



# Stadt Schwetzingen

## Bebauungsplan Nr. 87/1 und Örtliche Bauvorschriften „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung

### Satzungsfassung

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

stadtconcept   
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17  
76829 Landau  
Fon 06341 / 96 76 254  
Fax 06341 / 96 76 255  
Mobil 0162/ 96 60 60 2  
Mail [busch@stadtconcept.com](mailto:busch@stadtconcept.com)  
[www.stadtconcept.com](http://www.stadtconcept.com)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) ergänzend zu den Zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 "Westlich der Hockenheimer Landstraße" vom 14.03.2013

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

SO 1 - SO 2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 (2) BauNVO) siehe Textliche Festsetzungen

SO 3 - SO 5 Sondergebiet Ladengebiet (§ 11 (2) BauNVO) siehe Textliche Festsetzungen

2.0 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (6) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: Action (Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, etc.) and Date (10.07.2019, 25.09.2019, etc.)

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Schwetzingen, den 24. Juli 2020

Bürgermeisteramt

Dr. René Pörtl Oberbürgermeister

Schwetzingen, den 24. Juli 2020

Stabsstelle Städtebau

Dipl.-Ing. Mathias Welle Stadtbaumeister

Project information table with fields: Projekt (Bebauungsplan Nr. 87/1), Projektnummer (18-160), Planinhalt (Satzungsbeschluss), Stand (08.07.2020), Datengrundlage (Stadt Schwetzingen, 2016), Auftraggeber (Stadt Schwetzingen), Planungsbüro (stadtkonzept), and Plotdatum (02.08.2020).

**Daten der Verfahrensvermerke zum  
Bebauungsplan Nr. 87/1 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung  
der Stadt Schwetzingen**

**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	10.07.2019
<b>Zustimmung zum Planentwurf und Offenlagebeschluss</b>	25.09.2019
<b>Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung</b>	28.09.2019
<b>Öffentliche Auslegung</b>	07.10.2019 bis 08.11.2019
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	07.10.2020 Stellungnahmen bis 08.11.2019
<b>Zustimmung zum erneuten Planentwurf und zur erneuten öffentlichen Auslegung</b>	29.01.2020
<b>Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung</b>	08.02.2020
<b>Erneute öffentliche Auslegung</b>	17.02.2020 bis 04.03.2020
<b>Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	14.02.2020 Stellungnahmen bis 04.03.2020
<b>Zustimmung zum 2. erneuten Planentwurf und zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung</b>	13.05.2020
<b>Öffentliche Bekanntmachung der 2. erneuten öffentlichen Auslegung</b>	23.05.2020
<b>2. erneute öffentliche Auslegung</b>	02.06.2020 bis 03.07.2020
<b>2. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	29.05.2020 Stellungnahmen bis 03.07.2020
<b>Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss</b>	23.07.2020
<b>In Kraft getreten am</b>	25.07.2020

## AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

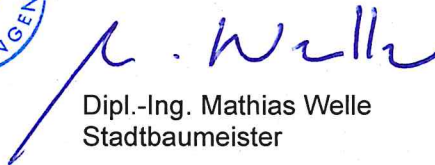
Schwetzingen, den 24.07.2020  
Bürgermeisteramt



Dr. René Pöttl  
Oberbürgermeister



Schwetzingen, den 24.07.2020  
Stabstelle Städtebau



Dipl.-Ing. Mathias Welle  
Stadtbaumeister

## BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 25.07.2020.

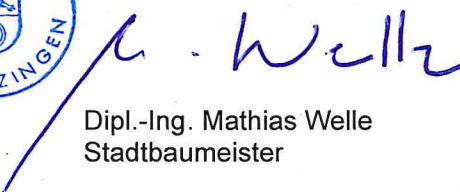
Schwetzingen, den 24.07.2020  
Bürgermeisteramt



Dr. René Pöttl  
Oberbürgermeister



Schwetzingen, den 24.07.2020  
Stabstelle Städtebau



Dipl.-Ing. Mathias Welle  
Stadtbaumeister

**Satzung**  
**über den Bebauungsplan Nr. 87/1**  
**„Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) 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 Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung am 23.07.2020 als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2020.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Lageplan im Maßstab 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 08.07.2020
- b) Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 08.07.2020

Zur Erläuterung ist die Begründung in der Fassung vom 08.07.2020 beigelegt.

**§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den 24.07.2020



Dr. René Pörtl  
Oberbürgermeister



Stadt Schwetzingen  
Bebauungsplan Nr. 87/1  
„Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Stadt Schwetzingen

### Bebauungsplan Nr. 87/1 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung

#### RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

des Bebauungsplanes Nr. 87/1 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung der Stadt Schwetzingen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 14.03.2013 werden die festgesetzten Sondergebiete (SO) i. S. v. § 11 (2) BauNVO wie folgt geändert:

#### **1.2 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO) i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO**

1.2.1 Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel **SO1** ist großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche **VKF** von 940 m<sup>2</sup> zulässig, davon

- maximal 845 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,
- maximal 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Gesundheit/ Körperpflege und
- maximal 94 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige branchentypische Randsortimente.

1.2.2 Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel **SO2** ist großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche **VKF** von 940 m<sup>2</sup> zulässig, davon

- maximal 845 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,
- maximal 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Gesundheit/ Körperpflege und
- maximal 94 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige branchentypische Randsortimente.

#### **1.3 Sondergebiet Ladengebiet (SO) i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO**

1.3.1 Im Sondergebiet Ladengebiet **SO3-1** ist Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche **VKF** von 420 m<sup>2</sup> mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zulässig, davon maximal 42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige branchentypische Randsortimente.

Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, die in funktionalem Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung stehen und nicht mehr als 130 m<sup>2</sup> für die Innenbewirtung und nicht mehr als 35 m<sup>2</sup> für die Außenbewirtung beanspruchen,

1.3.2 Im Sondergebiet Ladengebiet **SO3-2** ist Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche **VKF** von 142 m<sup>2</sup> mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (ausgenommen hiervon sind Erotikartikel) zulässig.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Räume zur Ausübung freier Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.3.3 Im Sondergebiet Ladengebiet **SO4-1** ist Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche **VKF** von 800 m<sup>2</sup> und einer minimalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> mit



dem Sortiment Gesundheit/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel zulässig, davon

- maximal 560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Gesundheit/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- maximal 160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,
- maximal 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige branchentypische Randsortimente mit einer Verkaufsflächenbegrenzung der Sortimente:
  - maximal 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Zoologischer Bedarf,
  - maximal 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Babyartikel, Baby- und Kinderbekleidung, Strumpfwaren,
  - maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Foto und Zubehör,
  - maximal 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Haushaltswaren,
  - maximal 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige branchentypische Randsortimente.

Zulässig sind Büroräume.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

- 1.3.4 Im Sondergebiet Ladengebiet **SO4-2** ist Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche **VKF** von 50 m<sup>2</sup> und einer minimalen Verkaufsfläche von 35 m<sup>2</sup> mit dem Sortiment Backwaren zulässig.

Zulässig sind:

- Büroräume,
- Räume zur Ausübung freier Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

- 1.3.5 Im Sondergebiet Ladengebiet **SO5** ist Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche **VKF** von 420 m<sup>2</sup> mit dem Sortiment Getränke zulässig, davon maximal 42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige branchentypische Randsortimente.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 14.03.2013 wird die festgesetzte Gebäudehöhe wie folgt geändert:

- 2.2 Die **maximale Wandhöhe** beträgt 7 m. Sie wird an der der privaten Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand bestimmt und 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.

Stadt Schwetzingen  
Bebauungsplan Nr. 87/1  
„Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Sondergebiet **SO4-1** darf die **maximale Wandhöhe** folgendermaßen überschritten werden:

- OK Attika des obersten Vollgeschosses (Grundfläche von maximal 300 m<sup>2</sup>) auf 7,40 m,
- OK Attika des Staffelgeschosses (Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> - entspricht 50 % des darunterliegenden Vollgeschosses - mit einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenkante der Außenwand zur Hockenheimer Landstraße) auf 10 m.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

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

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 14.03.2013 werden die festgesetzten überbaubaren Flächen wie folgt ergänzt:

- 3.3 Im **SO2** dürfen für Erweiterungen des Hauptgebäudes zur Unterbringung der Gebäudetechnik die **Baugrenzen** auf einer Fläche von maximal 15 m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern Erhaltungsbindungen für Bäume und die zulässige Grundflächenzahl eingehalten werden.

### **SCHWETZINGER LISTE:**

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 14.03.2013 wird den Festsetzungen die geänderte, vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.12.2019 beschlossene Schwetzinger Liste zugrunde gelegt:

#### **Zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen**

##### **Nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, zugleich zentrenrelevant**

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

##### **Innenstadtrelevante (= sonstige 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-/ Babykleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren (auch Wolle usw.)/ Handarbeit/ Nähzubehör/ Stoffe
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Sportartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Bälle, Schläger)
- Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte/ Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Bild- und Tonträger
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren/ Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungsbedarf (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

#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen**

- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Pflanzen/ Gartenbedarf (z. B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzgefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Möbel (z. B. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, antiquarische Möbel, Betten)
- Bettwaren(z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober-/ Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Bau- und Heimwerkerbedarf (z. B. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), Holz/ Holzmaterialien, Naturhölzer
- Großteilige Sportartikel (z. B. Laufbänder, Heimtrainer)
- Campingartikel (z. B. Campingausrüstung, Kocher, Schlafsäcke, Zelte, Tische, Stühle)
- Farben, Lacke, Malereibedarf
- Großteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze/ Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
- Großteilige Elektrowaren (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Großteilige Getränke (meint Getränke als Hauptsortiment in großen Gebinden, also bspw. reine Getränkemarkte)
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Fenster, Gitter
- Markisen, Rollläden
- Kfz-Handel Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Mineralölerzeugnisse
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Bad-/ Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Türen, Zäune
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsmaterial
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
- Erotikartikel

### HINWEISE:

des Bebauungsplanes Nr. 87/1 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung der Stadt Schwetzingen

#### 1. Besonderer Artenschutz - Potentiell vorkommende gebäudebewohnende Arten

Es können gebäudebewohnende Arten vorkommen. Insofern sind bei Umbau und Erweiterung von Gebäuden die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. Vor Beginn von Um- und Erweiterungsbauten ist durch einen Fachgutachter eine Überprüfung auf ein potentielles Vorkommen gebäudebewohnender Arten vorzunehmen. Sollten gebäudebewohnende Arten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 1. Altstandort „Sägewerk Moll“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Sägewerk Moll“. Der Altstandort wurde im Zuge der Nacherhebung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unter der Obj. Nr. 6156 als „B-Fall“ mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegenüber dem Bauvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

1. Werden bei Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und/oder Bodenverunreinigungen festgestellt, die geruchlich und/ oder sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
2. Sofern bei Aushubarbeiten anfallende Böden wieder auf dem Grundstück wiederverwertet oder ortsfremd verwendet werden muss, ist für diese Böden eine Deklarationsanalyse nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial durchzuführen und eine passende Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/ Entsorgung) zu ermitteln.



## Stadt Schwetzingen

### Bebauungsplan Nr. 87/1

### „Westliche der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung

<b>BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)</b> .....	<b>2</b>
<b>A. GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>2</b>
<b>B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>3</b>
<b>C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3. Einzelhandelskonzept 2030 der Stadt Schwetzingen .....	5
<b>D. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>5</b>
<b>E. VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
<b>F. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	6
2. Maß der baulichen Nutzung .....	10
3. Bauweise, überbaubare Flächen.....	10
4. Übrige Festsetzungen .....	10
<b>G. ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>10</b>
<b>BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)</b> .....	<b>12</b>
1. Dächer und Außenwände.....	12
2. Übrige Örtliche Bauvorschriften .....	12
<b>VERFAHREN</b> .....	<b>13</b>
<b>QUELLENANGABEN</b> .....	<b>14</b>
<b>ANHANG 1</b> .....	<b>15</b>

## BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

### A. Geltungsbereich

Das ca. 2,13 ha große Plangebiet liegt an der südwestlichen Stadtausfahrt zwischen der Bundesstraße 36 (Hockenheimer Landstraße) und der Kreisstraße (Ketscher Landstraße). Es überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 14.03.2013.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Süd-Westen durch das Gewerbegebiet,
- nach Westen durch das städtische Stadion,
- nach Norden durch die Ketscher Landstraße,
- nach Nord-Osten durch eine private Grünfläche,  
und
- nach Süd-Osten durch die Hockenheimer Landstraße.

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan = 4,2 ha  
Geltungsbereich 1. Änderung = 2,1 ha



## **B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**

Westlich der Hockenheimer Landstraße steht die Modernisierung/ grundlegende Erneuerung der Bestandsmärkte (Aldi Süd, Lidl, dm) auf der Grundlage neuer Filialkonzepte an. Die Betriebe sind stark frequentiert und stoßen an ihre Leistungsgrenze. Es wird ein Erweiterungsbedarf an Verkaufsflächen geltend gemacht, der begründet ist durch die zunehmende Alterung der Gesellschaft und den angestrebten geringeren Beschickungsaufwand für das Personal. Hierdurch sollen die wirtschaftlichen Grundlagen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf Dauer gesichert werden.

Da die Erhebungsdaten des Einzelhandelskonzepts 2015 veraltet und somit nicht mehr für eine städtebauliche Bewertung geeignet sind, wurde in der Zwischenzeit eine Fortschreibung der Einzelhandelsanalyse und des Nahversorgungskonzepts für den Prognosezeitraum 2030 vorgenommen (IMAKOMM 2019a). Hierin wurde insbesondere das Verkaufsflächenpotential für nahversorgungsrelevante Sortimente für den Untersuchungsraum Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen auf der Grundlage aktueller Siedlungsentwicklungen bewertet; dieses weicht teilweise von den beantragten Erweiterungen ab:

- Lebensmitteldiscounter 1: Erweiterung um ca. 145 m<sup>2</sup>,
- Lebensmitteldiscounter 2: Erweiterung um ca. 135 m<sup>2</sup>,
- Drogeriemarkt: Erweiterung bis zu 800 m<sup>2</sup> (entspricht 177 m<sup>2</sup>).

Im Einzelhandelskonzept 2030 (IMAKOMM 2019b) wurde der Grundsatz 1c entwickelt, wonach für den bestehenden innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel untergeordnete Verkaufsflächenerweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich sein sollen. Schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich müssen ausgeschlossen werden können.

Die raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse (IMAKOMM 2019c) der geplanten Erweiterungsvorhaben zeigt, dass keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter um jeweils 140 m<sup>2</sup> und des Drogeriemarktes um 177 m<sup>2</sup> zu erwarten sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die Verkaufsflächenerweiterungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt.

Darüber hinaus sind in geringem Umfang weitere Anpassungen erforderlich, die sich aus der tatsächlichen Entwicklung sowie geplanten Änderungen von Nicht-Einzelhandelsnutzungen ergeben.

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

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

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist für den Geltungsbereich eine **Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe** aus; es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme.

Der Standort Hockenheimer Landstraße am südlichen Stadtrand von Schwetzingen wird im Einzelhandelskonzept als „etablierter Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen, dem eine wesentliche Versorgungsfunktion für das unmittelbar benachbarte Wohngebiet „Schälzig“ zukommt. Er ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar nicht als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (integrierte Lage) festgelegt.

Trotz der Lage außerhalb eines zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte (integrierte Lage) steht die beabsichtigte Festsetzung nicht im Widerspruch zum regionalplanerischen Integrationsgebot, denn:

- sie dient der geringfügigen Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente und stärkt damit die wichtige Nahversorgungsfunktion dieses Standortes für das danebenliegende Wohngebiet Schälzig und weiterer Wohngebiete der Stadt Schwetzingen.
- sie dient nicht der Erweiterung innenstadtrelevanter Sortimente; diese sind bereits heute nur als Randsortimente in einem geringen Umfang zulässig.
- sie dient dort insbesondere der Standortsicherung bestehender Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und ermöglicht so kleinere Änderungen zur Anpassung an aktuelle Entwicklungen im Wettbewerb.
- der Nahversorgungsstandort stellt eine sogenannte „Scharnierlage“ - also eine Lage neben Wohngebieten - dar, ist somit mit verschiedenen Verkehrsmitteln gut erreichbar ohne Kraftfahrzeugverkehr und die damit verbundenen Immissionen in Wohngebiete hinein zu tragen.

Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes sowie aufgrund dessen Lage an einer Hauptverkehrsachse können städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Dies ist das Ergebnis der nun vorliegenden Auswirkungsanalyse.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 stellt für das Plangebiet eine **Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant** dar.

Entsprechend dem Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vom 09.03.2009 sorgen Plankstadt und Oftersheim selbst für eine wohnortnahe Grundversorgung; sie haben Vorrang bei der Ansiedlung von nahversorgungsbezogenem Einzelhandel, bis ein Ausgleich soweit wie möglich geschaffen ist. Die Übernahme der Nahversorgung von Plankstadt und Oftersheim durch Schwetzingen ist nicht vorgesehen.

Laut aktueller Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Leitbilds vom 05.11.2019 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim sind nunmehr an nicht integrierten Standorten bestandsorientierte Erweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungnahe Grundversorgung sowohl in der Standortkommune selbst als auch den benachbarten Kommunen entstehen. Ebenso sollen negative Auswirkungen auf geplante Standortentwicklungen in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

Die geplante bestandssichernde Erweiterung der Verkaufsflächen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit/ Körperpflege entspricht diesem Leitbild (IMAKOMM 2019c). Es sind keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde, im nahen Umland sowie im weiteren Umland zu erwarten.

### **3. Einzelhandelskonzept 2030 der Stadt Schwetzingen**

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen ist der Standort Hockenheimer Landstraße als „etablierter Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen. Dabei sind für bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel untergeordnete Verkaufsflächenerweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich, soweit schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden können.

Gemäß Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes mit der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung sind keine schädlichen Auswirkungen für den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit/ Körperpflege als auch für alle Randsortimente (IMAKOMM 2019c).

### **D. Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 14.03.2013 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung unter anderem folgendes fest:

- Sondergebiete SO1 und SO2 Großflächiger Einzelhandel mit Verkaufsflächenzahlen und zulässigen Hauptsortimenten,
- Sondergebiete SO3, SO4 und SO5 Ladengebiet mit Verkaufsflächenzahlen und zulässigen Hauptsortimenten.

Die Festsetzungen sind bestandsorientiert und resultieren unter anderem aus den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts 2015 zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und zur wohnungsnahen Grundversorgung in Schwetzingen.

### **E. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Änderung der Art der baulichen Nutzung; geringfügig erfolgen Änderungen der Gebäudehöhe sowie eine ausnahmsweise Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen. Hierdurch werden im Bezug auf das gesamte Baugebiet die Grundzüge der Planung nicht berührt. Denn diese Änderung liegt noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte. Auch wird mit dem Bebauungsplan nicht die planungsrechtliche Grundlage für ein UVP-pflichtiges Vorhaben geschaffen. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen oder gegen das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG verstoßen werden.

Die 1. Änderung „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren im Sinne von § 13 BauGB. Hier wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von

dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## F. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung - Begründung

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden beiden Lebensmitteldiscounter sowie der Drogeriemarkt im Plangebiet haben einen Bedarf zur Erweiterung der Verkaufsflächen angemeldet. Zusätzlich wurde im italienischen Feinkostladen eine Gastronomie (ohne baurechtliche Genehmigung) eingerichtet, so dass diese Entwicklung nicht mehr mit den planungsrechtlichen Festsetzungen harmonisiert. Es ist eine Aufstockung eines Einzelhandelsbetriebs um eine Büronutzung geplant.

### Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen - Einzelhandelskonzept (IMAKOMM 2019a) und das Einzelhandelskonzept (IMAKOMM 2019b) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das so ermittelte Verkaufsflächenpotential für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit/ Körperpflege im Betrachtungszeitraum bis 2030 wurde einer Auswirkungsanalyse (IMAKOMM 2019c) unterzogen.

Demnach dient das Erweiterungsvorhaben der beiden Lebensmitteldiscounter und des Drogeriemarktes am Standort Hockenheimer Landstraße der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung der Nahversorgung. Dies gilt insbesondere für den Stadtteil Schälzig, aber auch für den Gesamtstandort Schwetzingen. Entsprechend wird lediglich eine **bestandsorientierte Erweiterung der Verkaufsflächen** angestrebt.

Mit einer Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. 457 m<sup>2</sup> (je ca. 140 m<sup>2</sup> für die beiden Lebensmitteldiscounter, ca. 177 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt) weist das Vorhaben im Vergleich zur gesamten am Standort vorhandenen Verkaufsfläche aller Anbieter in der Einzelhandelsagglomeration von ca. 4.800 m<sup>2</sup> nur eine untergeordnete Dimension von ca. 9-10% zusätzliche Verkaufsflächen auf.

Für Schwetzingen sind durch die Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter und des Drogeriemarktes am Standort Hockenheimer Landstraße im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Gesundheit/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel mit dem abgeleiteten Planumsatz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Auch für die Umlandgemeinden in Oftersheim und Ketsch sowie das nahe Umland (Brühl, Eppelheim, Plankstadt) und das weitere Umland sind keine negativen Auswirkungen durch die Erweiterung in Schwetzingen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, zu erwarten. Insbesondere auf die Nahversorgungsstandorte in Oftersheim und Ketsch wird sich der Wettbewerbsdruck zwar erhöhen, aber noch in einem Rahmen, der auch weniger leistungsstark aufgestellten Anbietern einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Bestehende Vorschädigungen durch einen derzeit zu hohen Wettbewerbsdruck können noch nicht festgestellt werden. Die Anbieter

übernehmen weiterhin eine wichtige Nahversorgungsfunktion; die Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstandorte ist gewährleistet.

Mit den geplanten Verkaufsflächenerweiterungen (mit den im Vergleich zu ursprünglichen Planungen reduzierten Verkaufsflächen!) können zudem mögliche Entwicklungen in Plankstadt (Supermarkt und Drogeriemarkt) sowie Oftersheim (Schutz des Potenzials zur Eigenentwicklung) gemäß dem interkommunalen Nahversorgungskonzept abgesichert werden. Auch vor diesem Hintergrund sind Verkaufsflächenbegrenzungen in den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit/ Körperpflege notwendig.

Bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 87 wird für 5 bestehende Einzelhandelsbetriebe (für den Backshop und den Verkauf des Sortiments Schwimmbaden wurde kein eigenes Sondergebiet gebildet) jeweils ein eigenes Sondergebiet festgesetzt. Die zulässigen Betriebstypen ergeben sich aus dem zulässigen Hauptsortiment und den zulässigen Verkaufsflächen; die bisherige Festsetzung erfolgte relativ in Bezug auf das zugehörige Grundstück.

Bei der bestandsorientierten Erweiterung der Verkaufsflächen werden die Sondergebiete SO1 bis SO5 in ihrer Abgrenzung übernommen. Da die zulässigen Verkaufsflächen im Ursprungsbebauungsplan relativ festgesetzt wurden, ergibt sich nunmehr aus der absoluten Festsetzung die Erforderlichkeit, auch die kleineren Betriebe im Sinne des Bestandsschutzes festzusetzen. In der Folge werden die Sondergebiete SO3 und SO4 zusätzlich differenziert.

Für die Sondergebiete SO1, SO2 und SO4-1 ist eine Erweiterung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen vorgesehen. Aus Gründen der Gleichbehandlung erfolgt gegenüber den Ergebnissen der Einzelhandelsanalyse und dem Nahversorgungskonzept 2030 eine geringfügige Änderung der zulässigen Verkaufsflächenerweiterungen im SO1 und SO2; in beiden Gebieten sind jeweils 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zusätzlich zulässig. Dies bedarf der planungsrechtlichen Sicherung. Hierzu der **ANHANG 1**.

Die Änderung der Verkaufsflächen betrifft die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 14.03.2013 zur Art der baulichen Nutzung.

#### Sondergebiet SO1 und SO2

Sowohl im Sondergebiet SO1 als auch im Sondergebiet SO2 wird großflächiger Einzelhandel mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt. Hierdurch sollen die bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und deren jeweilige bestandssichernde Erweiterung der Gesamtverkaufsflächen in die Großflächigkeit hinein planungsrechtlich gesichert werden. Dies entspricht jeweils dem Einzelhandelsbetriebstyp großflächiger Lebensmittelmarkt.

#### Sondergebiet SO3

Mit der absoluten Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen geht eine Teilung des SO3 in SO3-1 und SO3-2 einher:

- SO3-1: Im Sondergebiet SO3-1 wird Einzelhandel mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt. Hierdurch soll der bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel planungsrechtlich gesichert werden. Dies entspricht dem Einzelhandelsbetriebstyp kleinflächiger Lebensmittelmarkt.

Die zulässigen Nutzungen sollen entsprechend der tatsächlichen Entwicklung angepasst werden. So soll die entstandene Gastronomie durch die allgemeine Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften, welche in funktionalem Zusammenhang mit dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb stehen und nicht mehr als 130 m<sup>2</sup> für die Innenbewirtung und nicht mehr als 35 m<sup>2</sup> für die Außenbewirtung beanspruchen, planungsrechtlich gesichert werden. Somit sind eigenständige Gastronomiebetriebe unzulässig; der gastronomische Betrieb ist nur während der Ladenöffnungszeiten zulässig. Zwei Drittel der baurechtlich genehmigten Verkaufsfläche werden so auch weiter für den Einzelhandel genutzt. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

- SO3-2: Der bestehende Betrieb für Schwimmbadbau mit einer Gesamtverkaufsfläche von 142 m<sup>2</sup> sowie die bestehende Büronutzung soll planungsrechtlich gesichert und durch Räume für Freie Berufe und für Gewerbetreibende ergänzt werden.

#### Sondergebiet SO4

Mit der absoluten Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen geht eine Teilung des SO4 in SO4-1 und SO4-2 einher:

- SO4-1: Im Sondergebiet SO4-1 wird Einzelhandel mit dem Sortiment Gesundheit und Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel festgesetzt. Hierdurch soll der bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Gesundheit und Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel und dessen bestandssichernde Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche innerhalb der Kleinflächigkeit planungsrechtlich gesichert werden. Dies entspricht dem Einzelhandelsbetriebstyp Drogeriemarkt.

Die Erweiterung des bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes ist durch seitlichen Anbau geplant.

Darüber hinaus sollen künftig auch Büronutzungen möglich sein. Um im Falle späterer Nutzungsänderungen eine Verschiebung zwischen Büronutzung und Drogeriemarkt zu vermeiden und die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes SO4-1 zu wahren, wird ergänzend eine minimale Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Ausnahmsweise ist zur Sicherung des baurechtlichen Bestands eine betriebsbezogene Wohnung zulässig.

SO4-2: Im Sondergebiet SO4-2 wird Einzelhandel mit dem Sortiment Backwaren festgesetzt. Hierdurch soll der bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Backwaren planungsrechtlich gesichert werden. Dies entspricht dem Einzelhandelsbetriebstyp Backshop.

Mit der Zulassung freier Berufe kann auch das angesiedelte Architekturbüro planungsrechtlich gesichert werden. Um im Falle späterer Nutzungsänderungen eine Verschiebung zwischen Büronutzung und Backshop zu vermeiden und die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes SO4-2 zu wahren, wird ergänzend eine minimale Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

#### Sondergebiet SO5

Im Sondergebiet SO5 wird Einzelhandel mit dem Sortiment Getränke festgesetzt. Hierdurch soll der bestehende kleinflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Getränke planungsrechtlich gesichert werden. Dies entspricht dem Einzelhandelsbetriebstyp Getränkemarkt.

#### Sämtliche Sondergebiete SO1 bis SO5

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 87 setzt bisher für jeden bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein eigenes Sondergebiet Einzelhandel mit dem jeweils zulässigen Hauptsortiment und der jeweils zulässigen Verkaufsflächenzahl in Bezug auf die Grundstücksgröße des jeweiligen Sondergebietes fest. Dies dient der Bestimmung der zulässigen Einzelhandelsbetriebs-typen.

Nunmehr wird im Zuge der 1. Änderung für jeden bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein eigenes Sondergebiet mit zulässigem Sortiment und höchstzulässiger Verkaufsfläche (einschließlich der bestandsorientierten Erweiterung) absolut festgesetzt. Hier ist ausnahmsweise die grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung für jedes einzelne Sondergebiet zulässig, da es jeweils ein für die Art der Nutzung - Einzelhandelsbetriebstyp - geeignetes Baugrundstück gibt<sup>1</sup>.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 87 werden branchentypische Randsortimente explizit nicht festgesetzt. Dies ist auch nicht unbedingt erforderlich. So vertritt die obergerichtliche Rechtsprechung die Auffassung, dass die Festsetzung eines bestimmten Hauptsortiments nicht bedeutet, dass sonstige Waren, die eine gewisse Beziehung zum Hauptsortiment haben, nicht angeboten werden dürfen<sup>2,3</sup>.

Somit sind schon über die bisherige Festsetzung der Einzelhandelsbetriebe mit den zulässigen Hauptsortimenten in untergeordnetem Umfang branchenübliche Randsortimente zulässig. Untergeordnet sind die Randsortimente, wenn sie nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche beanspruchen.

Im Zuge der 1. Änderung werden über die Begrenzung der Verkaufsfläche hinaus die zulässigen Sortimente stärker differenziert. So ist in den Sondergebieten SO1 und SO2 in untergeordnetem Umfang das Sortiment Gesundheit/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel zulässig und im SO4-1 das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Ergänzend werden für die Sondergebiete SO1, SO2, SO3-1 und SO5 die branchentypischen Randsortimente jeweils auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und im SO4-1 auf 30 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Im SO4-1 erfolgt darüber hinaus eine weitere Differenzierung der sonstigen branchentypischen Randsortimente.

Die Summe der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen überschreitet die maximale Gesamtverkaufsfläche. In der Folge können nicht alle Sortimente gleichzeitig ihre jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen ausschöpfen, ohne dass dies zu Lasten anderer Sortimente geht. So kann bspw. im SO1 der Verzicht auf das Sortiment Gesundheit und Körperpflege dazu führen, dass die zulässigen 10 % sonstige branchentypische Randsortimente umgesetzt werden können. Umgekehrt führt die Umsetzung von 7 % der Gesamtverkaufsfläche mit dem

---

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 BauR 2010, 430

Baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen sind mangels Rechtsprechung grundsätzlich unzulässig.

<sup>2</sup> Vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 - 7 a D 108/96.NE

Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet dies nicht, dass sonstige Waren überhaupt nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sog. **Randsortimente** ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf.

<sup>3</sup> Vgl. VGH BW, Urteil vom 02.10.1992 - 8 S 548/92 -

Aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.

Sortiment Gesundheit/ Körperpflege zu einer Reduzierung der verbleibenden Verkaufsflächen für sonstige branchentypische Randsortimente auf 3 %.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ und deren Umgebungsschutzbereich an.

Die Schlossgarten-Aussichten Feldherrenwiese und Merkur sind auf das Plangebiet ausgerichtet. Zum Kaschieren des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 87 nördlich entlang der Ketscher Landstraße Baumreihen fest und begrenzt gleichzeitig die Höhenentwicklung baulicher Anlagen.

Im SO4-1 ist neben der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes der neue Verwaltungssitz einer bisher bereits im Plangebiet angesiedelten Grundstücksverwaltungsgesellschaft geplant. Im Erdgeschoss erfolgt die Verkaufsflächenerweiterung während im 1. Obergeschoss und darüber liegenden Staffelgeschoss die Büroräume eingerichtet werden sollen.

Aufgrund der durch den Ursprungsbebauungsplan vorgegebenen EG-Höhe kommt es in der Folge zu Überschreitungen der zulässigen Wandhöhe von 7 m. Auf einer untergeordneten Grundfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> darf die Wandhöhe mit der OK Attika des obersten Vollgeschosses auf 7,40 m und mit der OK Attika des Staffelgeschosses (Nicht-Vollgeschoss mit einer Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup>) auf 10 m überschritten werden.

Da die Wandhöhenüberschreitung außerhalb der beiden Schlossgarten-Aussichten liegt, ist eine geringfügige Überschreitung städtebaulich, aber auch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen vertretbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Höhe baulicher Anlagen im SO4-1 werden entsprechend angepasst.

## **3. Bauweise, überbaubare Flächen**

Im Sondergebiet SO2 wurde vom Betreiber des bestehenden Lebensmitteldiscounters angeführt, dass für eine möglicherweise künftige Erweiterung des Technikraumes das Baufenster erweitert werden müsste. Da dies für die Sicherung des bestehenden Betriebes erforderlich ist, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 zu den überbaubaren Grundstücksflächen durch einen Ausnahmeverbehalt ergänzt. Demnach ist im SO2 eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von maximal 15 m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese der Unterbringung der Gebäudetechnik dient, die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten und die Erhaltungsbindungen für bestehende Bäume eingehalten werden.

## **4. Übrige Festsetzungen**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 14.03.2013 gelten unverändert weiter.

## **G. Artenschutz**

Aufgrund der bereits intensiven baulichen Nutzung gibt es keine Anzeichen für geschützte Arten im Plangebiet der 1. Änderung.



Stadt Schwetzingen  
Bebauungsplan Nr. 87/1  
„Westliche der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung  
BEGRÜNDUNG

Es können allerdings gebäudebewohnende Arten vorkommen. Insofern sind bei An- und Umbauten von Gebäuden die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis.

## **BEGRÜNDUNG (Örtliche Bauvorschriften)**

Die Örtlichen Bauvorschriften treffen ergänzende Vorgaben zur Zulässigkeit von Vordächern und Markisen an den Außenwänden sowie zur Begrünung von Flachdächern.

### **1. Dächer und Außenwände**

Ergänzend zur Zulässigkeit einer gastronomischen Nutzung im Sondergebiet SO3-1 sind Vorgaben zu Markisen und Vordächern als untergeordnete Bauteile einer Fassade erforderlich. Dimension und Material sollen eine angemessene Einordnung in das Fassadenbild und die umgebende Baustruktur gewährleisten.

Flachdächer sind nur in begrünter Form zulässig. Dies steht der Zulässigkeit von Solarenergie und Photovoltaikanlagen nicht entgegen. Vielmehr ergeben sich aus der Dachbegrünung und der Solarnutzung wesentliche Synergieeffekte<sup>4</sup>:

- Auflast durch den Begrünungsaufbau  
Ein wesentlicher Synergieeffekt ergibt sich bereits in der Ausführung, da der Begrünungsaufbau einen erheblichen Anteil der Auflast darstellen kann, die für die Windsogsicherung der Solaranlage notwendig ist.
- Höherer Wirkungsgrad der Photovoltaik-Module  
Begrünte Dächer sorgen dafür, dass Photovoltaikanlagen im Sommer mehr Leistung bringen.
- Für Neubau, Sanierung oder Einbau in vorhandenes Grün  
Diese gewinnbringende Kombination von Solar und Grün ist nicht nur im Bereich Neubau, sondern ebenso für Dachsanierungen interessant. Gleichsam rechnet sich für den Bauherrn auch ein nachträglicher Einbau einer Solaranlage in eine vorhandene extensive Dachbegrünung.

### **2. Übrige Örtliche Bauvorschriften**

Die übrigen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ vom 14.03.2013 gelten unverändert weiter.

Aufgestellt:

Landau, 08.07.2020

**stadtconcept**   
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch  
Regierungsbaumeisterin

Charles-de-Gaulle-Straße 17  
76829 Landau

<sup>4</sup> <https://www.zinco.de/dachbegr%C3%BCnung-und-solarenergie> ; Zugriff am 07.01.2020

## VERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 24.07.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ beschlossen.

Mit der Planung wird eine raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenerweiterung zur Sicherung bestehender Einzelhandelsbetriebe in der südlichen Ortsrandlage verfolgt. Zu diesem Zweck wurden eine Einzelhandelsanalyse/ Nahversorgungskonzept, ein Einzelhandelskonzept sowie eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.2019; Frist bis 08.11.2019 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon 10 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen. Die Änderungen der Festsetzungen erfordern eine erneute öffentliche Auslegung.

Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind erfolgt. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden auf 2 Wochen verkürzt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2020; Frist bis 04.03.2020 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 13 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden eingegangen, davon 6 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 17.02.2020 bis einschließlich 04.03.2020 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen. Die Änderung des Planinhalts hat einen materiellen Regelungsgehalt und berührt die Grundzüge der Planung. Der Unterschied der Planentwürfe besteht bei Wegfall der Begrenzung der zulässigen Anzahl von Vorhaben darin, dass in den jeweiligen Sondergebieten nicht mehr nur je ein dort genanntes Vorhaben zulässig wäre, sondern eine unbeschränkte Anzahl. Darüber hinaus werden in den Sondergebieten SO4-1 und SO4-2 nun auch minimale Verkaufsflächen festgesetzt. Dies ist ein Umstand, der nunmehr hinzutritt bzw. sich ändert und zu dem die Öffentlichkeit bislang nicht die Gelegenheit hatte sich zu äußern. Es ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

#### QUELLENANGABEN

1. Imakomm AKADEMIE (2019a); Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Offersheim - Plankstadt - Schwetzingen - Einzelhandelskonzept Schwetzingen, Aalen/ Schwetzingen im März 2019
2. Imakomm AKADEMIE (2019b); Einzelhandelskonzept Schwetzingen - Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept, Aalen/ Schwetzingen im Juli 2019
3. Imakomm AKADEMIE (2019c); Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße Schwetzingen, Aalen/ Schwetzingen im Dezember 2019

Stadt Schwetzingen  
 Bebauungsplan Nr. 87/1  
 „Westliche der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung  
 BEGRÜNDUNG

ANHANG 1

	Sondergebiet SO1 Sortiment Le- bensmittel	Sondergebiet SO2 Sortiment Lebensmittel	Sondergebiet SO3-1 Sortiment Lebensmittel	Sondergebiet SO3-2 Schwimmbad- bau nicht zentren- relevantes Sor- timent	Sondergebiet SO4-1 Sortiment Drogerie- Waren	Sondergebiet SO4-2 Sortiment Backwaren	Sondergebiet SO5 Sortiment Getränke
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	6.258	6.867	978	648	2878	382	2.060
baurechtlicher Bestand VKF in m <sup>2</sup>	800	800	399	142	623	46,50	397,00
planungsrechtlich zulässige VKF in m <sup>2</sup>	840	840	420	142	705	50	420
zusätzliche geplante VKF in m <sup>2</sup>	+ 140	+ 140	/.	/.	+ 177	/.	/.
geplante künftige Gesamt-VKF in m <sup>2</sup>	940	940	420	142	800	50	420



**Satzung**  
**über die Örtlichen Bauvorschriften Nr. 87/1**  
**für den Bereich „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung**

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. 313) 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 Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ am 23.07.2020 die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2020.

**§ 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 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den 24.07.2020



Dr. René Pörtl  
Oberbürgermeister





Stadt Schwetzingen  
Bebauungsplan Nr. 87/1  
„Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**

des Bebauungsplanes Nr. 87/1 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung der Stadt Schwetzingen

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.5 Im SO 3 sind Vordächer und Markisen nur in transparenter Ausführung zulässig. Sie dürfen als integrierter Bestandteil des Gebäudes maximal 4,00 m ausladen.
- 1.6 Flachdächer sind nur begrünt zulässig.