes Wohnen – wird durch Wegfall des zugeordneten Betriebes infolge Betriebsaufgabe oder –verlagerung sowie durch Grundstücksteilung nicht automatisch zu allgemeinem Wohnen. Vielmehr wird hierdurch das zugeordnete Wohnen planungsrechtlich unzulässig.</p> <p>Allgemeines Wohnen ist nach wie vor in diesem Gebiet unzulässig. Das im Gewerbegebiet vorhandene Wohnen ohne direkte Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb wird geduldet - eine nachträgliche Legitimierung scheidet ebenso aus wie der Abriss solcher Gebäude.</p>
25		<p>Formal ist zu beanstanden, dass das Kartenmaterial des Bebauungsplans fehlerhaft ist. So ist der Baukörper der Bundesagentur für Arbeit, Robert-Bosch-Straße 2, nicht eingetragen. Es sollte aktuelles Kartenmaterial verwendet werden, auch wenn der Baukörper außerhalb des Plangebiets liegt.</p>	<p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Liegenschaftskataster wurde im Rahmen des Verfahrens aktualisiert. Eine Aktualisierung des den Geltungsbereich umgebenden Katasters wird nicht für erforderlich gehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
26	<p>Schreiben vom 24.02.2011</p>	<p>Es bestehen nach wie vor Einwände gegen das Einzelhandelskonzept. Es wird Bezug genommen auf die Schreiben vom</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		24.02.2010, 10.09.2010 und 27.01.2011.	
27		<p>Das Bauvorhaben Bio-Bistro und Naturkostladen auf dem angrenzenden Grundstück Flst-Nr. 784/5, Scheffelstraße 83, widerspricht dem Einzelhandelskonzept 2015. Dieses sieht grundsätzlich Lebensmittel als nahversorgungs- und gleichzeitig zentrenrelevant, insbesondere Reformwaren – insoweit auch Lebensmittel als zentrenrelevant an. Naturkost fällt unter derartige Reformwaren, so dass das Bauvorhaben „Naturkostladen“ keine nahversorgungsrelevanter, sondern ausschließlich zentrenrelevanter Einzelhandel ist, der nach dem Einzelhandelskonzept nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Schwetzingen zulässig bzw. außerhalb der Innenstadt – gleich ob groß- oder kleinflächig – ausgeschlossen sein soll. Da das Baugrundstück nicht innerstädtisch liegt, müsste somit das Baugesuch, soweit es einen Naturkostladen betrifft, wegen Verstoßes gegen das Einzelhandelskonzept abgelehnt werden.</p>	<p>Beim Bauvorhaben Bio-Bistro und Naturkostladen handelt es sich um eine gastronomische Einrichtung bei der der Verkauf von Bioprodukten untergeordnet ist. Der Naturkostladen selbst umfasst lediglich 26 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>Die zusätzliche Ansiedlung von 26 m<sup>2</sup> nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierter Lage widerspricht vordergründig dem Grundsatz 1 des Umsetzungskonzepts zum Einzelhandelskonzept. Eine Ablehnung des Bauvorhabens auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts im unbeplanten Innenbereich ist nicht möglich, aber wegen des geringen Flächenumfangs auch nicht schädlich für die schlüssige, widerspruchsfreie Umsetzung des Einzelhandelskonzepts. Denn dieses ist als Grobkonzept zu sehen, das in geringem Umfang Abweichungen erlaubt.</p> <p>Angesichts begrenzter Planungsressourcen einerseits und dem geringen Umfang an geplanten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen andererseits ist die Überplanung des sogenannten ATOS-Areals unangemessen. Hingegen wird die Stadt bei Ansiedlungsbemühungen größeren Umfangs unverzüglich durch Schaffung von geeignetem Planungsrecht die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts sichern.</p>
De n		<p>Es offenbart sich eine Ungleichbehandlung des Baugrundstücks Flst-Nr. 784/5 mit dem Eigentümer der Grundstücke Flst-Nrn 784/6 und 6584. Für letztere soll wegen des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ das Einzelhandelskonzept unmittelbar gelten, wohingegen es auf das Baugrundstück Flst-Nr. 784/5 keine unmittelbare Anwendung finden kann. Die Stadt müsste folglich wie unter Ziffern 18 bis 20 der Abwägung zum Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ von ihr erklärt verfahren, also – wie es dort heißt – zur konsequenten Umsetzung des Einzelhandelskonzepts die hierfür ungeeignete Rechtsgrundlage des § 34 BauG „aushebeln“, bspw. die Planaufstellung nebst Einzelhandelskonzept und Veränderungssperre für das Baugrundstück</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>bzw. das sogenannte ATOS-Areal beschließen oder aber hierzu das Baugesuch mindestens gem. § 15 BauGB zurückstellen.</p> <p>Die Stadt will aber nicht derart vorgehen, weil das Bauvorhaben zu klein sein soll, um den Interessen der Innenstadt und somit dem Einzelhandelskonzept zuwiderzulaufen. Insoweit darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass das Einzelhandelskonzept und folglich auch der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ eine derartige Ausnahme für „kleine“ Bauvorhaben gerade nicht zulassen, sondern das Einzelhandelskonzept konsequent und somit offensichtlich auch ausnahmslos umgesetzt werden soll.</p>	
29		<p>Sollte das Bauvorhaben trotz des Einzelhandelskonzepts genehmigt werden, wird weiter gegen das Einzelhandelskonzept vorgegangen werden. Es kann nicht zugelassen werden, dass bei den unmittelbar benachbarten Grundstücken Flst-Nrn 784/5 und 784/6 mit zweierlei Maß und zum Nachteil von Flst-Nr. 784/6 gemessen wird. Die Grundstücke müssen in ihrer Nutzbarkeit gleich behandelt werden.</p> <p>Am liebsten wäre es nach wie vor, wenn das in Rede stehende Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ herausgenommen oder das Einzelhandelskonzept ganz fallengelassen würde.</p>	
30	<p><b>Landkreis Rhein-Neckar Wasserrechtsamt Schreiben vom 14.03.2011</b></p>	<p>Ergänzend zu den bereits aufgenommenen Hinweisen zu dem Punkt OZ 12 „Altlasten“ wird darauf hingewiesen, dass laut den Ergebnissen der historischen (Nach-)Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Schwetzingen noch folgende Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes erhoben wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Ehemalige Alugießerei“ Obj. Nr. 6163 Flst. Nr. 735/1</li> <li>• „Ehemaliger Anlagenbau Fa. Bertrams-Konus“ Obj. Nr. 6162 Flst. Nr. 6608</li> <li>• „Ehemaliger Gebrauchtwagenhandel Woldrich“ Obj. Nr. 6164 Flst. Nr. 6583</li> <li>• „Ehemalige Haarfabrik Herzig“ Obj. Nr. 3046 Flst. Nr. 6585</li> </ul>	<p>Die Verdachtsflächen werden in den der Begründung beigefügten Umweltbericht aufgenommen.</p>

O Z	Träger/ Beteiligte	vor <b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<p>und 6586</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Ehemalige Glasschleiferei Faross“ Obj. Nr. 2979 Flst. Nr. 6595/ 4</li> <li>• „Ehemalige Tankstelle, Rudolf-Diesel-Straße“ Obj. Nr. 3031 Flst. Nr. 6595</li> <li>• „Ehemalige Druckerei, Verlag Schimper GmbH“ Obj. Nr. 6250 Flst. Nr. 6600/1</li> <li>• „Ehemaliger Werkzeug und Maschinenbau Hein“ Obj. Nr. 6149 Flst. Nr. 6606</li> </ul> <p>Laut den vorliegenden Erhebungsunterlagen ist auf den o. g. Grundstücken trotz der früheren umweltrelevanten Nutzung nicht von (relevanten) Schadstoffeinträgen in den Boden auszugehen. Die Flächen wurden aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation zu dieser Fläche archiviert (sogenannter „A-Fall“/ Archivieren). Eine generelle Schadstofffreiheit für diese Grundstücke kann jedoch nicht bestätigt werden. Eine Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten. Es wird empfohlen zumindest im Textteil auf diese Standorte hinzuweisen.</p>	
31		<p>Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes noch folgende Altablagerung:</p> <p>„Aufschüttung Rudolf-Diesel-Straße“ Obj. Nr. 3008 Flst. Nr. 6593, 6593/1, 6593/2, 6593/3, 6595/2 und 737/2.</p> <p>Die genannte Altablagerung ist im Bodenschutzkataster als sogenannter „B-Fall“ mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet. Es wird empfohlen, folgenden Auflagenpunkt ergänzend zu den Hinweisen im Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung „Aufschüttung Rudolf-Diesel-Straße“ (Obj. Nr. 3008) auf den Grundstücken Flst. Nr. 6593,6593/1, 6593/2, 6593/3, 6595/2 und 737/2) sind gutachterlich zu begleiten. Die Dokumentation des Sachverständigenbüros ist dem Wasserrechtsamt zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	Dieser Hinweis wird unter Hinweise aufgenommen.

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
32	<b>Nachbarschafts- verband Heidelberg- Mannheim Schreiben vom 28.03.2011</b>	<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"> <li>- Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert.</li> <li>- Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.</li> </ul> <p>Diese Zielsetzungen stehen im Übrigen in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung wie dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsgesetz.</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 Schwetzingen, Plankstadt und Otfersheim 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 Schwetzingen 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>Durch den weitgehenden Ausschluss von weiterem Einzelhandel entspricht der Bebauungsplan den oben genannten Maßgaben.</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Zu den textlichen Festsetzungen werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>In der Fremdkörperfestsetzung 1.2 wird der bestehende Betrieb gesichert. Es wird empfohlen, aus Gründen der Klarheit den aktuellen Stand der Nutzung (vgl. Begründung) direkt in die Festsetzungen aufzunehmen. Damit kann sicher ausgeschlossen werden, dass keine Erweiterung der Nutzung erfolgen kann.</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen ist vermerkt, dass für die Beurteilung der Fremdkörperfestsetzung die genehmigte und realisierte Nutzung bei Satzungsbeschluss maßgeblich ist.</p>
33	<b>DB-Services Immobilien GmbH</b> <b>Schreiben vom 10.03.2011</b>	<p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu 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>	<p>Die Anregung wurde unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
34	<b>IHK Rhein-Neckar</b> <b>Schreiben vom 29.03.2011</b>	<p>Die Kreisstadt Schwetzingen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ 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>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<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> <p>Dieses Einzelhandelskonzept gilt es nun durch Bauleitpläne planungsrechtlich abzusichern. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ 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 dient der Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ der Sicherung des gewerblichen Standortes. Hierzu ist anzumerken, dass Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Gewerbegebiete zeichnen sich demnach dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetriebe sind sie jedoch allgemein zulässig. Einschränkungen unterliegen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten</p>	

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nur insoweit, als dort keine Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren angesiedelt werden können, die nach § 11 Abs. 3 BauN-VO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Vor dem Hintergrund des ungebrochenen Trends zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten besteht erhöhter Bedarf zur Steuerung. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowohl in planerisch ausgewiesenen als auch in faktischen Gewerbegebieten zumeist nicht verhindern. Zudem können Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nicht selten zu einem schleichenden Funktionsverlust des Gewerbegebietes selbst führen und somit der eigentlichen Zielsetzung des Bebauungsplans entgegenwirken. Diesem Trend wird mit der vorliegenden Bauleitplanung entgegengewirkt.</p> <p>Daher sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westliche Scheffelstraße“ zu begrüßen. Ausnahmsweise sollten jedoch Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet zulässig sein, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche eindeutig untergeordnet ist. Der Werksverkauf ist gerade für kleine und mittlere Betriebe von großer Bedeutung und kann somit dazu beitragen, das Gebiet für diese Art von Betrieben attraktiv zu halten. Aus diesem Grund wird empfohlen, gemäß Grundsatz 3 des Umsetzungskonzeptes, diese Ausnahme explizit in der Bauleitplanung aufzunehmen.</p> <p>Darüber hinaus werden die Festsetzungen, die der (erweiterten) Bestandssicherung bereits ansässiger Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dienen, begrüßt.</p>	<p>Der Vorschlag zur Festsetzung eines ausnahmsweise zulässigen „Handwerkerprivilegs“ im Gewerbegebiet wird grundsätzlich begrüßt. Da im Plangebiet derzeit Betriebe mit Produktion und gleichzeitigem Verkauf nicht angesiedelt sind, drängt sich eine solche Festsetzung nicht unmittelbar auf. Sollte dennoch solch ein konkreter Einzelfall zur Entscheidung anstehen, so kann der Verkauf von selbst erzeugten Produkten im Wege der Befreiung zugelassen werden.</p>
35	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Schreiben vom 18.03.2011</b>	<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>

O Z	Träger/ Beteiligte	vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
		Mit der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.	
36	<b>Stadtwerke Schwetzingen Schreiben vom 21.03.2011</b>	Der Hinweis auf den Standort einer Gasreglerstation der Stadtwerke Schwetzingen kann entfallen, da diese schon im Bau ist. Die Gasreglerstation wird bis Ende April in Betrieb gehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt die entsprechende Fläche planungsrechtlich fest.

**A5:**

## **Satzung über den Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“**

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 „Westliche Scheffelstraße“ 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: 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 10.11.2010
- b) Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 10.11.2010

Zur Erläuterung ist die Begründung vom 10.11.2010 beigelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“ 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**  
**„Westliche Scheffelstraße“**

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 „Westliche Scheffelstraße“ 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 „Westliche Scheffelstraße“ 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.