



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 29/4
und Örtliche Bauvorschriften
„Lange Sandäcker“, 4. Änderung

vom 12.09.2013

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

stadtconcept 
sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)

Kolmarer Straße 24a
76829 Landau
Fon 06341 / 93 94 69
Fax 06341 / 94 58 01
Mobil 0177 / 27 28 516
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 29/4
„Lange Sandäcker“, 4. Änderung

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013, hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan „Lange Sandäcker“, 4. Änderung am 26.09.2013 als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 12.09.2013 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2013

Zur Erläuterung ist die Begründung vom 12.09.2013 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Lange Sandäcker“, 4. Änderung 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.

Schwetzingen, den 21. OKT. 2013




Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2013 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 21. OKT. 2013




Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am 24. OKT. 2013 in Kraft getreten.

Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften Nr. 29/4
für den Bereich „Lange Sandäcker“, 4. Änderung

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) 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 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v., hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Sandäcker“, 4. Änderung am 26.09.2013 die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 12.09.2013 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 „Lange Sandäcker“, 4. Änderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den 21. OKT. 2013



Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2013 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

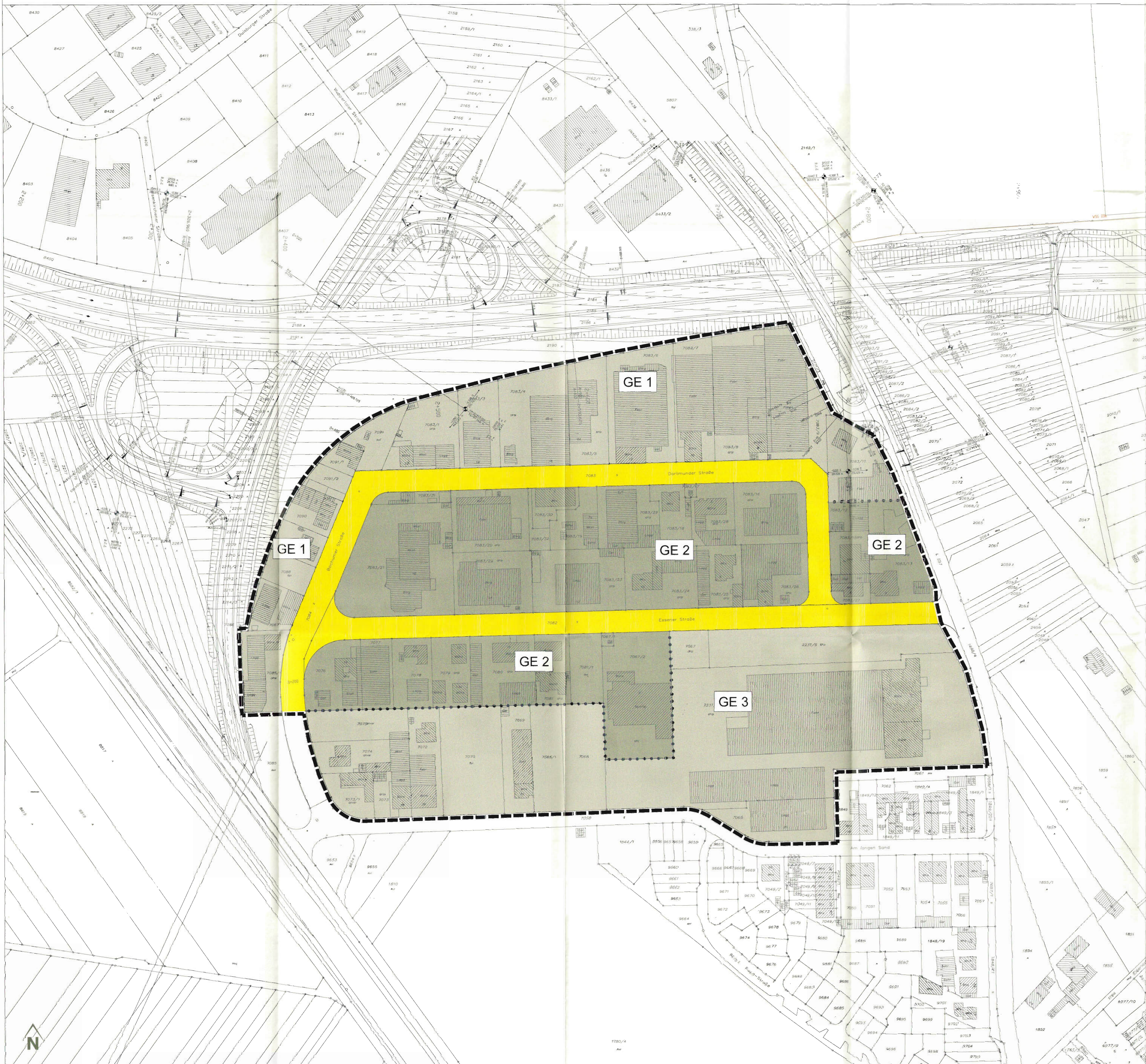
Schwetzingen, den 21. OKT. 2013



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. René Pörtl".

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Die Satzung ist am 24. OKT. 2013 in Kraft getreten.



Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

Ergänzend zu den rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Lange Sandäcker" vom 22.04.1969, zuletzt geändert am 30.12.2005 werden die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt geändert:

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

- GE 1** Gewerbegebiet 1
(§ 8 BauVVO)
- GE 2** Gewerbegebiet 2
(§ 8 BauVVO)
- GE 3** Gewerbegebiet 3
(§ 8 BauVVO)

2.0 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.0 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauVVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauVVO)

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 (5) BauGB)

- Nachtrag bestehende Bundesstraße B 535 anhand Objektplan

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	29.03.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	04.04.2012
Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	20.06.2013
Bekanntmachung der Offenlage in den Tageszeitungen	26.06.2013
Offenlage	08.07.2013 bis einschließlich 09.08.2013
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	08.07.2013
Behandlung der Anregungen -Satzungsbeschluss	26.09.2013
Bekanntmachung und in Kraft treten	24.10.2013

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt bzw. Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2013 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 21.10.2013
Bürgermeisteramt

Dr. René Pöhl
Oberbürgermeister



Schwetzingen, den 21.10.2013
Bürgermeisteramt

Dipl.-Ing. Mathias Welle
Stadtbaumeister

Projekt: Bebauungsplan Nr. 29/4 und Örtliche Bauvorschriften "Lange Sandäcker", 4. Änderung	Projektnummer: 12 / 050a
Planinhalt:	Datensatzname: 120913_01_01_01.dwg Layoutname: M1000
Stand: 12.09.2013	Gezeichnet: K. Schüssler Geprüft: B. Busch
Datengrundlage: Stadt Schwetzingen, 2010	Plattdatum: 08.10.2013
Auftraggeber / Gemeinde: Stadt Schwetzingen Stadtbauamt Hebelstraße 7 68723 Schwetzingen	Planungsbüro: Dipl.-Ing. Brigitta Busch Supervisory Engineer Kollmer Straße 24a 76828 Landau Tel: 06341 93 54 69 Fax: 06341 945801 Email: busch@stadtconcept.com
	Format: 0,99 x 0,77 = 0,77 m² Maßstab: 1:1000

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 29/4 und Örtliche Bauvorschriften „Lange Sandäcker“, 4. Änderung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, mit Ber. vom 25.05.2010, GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Ergänzend zu den rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lange Sandäcker“ vom 22.04.1969, zuletzt geändert am 30.12.2005, werden die textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet **GE** i. S. v. § 8 BauNVO wie folgt geändert:

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. **Gewerbegebiet** (GE1) i. S. v. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind bestimmte Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- A) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.
- 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) 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-/ 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

- B) Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten
- C) Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

2. **Gewerbegebiet (GE2)** i. S. v. § 8 BauNVO

2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind bestimmte Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- A) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Es gelten die Listen a und b unter 1.1.
- B) Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten
- C) Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

3. **Gewerbegebiet (GE3)** i. S. v. § 8 BauNVO

3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind bestimmte Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- A) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Es gelten die Listen a und b unter 1.1.
- B) Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten
- C) Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

3.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

1. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 1.1 Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 1.2 Pro Gebäudefront, die als eigenständiger Gebäudeabschnitt äußerlich erkennbar ist, dürfen max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung angebracht werden.
- 1.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.
- 1.4 Werbepylone und Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überragen.

HINWEISE:

1. Altlasten

Laut den Ergebnissen der historischen (Nach-)Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis befindet sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche

Obj. Nr. 6153 „Industrielackiererei OTM“ auf Flst-Nr. 7083/5

Dieser Standort wurde als „OU-Fall“ (Orientierende Erkundung) eingestuft.

Im Vorfeld einer Nutzungsänderung und/ oder Neubebauung auf dem Grundstück Flst-Nr. 7083/5 ist, in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt, eine umwelttechnische Überprüfung durchzuführen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Ferner befinden sich im Plangebiet insgesamt 6 Flächen, die als „A-Fälle“ (Archivieren) eingestuft wurden. Von relevanten Schadstoffeinträgen in den Untergrund ist nicht auszugehen:

Obj. Nr. 6152 „Tankstelle Bernhard“, Flst-Nr. 7083/16

Obj. Nr. 6145 „Industrielackiererei“, Flst-Nr. 7072

Obj. Nr. 2943 „Reparaturwerkstatt“, Flst-Nr. 7069

Obj. Nr. 6155 „Spedition Schulz“, Flst-Nr. 7079

Obj. Nr. 6154 „EV-Tankstelle Fa. Döba“, Flst-Nr. 7080

Obj. Nr. 3047 „Schilderfabrik Merkel“, Flst-Nr. 2231/2

Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch bei den „A-Fällen“ nicht gänzlich bestätigt werden.

2. Niederschlagsentwässerung

Gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, in der aktuellen Fassung, soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

3. Entwässerung

Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

4. Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Im Fall einer Änderung bestehender Anschlüsse oder einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom sollen sich die Bauherren mit dem Bauherrenberatungsbüro der Telekom in Verbindung setzen.

5. Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 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. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	2
A. GELTUNGSBEREICH	2
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	3
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen ..	5
4. Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen – Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen.....	5
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
1. Planungsrechtliche Situation	6
2. Grundbesitzverhältnisse	7
3. Gewerbe- und Ordnungsrecht.....	7
E. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG	8
1. Erschließung - Verkehrsflächen	8
2. Art der baulichen Nutzung	8
3. Flächenbilanz	12
F. ALTLASTEN	13
G. ARTENSCHUTZ	13
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
1. Werbeanlagen	14
ANHANG	15
Anhang 1: Baurechtlicher Bestand Vergnügungsstätten	15
Anhang 2: Baurechtlicher Bestand Anlagen für sportliche Zwecke, Gesundheit.....	16
Anhang 3: Baurechtlicher Bestand Einzelhandel.....	17
Anhang 4: Nutzungen im Bestand	17
Anhang 5: Ansiedlungspotentiale für Vergnügungsstätten	17
Anhang 6: Glücksspielrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen	17

BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

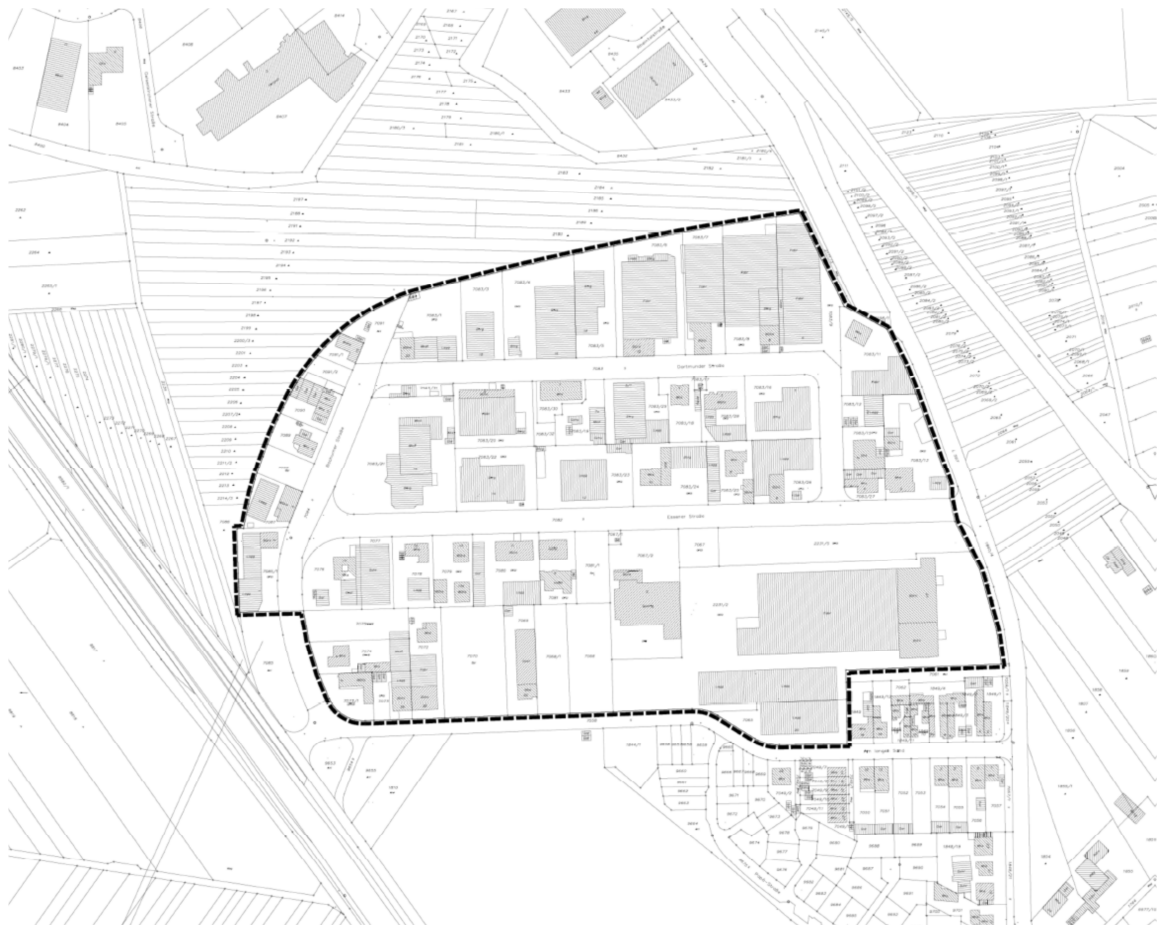
A. Geltungsbereich

Das ca. 12,6 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Stadtteil von Schwetzingen. Es erstreckt sich weitgehend über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Sandäcker“ vom 03.02.1980, zuletzt geändert am 30.12.2005

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Süden durch die Straße Am Langen Sand,
- nach Westen durch die Bochumer Straße und die Mannheimer Landstraße,
- nach Norden durch die B 535
und
- nach Osten durch die L 597

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Die Festsetzung des Gewerbegebietes GE basiert seit der 3. Änderung vom 30.12.2005 auf der BauNVO 1990. Somit ergeben sich unter anderem folgende Zulässigkeiten:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zulässig sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung
- Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

Laut Einzelhandelskonzept 2015¹ befindet sich das Plangebiet in nicht integrierter Lage. Gemäß Grundsatz 1 des Umsetzungskonzepts zum Einzelhandelskonzept ist zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig aber nur noch im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingen – Innenstadt zulässig.

Die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung widersprechen dem Einzelhandelskonzept 2015. Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Schwetzingener Innenstadt sowie der Sicherung der Nahversorgung in Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim ist die Anpassung des Planungsrechts an das vom Gemeinderat beschlossene interkommunale Einzelhandelskonzept 2015 erforderlich.

Die bedeutet vorrangig keine weitere Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und damit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort.

Im Plangebiet sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung kann eine Vergnügungsstätte zugelassen werden, wenn hierdurch der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Im Plangebiet sind bereits zwei Vergnügungsstätten angesiedelt. Beide wurden baurechtlich genehmigt und genießen daher Bestandsschutz:

- **Casino** – Spielhalle
- **Blue Cat** – Swingerclub

Hierzu auch der Anhang 1 zum Baurechtlichen Bestand.

Das **501 + Billardcafé** kann wegen seinem überwiegend sportlichen Charakter nicht als Vergnügungsstätte eingestuft werden, ergänzt aber die beiden vorhandenen Vergnügungsstätten. Mit Bauantrag vom 13.03.2012 wurde die Umnutzung zu einer kerngebietstypischen Spielhalle beantragt. Dieses Vorhaben wurde mit Hinweis auf die Veränderungssperre abgelehnt und befindet sich derzeit im Widerspruchsverfahren.

¹ imakommAKADEMIE: Einzelhandelskonzept 2015 – Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, Aalen, Oktober 2010

Am 27.09.2012 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen die Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen² als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Demnach ist künftig in Teilbereichen des Plangebietes die Ansiedlung von Vergnügungsstätten grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Damit das Vergnügungsstättenkonzept seine Wirkung entfalten kann, ist seine planungsrechtliche Umsetzung erforderlich. In der weiteren Planung soll durch eine Feindifferenzierung die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich ausgeformt werden.

Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Änderung der Art der baulichen Nutzung. Hierdurch werden 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. Die 4. Änderung „Lange Sandäcker“ erfolgt im vereinfachten Verfahren im Sinne von § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Unterer Neckar ist für den Geltungsbereich eine bestehende **Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe** dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 stellt für den Geltungsbereich eine **gewerbliche Baufläche** dar.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Ausschluss zentren- und damit nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie mit teilweiser allgemeiner Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung entspricht dem mit dem Nachbarschaftsverband HD-MA abgestimmten und vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.11.2010 beschlossenen Einzelhandelskonzept 2015.

² imakommAKADEMIE: Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen – Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen, Aalen, 13.09.2012 (Im Folgenden Vergnügungsstättenkonzeption)

3. Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 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 zentren- und damit auch nahversorgungsrelevante Sortimente 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 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. Gleichzeitig hat die Innenstadt als Einkaufsstandort innerhalb Schwetzingens an Bedeutung verloren. Der Anteil der innerstädtischen Verkaufsfläche an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ist von 30 % auf 17 % gesunken.

Künftig soll der innerstädtische Einzelhandel von Schwetzingen 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 auch erforderlich, um die Wettbewerbssituation mit Oftersheim und Plankstadt zu entspannen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den hierfür geeigneten Standorten nicht zu gefährden.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet findet der **Grundsatz 1** des Einzelhandelskonzepts Anwendung:

„Zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist künftig nur im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens zulässig.“

Dieser Grundsatz bezieht sich auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Daher wird im Plangebiet die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtschädlichen Sortimenten ausgeschlossen bzw. nicht mehr zugelassen.

4. Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen – Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen

Die vom Gemeinderat am 27.09.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene „Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen“ enthält eine inhaltlich begründete Strategie für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten.

In weiten Teilen des Stadtgebietes sind Vergnügungsstätten durch rechtswirksame Bebauungspläne bereits ausgeschlossen; so auch in der Schwetzingener Innenstadt. Hinzu kommen laufende Bebauungsplanverfahren für städtebaulich sensible Bereiche, die einen weiteren Ausschluss von Vergnügungsstätten sinnvoll erscheinen lassen.

In der Gesamtbetrachtung sind Vergnügungsstätten somit nur noch in wenigen Bereichen von Schwetzingen bauplanungsrechtlich zulässig. In der Folge nimmt der Ansiedlungsdruck in Gebieten ohne Zulässigkeitsbeschränkung für Vergnügungsstätten sowie in bisher unbeplanten Innenbereichen zu.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass innerhalb eines Gemeindegebietes das gesamte Spektrum von Vergnügungsstätten zulässig sein muss. Andernfalls ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtsfehlerhaft. Vor diesem Hintergrund kann die Vergnügungsstättenkonzeption ihre Wirkung erst entfalten, wenn die Inhalte ins Planungsrecht umgesetzt werden. Damit die Steuerung von Vergnügungsstätten in städtebaulich sensiblen Bereichen auch künftig rechtssicher möglich ist, ist es sinnvoll im Gegenzug eine positive Standortausweisung in städtebaulich weniger sensiblen Bereichen zu betreiben.

Die Gesamtstrategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist in folgenden Grundsätzen zusammengefasst:

Grundsatz 1:

Konzentration künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte.

Grundsatz 2:

In der Innenstadt von Schwetzingen (zentraler Versorgungsbereich) sind Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen.

Grundsatz 3:

An Standorten, an denen Vergnügungsstätten künftig möglich sein sollen, sollten diese Ansiedlungen dem Gebietscharakter entsprechen bzw. hier keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorrufen.

Grundsatz 4:

Vergnügungsstätten außerhalb der in Grundsatz 3 definierten Standorte sind grundsätzlich auszuschließen.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Lange Sandäcker“ vom 22.04.1969 einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung setzt ein Gewerbegebiet auf der Grundlage der BauNVO 1990 fest. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art und somit auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung.

Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind überwiegend in Privateigentum.

3. Gewerbe- und Ordnungsrecht

3.1 Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag

Seit 01.07.2012 ist der Erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag in Kraft.

Demnach können Spielhallen nicht mehr erlaubt werden, wenn sie im baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen stehen, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht sind – sogenanntes Verbot von Mehrfachkonzessionen.

3.2 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg

Seit 29.11.2012 ist das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg in Kraft.

Hierin enthalten ist eine Abstandsbestimmung – 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür – mit verbindlicher Wirkung. Eine Abweichungsmöglichkeit durch die Entscheidung der örtlichen Behörden ist nicht vorgesehen.

Ferner ist aus suchtpreventiven Gesichtspunkten ein Mindestabstand der Spielhallen von 500 m zu bestehenden Kinder- und Jugendeinrichtungen – hierzu zählen insbesondere Schulen oder Jugendheime - festgelegt. Die Regelung ist verbindlich, so dass keine Möglichkeit eröffnet ist, nach den besonderen Umständen des Einzelfalls auch geringere Abstände für ausreichend anzusehen.

Für den Betrieb einer bestehenden Spielhalle – deren Erlaubnis vor dem 28.10.2011 erteilt wurde - ist die Einhaltung der Mindestabstände erst ab dem 01.07.2017 erforderlich. Ab dem 01.07.2017 besteht die Möglichkeit, von einer Härtefallklausel Gebrauch zu machen. Danach kann die zuständige Erlaubnisbehörde den Betreiber für einen angemessenen Zeitraum von den Anforderungen der Mindestabstände befreien. Dabei darf der Mindestabstand zu einer anderen Spielhalle nicht unter 250 m Luftlinie liegen.

3.3 Verhältnis von Gewerberecht und Baurecht

Die für den Betrieb einer Spielhalle notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse stehen rechtlich unabhängig nebeneinander; allerdings kommt ihnen eine Konzentrationswirkung zu.

Eine Erlaubnis nach LGLÜG ist persönlicher und sachlicher Natur und somit an bestimmte Personen und bestimmte Räume gebunden. Die Lage und Umgebung der geplanten Spielhalle ist zu beachten.

Festsetzungen in einem Bebauungsplan können der Erteilung einer Erlaubnis entgegenstehen.

Als Spielhallen im baurechtlichen Sinne gelten Räumlichkeiten, in denen ausschließlich oder überwiegend die in § 33i GewO genannten Spielgeräte aufgestellt werden. Dies umfasst Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten, andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten und Unterhaltungsspiele ohne Gewinnmöglichkeiten. Der baurechtliche Begriff der Spielhalle umfasst damit sowohl Spielhallen, in denen Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt werden, als auch Unterhaltungsspielhallen. Spielhallen i. S. d. LGLÜG sind dagegen lediglich solche Unternehmen, in denen ausschließlich oder überwiegend Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt oder andere Spiele durchgeführt werden. Nicht erfasst ist der überwiegende Betrieb von Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit.³

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung - Begründung

1. Erschließung - Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

Bestand

Der überwiegende Teil des als GE festgesetzten Plangebietes ist bereits bebaut. Produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe prägen weitgehend den Charakter dieses Gewerbegebietes. Ergänzende Nutzungen wie Autohaus, Verwaltungsgebäude, Fitnessseinrichtung und Hotel runden die Nutzungsvielfalt ab. Auch im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind im Plangebiet angesiedelt. Die vorhandene Nutzungsmischung hat eine eher geringe Gesamtqualität. Über die Bundesstraße 36 sowie die Landesstraße 597 ist eine weitestgehend störungsfreie Andienung des Gebietes möglich.

Wohngebäude und Wohnungen sind ebenfalls in beträchtlichem Umfang angesiedelt. Wegen des hohen Konfliktpotentials mit gewerblicher Nutzung ist Wohnen nur in betriebsbezogener Form ausnahmsweise zulässig. Dieses Wohnen hat einen geringeren Schutzstatus als in eigens hierfür ausgewiesenen Wohngebieten.

³ Dr. Mario Mock: Steuerung und Genehmigung von Spielhallen – Herausforderungen durch das neue LGLÜG in VB/BW Heft 4/2013, Seite 131 ff.

Die Bau- und Nutzungsstrukturen fallen sowohl groß- als auch kleinteilig aus.

Im Plangebiet sind aber auch Entwicklungspotentiale erkennbar, die auf eine Umstrukturierung hindeuten:

- Baulücken – teilweise vorübergehende Nutzung als Stellplatzanlage
- Gebäudeleerstände
- Untergenutzte Gebäude/ Betriebe

Hierzu auch die **Anhänge 4 und 5**: Nutzungsstruktur und Ansiedlungspotential

Im Plangebiet sind zwei Vergnügungsstätten angesiedelt:

- **Blue cat** – wurde vor mehr als 10 Jahren eingerichtet. Eine Baugenehmigung für die Umnutzung einer genehmigten Wohnung wurde nicht beantragt. Die Nutzung ist insofern **nicht baurechtlich genehmigt**.

Zu dieser Zeit war ein GE auf der Grundlage der BauNVO 1977 festgesetzt. Demnach waren in Gewerbegebieten nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Gewerbebetrieb allgemein zulässig. Der Swingerclub wäre genehmigungsfähig gewesen.

Mit der 3. Änderung vom 30.12.2005 wurde die GE-Festsetzung an die BauNVO 1990 angepasst. Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

- **Memory** – Spielhalle mit 8 Spielautomaten. Baurechtlich genehmigt als nicht kerngebietstypische Spielhalle auf 96 m² Nutzfläche.

Folgende Einrichtungen sind im städtebaurechtlichen Begriffsverständnis nicht als Vergnügungsstätte zu sehen, wegen ihres speziellen Angebotes ergänzen diese aber die bereits bestehenden Vergnügungsstätten im Plangebiet:

- **Café 501** - war zunächst als Gaststätte genehmigt, der sportliche Charakter Billard überwog. Zwischenzeitlich wurde die Umnutzung des Gebäudes als Diskothek genehmigt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde ein Billardcafé genehmigt und eingerichtet – der sportliche Charakter überwiegt. Diese Nutzung ist baurechtlich genehmigt. Der sportliche Zweck überwiegt.
- **Jonny Bar** – Billardcafé. Der gastronomische Zweck überwiegt.

Hierzu **Anhang 1, 2 und 3**: Baurechtlicher Bestand

Aufgrund der Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution vom 03.03.1976 ist gemäß § 1 zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes für das gesamte Gebiet von Gemeinden bis zu 35.000 Einwohnern verboten, der Prostitution nachzugehen. Somit ist die Prostitution in Schwetzingen verboten; es bedarf keiner planungsrechtlichen Steuerung von bordellartigen Betrieben und Bordellen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zur den rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lange Sandäcker“ vom 03.02.1980, zuletzt geändert am 30.12.2005 sind folgende Änderungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgesehen:

Einzelhandelssteuerung

Das gesamte Gewerbegebiet befindet sich in nicht integrierter Lage. Hier soll laut Einzelhandelskonzept 2015 zum Erhalt und zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Schwetzinger Innenstadt eine Neuansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und damit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung zusätzlicher Konzentrationseffekte mit im Plangebiet zulässigen Vergnügungsstätten sind Einzelhandelsnutzungen mit sexuellem Charakter wie Sexshops und Videotheken unzulässig.

Vergnügungsstätten

Aufbauend auf den Grundsätzen der Vergnügungsstättenkonzeption – hierzu auch die Ausführungen unter Punkt **C.4** – konzentriert sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf einige Bereiche im Stadtgebiet, die eine vergleichsweise geringe Störung erwarten lassen und weiterhin auch keine erhöhte Konkurrenz zu Einzelhandels- und Gewerbenutzungen aufweisen. Hierzu zählt auch das Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“. Hier ist bereits heute die größte Konzentration an Vergnügungsstätten und vergleichbaren Einrichtungen (Billard-Cafés) festzustellen. Auf diese Weise kann für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Schwetzingen substantiell Raum geschaffen werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes „Lange Sandäcker“ soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten so geregelt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt bzw. keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden. Dies erfolgt durch eine interne horizontale Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung mit abweichender Teilregelung für einen räumlich untergeordneten Teilbereich innerhalb des Gewerbegebietes.

Gewerbegebiet GE1 – Vergnügungsstätten auch weiterhin ausnahmsweise zulässig:

Im Gewerbegebiet GE1 entlang des nördlichen Gebietsrands sind auch weiterhin kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Bei der derzeit bestehenden Nutzungsstruktur Schwetzingens – hierzu **Anhang 6** – ist nach Inkrafttreten des LGlüG am 29.11.2013 im GE1 keine zusätzliche Erlaubnis für den Betrieb einer Spielhalle – Geld- oder Warenspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten – möglich. Spielhallen mit Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit sind hiervon jedoch nicht betroffen und somit auch weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben steht auch weiterhin im Vordergrund. Im Einzelfall sind Vergnügungsstätten zulässig, wenn die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt.

Gewerbegebiet GE2 – Heraufstufung von Vergnügungsstätten:

Im Wege der Feindifferenzierung und mit Bezug zur konkreten städtebaulichen Situation wird eine teilgebietsbezogene allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt. Bisher ausnahmsweise zulässige kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet GE2 heraufgestuft.

Dieser Teilbereich ist überwiegend durch Leerstand, Unternutzung und Baulücken aber auch durch eine kleinteilige Nutzungs- und Baustruktur geprägt und hebt sich insofern vom restlichen Teil des Gewerbegebietes ab. Teile stehen in absehbarer Zeit für eine Umnutzung zur Verfügung.

Bei der Umwandlung von ausnahmsweise zulässigen Unterarten von Vergnügungsstätten in allgemein zulässige Vergnügungsstätten bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt, es entsteht kein neues Baugebiet:

- Da nur in einem untergeordneten räumlich begrenzten Teilbereich des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten zulässig sind, ist eine nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten und damit eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des gesamten Gewerbegebietes weitgehend vermeidbar. Die gewerbegebietstypische Nutzung ist nach wie vor gewährleistet. Strukturveränderungen sind nur in Teilbereichen des Gewerbegebietes zu erwarten und bewegen sich in vertretbarem Rahmen.
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn 1 und 2 BauNVO sind auch weiterhin nur ausnahmsweise zulässig. Somit wird das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen den Absätzen 2 und 3 des § 8 BauNVO auch weiterhin gewahrt.

Bei der derzeit bestehenden Nutzungsstruktur Schwetzingens – hierzu **Anhang 6** – ist nach Inkrafttreten des LGLüG am 29.11.2013 im GE2 keine zusätzliche Erlaubnis für den Betrieb einer Spielhalle – Geld- oder Warenspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten – möglich. Spielhallen mit Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit sind hiervon jedoch nicht betroffen und somit künftig allgemein zulässig.

Gewerbegebiet GE3 – Ausschluss von Vergnügungsstätten:

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten orientiert sich an vorhandenen Nutzungen angrenzend an und im Plangebiet. Im Gewerbegebiet GE3 sind die bisher ausnahmsweise zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten künftig unzulässig:

- Hierdurch sollen Störwirkungen für die benachbarte Wohnbebauung in südlicher Richtung vermieden werden.
- Die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben steht auch weiterhin im Vordergrund. Dies dient der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes.

Durch die Festsetzung des GE3 wird der bestehende Swingerclub auf Grundstück Flst-Nr. 7072 planungsrechtlich unzulässig. Da aber keine baurechtliche Genehmigung vorliegt, sind bestandssichernde Festsetzungen nicht erforderlich. Das vorhandene und baurechtlich genehmigte Billardcafé 501 auf Grundstück Flst-Nr. 7069 ist durch diese Festsetzungen nicht berührt, da hier der sportliche Zweck der Einrichtung überwiegt und diese auch künftig ausnahmsweise zulässig ist.

Beim Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im GE3 bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn 1 und 2 BauNVO sind auch weiterhin nur ausnahmsweise zulässig. Somit wird das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen den Absätzen 2 und 3 des § 8 BauNVO auch weiterhin gewahrt.

Bei einer das gesamte Gewerbegebiet umfassenden Betrachtung bleibt bei der Heraufstufung bestimmter Unterarten von Vergnügungsstätten in einem räumlich untergeordneten Teilbereich – ein Drittel des Plangebietes - der Gebietscharakter gewahrt. Die städtebaulichen Negativwirkungen bleiben begrenzt. Im gesamten Gewerbegebiet gilt auch weiterhin der Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 und 3 Nrn 1 und 2 BauNVO; somit dient dieses Gebiet auch künftig der vorrangigen Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Die gewerbliche Nutzung ist auch künftig gesichert.

Ergänzend ist im parallel laufenden Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südlich Hirsacker“ eine Heraufstufung der Vergnügungsstätten in einem Teilbereich beabsichtigt.

Die rechtswirksamen Festsetzungen des Gewerbegebietes GE im Gebiet „Lange Sandäcker“ vom 22.04.1969, zuletzt geändert am 30.12.2005 gelten unverändert weiter.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Heraufstufung der Vergnügungsstätten nicht berührt.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen mit eigenständiger Fremdwerbung unzulässig. So können städtebaulich nicht verträgliche Werbeanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zur B535 vermieden werden

3. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	12,6 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Gewerbegebiet GE1	2,69 ha	21,35 %
Gewerbegebiet GE2	4,32 ha	34,32 %

Gewerbegebiet GE3	4,06 ha	32,20 %
Straßenverkehrsfläche einschließlich Geh- und Radwege	1,53 ha	12,13 %

F. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis folgende Verdachtsflächen:

Obj. Nr. 6153 „Industrielackiererei OTM“, Flst-Nr. 7083/5

Dieser Standort wurde als „OU-Fall“ (Orientierende Erkundung) eingestuft. Das Wasserrechtsamt plant in Abhängigkeit der Mittelbereitstellung auf dieser Fläche eine umwelttechnische Erkundung in Auftrag zu geben. Sollten auf diesem Grundstück Erdarbeiten durchgeführt werden, ist in Rücksprache mit dem Wasserrechtsamt im Vorfeld das detaillierte Vorgehen abzustimmen (Entnahme von Bodenproben, gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten etc.) Gegebenenfalls müsste diese Untersuchung vorgezogen werden, bevor es zu Änderungen oder Baumaßnahmen kommt.

Weiter befinden sich innerhalb des Plangebietes insgesamt 6 Flächen, die als „A-Fälle“ (Archivieren) eingestuft wurden. Bei diesen Standorten ist laut den Ergebnissen der historischen Erhebung oder bereits durchgeführter umwelttechnischer Erkundungen nicht von relevanten Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen. Diese Flächen wurden aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen. Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch bei den „A-Fällen“ nicht bestätigt werden, d. h. es ist auch bei diesen Grundstücken nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird. Es handelt sich dabei um folgende Standorte:

- Obj. Nr. 6152 „Tankstelle Bernhard“, Flst-Nr. 7083/16**
- Obj. Nr. 6145 „Industrielackiererei“, Flst-Nr. 7072**
- Obj. Nr. 2943 „Reparaturwerkstatt“, Flst-Nr. 7069**
- Obj. Nr. 6155 „Spedition Schulz“, Flst-Nr. 7079**
- Obj. Nr. 6154 „EV-Tankstelle Fa. Döba“, Flst-Nr. 7080**
- Obj. Nr. 3047 „Schilderfabrik Merkel“, Flst-Nr. 22311/2**

G. Artenschutz

Die 4. Änderung des Bebauungsplans enthält ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Die rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen vom 22.04.1969, zuletzt geändert am 30.12.2005 gelten unverändert weiter. Konflikte mit den Bestimmungen des speziellen Artenschutzes sind daher nicht zu erwarten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die vorhandene Baustruktur innerhalb des Plangebietes ist infolge der gewerblichen Gebäude eher großmaßstäblich und wenig Identität stiftend. Positiv-charakteristische Gestaltelemente sind nicht ablesbar. Hinzu kommt der hohe Anteil an zusätzlich versiegelten Flächen für Stellplätze. Umfangreiche Vorschriften zur Gestaltung der Hauptgebäude sind insofern wenig Ziel führend.

Ergänzend zu den bestehenden Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Vorgaben zu den Werbeanlagen getroffen.

1. Werbeanlagen

Bestand

Werbung im Plangebiet ist vorrangig durch beleuchtete Anlagen und Werbeschilder an der Fassade sowie Werbefahnen und Werbepylone von ca. 6 m Höhe geprägt.

Örtliche Bauvorschrift

Gewerbliche Fremdwerbung ist bereits über planungsrechtliche Vorgaben ausgeschlossen. Ergänzend soll mit Hilfe der Örtlichen Bauvorschriften der Umfang der Werbung städtebaulich verträglich gesteuert werden. So darf die Gesamtbreite der Werbeanlagen 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Pro Gebäudefront sind maximal zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung zulässig.

Ferner sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches unzulässig.

Die Werbung soll auf das Baugebiet selbst konzentriert bleiben, sodass sich die Höhe freistehender Werbeanlagen wie Pylone und Fahnen auf 6,00 m beschränkt.

stadtconcept ■ ■ ■ ■
sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Kolmarer Straße 24a
76829 Landau

Landau, 12.09.2013

ANHANG

Anhang 1: Baurechtlicher Bestand Vergnügungsstätten

**Am langen Sand 30,
Flst-Nr. 7069:**

Baugenehmigung vom 10.09.2002

Umnutzung eines Billardraumes zu einer
Diskothek

Verzicht auf Baugenehmigung am
07.08.2003

Festsetzung als:

GE3 – Vergnügungsstätten sind unzulässig

Es gilt die **Baugenehmigung vom
29.09.1993**

Nutzung eines Billardcafés ohne Freisitz

Baugenehmigung vom 11.04.2011

Nutzungsänderung eines Teils des Billardcafé
s

Eigenständige Gaststätten/ Bistros

Baugenehmigung vom 13.10.2011

Nutzungsänderung einer Teilfläche des konzessionierten Billardcafés in ein eigenständiges Bistro

Bauantrag vom 13.03.2012

Umnutzung als Spielcenter mit 150 m²
Grundfläche, 12 Geldspielautomaten

Widerspruchsbescheid vom 14.01.2013

derzeit Klage beim VG

**Am langen Sand 32,
Flst-Nr. 7070:**

Bauvoranfrage vom 19.04.2011

Neubau einer Spielhalle mit 4 Konzessionen
zurückgezogen

Abschluss am 26.05.2011

**Am langen Sand 36,
Flst-Nr. 7072**

Bauantrag vom 26.10.1992

Umnutzung einer Fabrikhalle zu einem Billardcenter

Zurückgezogen am 18.03.1993

**Dortmunder Straße 1,
Flstl-Nr. 7083/16**

Baugenehmigung vom 28.06.2004

Nutzungsänderung einer Werkstatt in eine Spielhalle mit Lagerung und Werkstätte für Spielautomaten

**Dortmunder Straße 2,
Flst-Nr. 7083/15**

Baugenehmigung vom 23.03.1979

Neubau eines Tanzlokals

Baugenehmigung vom 30.06.1987
Umbau eines Tanzlokals

Bauantrag vom 31.01.2001
Erweiterung der Spielhalle
Abschluss am 02.08.2001

Baugenehmigung vom 27.12.2004
Nutzungsänderung einer Spielhalle und eines
Billard-Cafés in eine Spielhalle

Baugenehmigung vom 21.03.2005
Grundrissänderung Spielhalle – Windfang

Baugenehmigung vom 18.09.2006
Nutzungsänderung einer Spielhalle in eine
Spielhalle und ein Bistro

Baugenehmigung vom 15.03.2007
Erweiterung der Spielhalle

Anhang 2: Baurechtlicher Bestand Anlagen für sportliche Zwecke, Gesundheit

**Essener Straße 5,
Flst-Nr. 7067/2:**

Festsetzung als:
GE2 – Vergnügungsstätten sind allgemein
zulässig

Baugenehmigung vom 18.04.1985
Neubau eines Sportcenters

Baugenehmigung vom 05.09.1985
Neubau eines Sportcenters

Baugenehmigung vom 30.01.1986
Neubau eines Sportcenters

Baugenehmigung vom 19.06.1986
Sportcenterneubau

Baugenehmigung vom 20.11.1986
Sportcenterneubau

Baugenehmigung vom 05.10.1990
Neubau einer Squash- und Badmintonanlage

Baugenehmigung vom 12.10.1999
Errichtung eines eingeschossigen Anbaus
für Trainingszwecke

Anhang 3: Baurechtlicher Bestand Einzelhandel

**Essener Straße 16,
Flst-Nr. 7083/21:**

Festsetzung als:

GE2 – Vergnügungsstätten sind allgemein
zulässig

Baugenehmigung vom 23.03.1973
Neubau eines Kfz-Reparaturbetriebes

Baugenehmigung vom 27.10.1978
Erweiterungsbau einer Kfz-Werkstatt

Baugenehmigung vom 24.02.1983
Neubau eines Ausstellungsraumes

Anhang 4: Nutzungen im Bestand

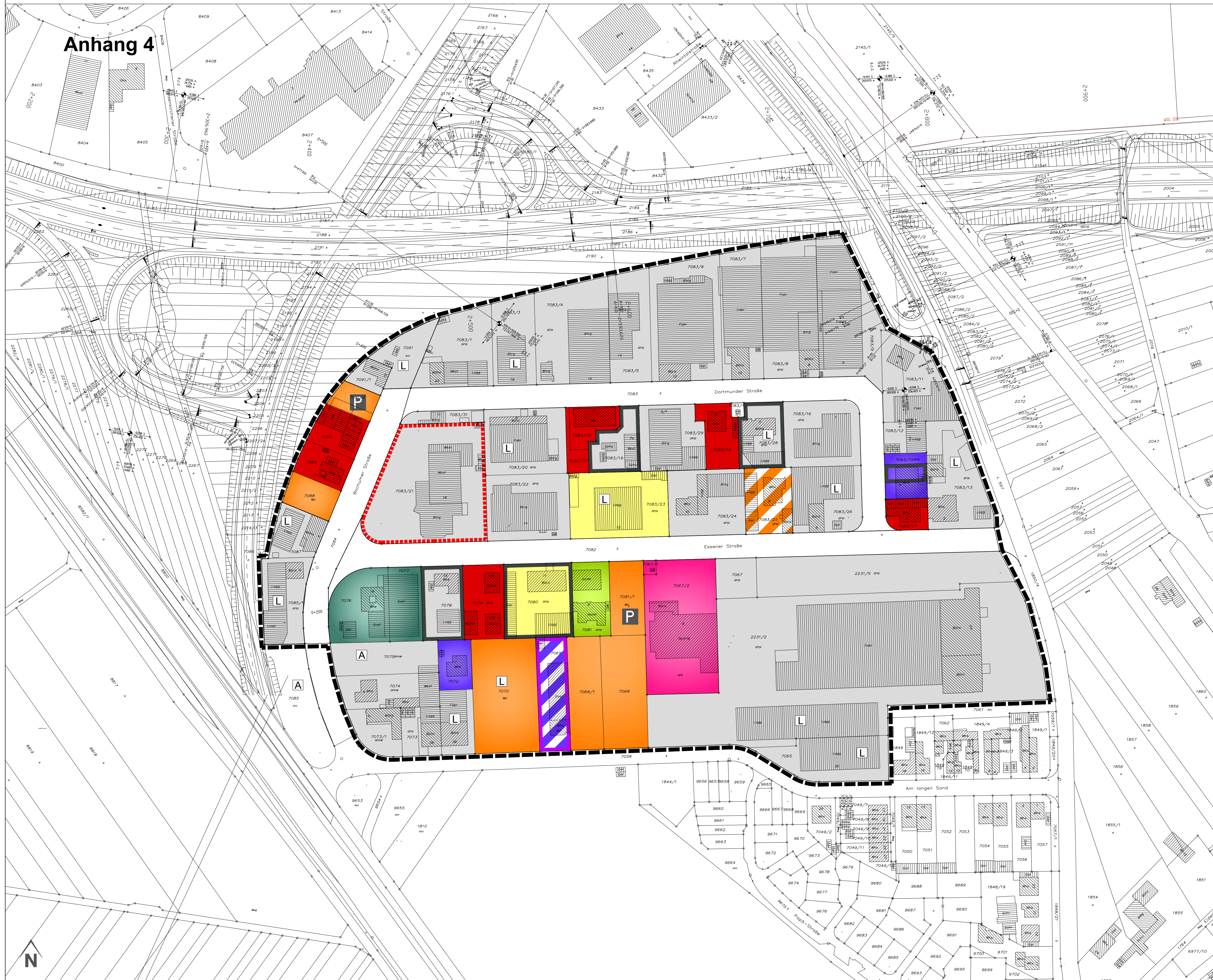
Anhang 5: Ansiedlungspotentiale für Vergnügungsstätten

Anhang 6: Glücksspielrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen



Anhang 4

Nutzungen im Bestand



Legende

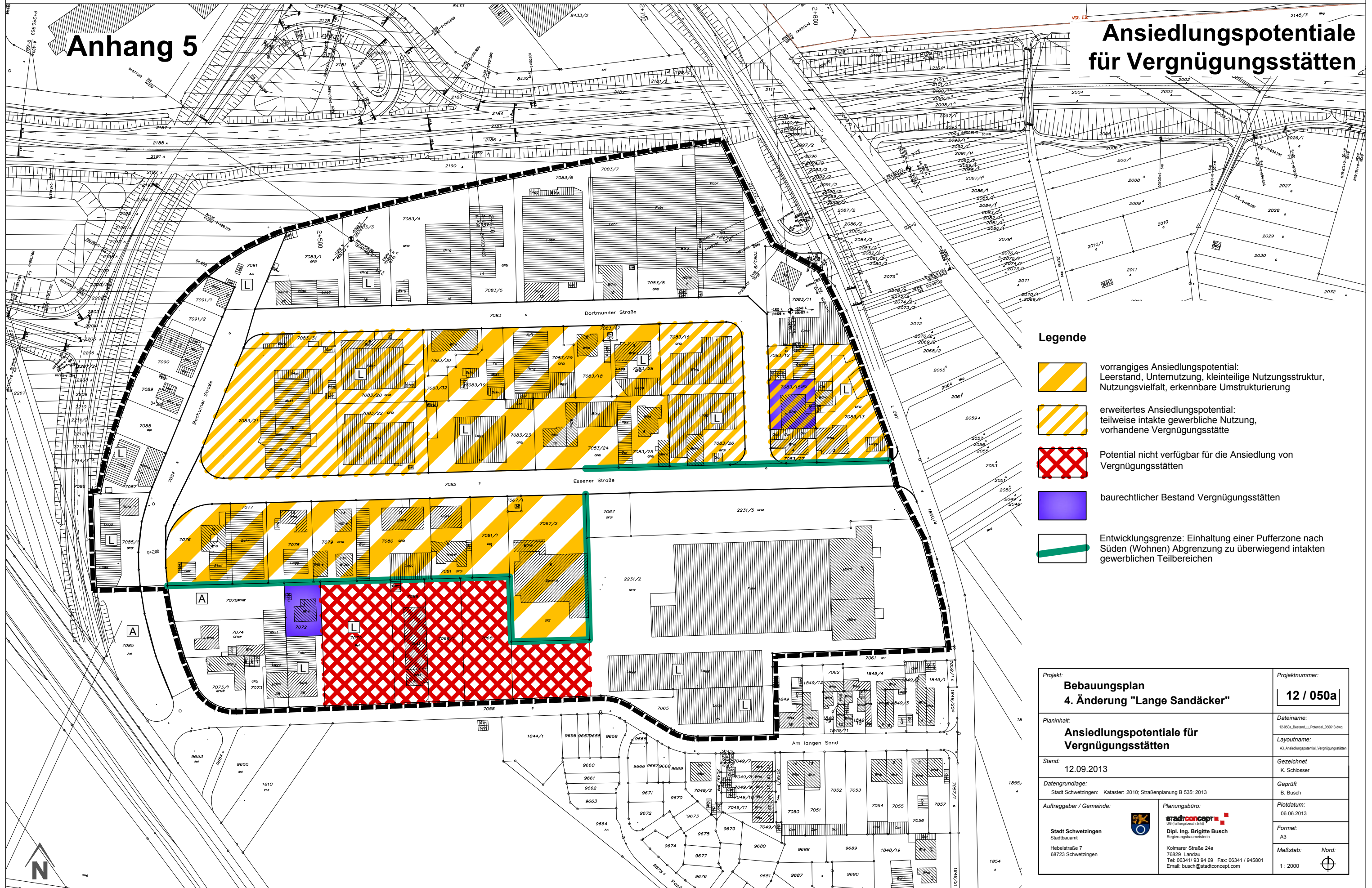
-  Produzierendes Gewerbe / Handwerk
-  Bauflächen
-  Nutzung als Parkplatz
-  Leerstand
-  Wohnen
-  Vergnügungsstätten
-  beantragte Vergnügungsstätte im Widerspruchsverfahren
-  Fitnesscenter (gewerbliche Nutzung)
-  Hotel
-  Dienstleistung
-  Freizeiteinrichtungen mit Vergnügungscharakter
-  Einzelhandel
-  Hobbyhaltung
Bewegungsstall für Pferde
-  ungenutzte Einrichtung
-  Lagerhalle / Lagerfläche
-  Ausstellungsfläche

Projekt: Bebauungsplan 4. Änderung "Lange Sandäcker"		Projektnummer: 12 / 050a	
Planinhalt: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Nutzungen im Bestand		Dateiname: 13_050_Bestand_u_Planung_2013.dwg	
Stand: 12.09.2013		Layoutname: GE-Nutzung	
Datengrundlage: Stadt Schwetzingen - Kataster: 2010; Straßenplanung B 535: 2013		Gezeichnet: K. Schlosser	
Auftraggeber / Gemeinde: Stadt Schwetzingen Stadtbauamt Hebelstraße 7 68723 Schwetzingen		Geprüft: B. Busch	
Planungsbüro: stadtkonzept Dipl. Ing. Brigitte Busch Regierungsautorisation		Plottedatum: 25.04.2013	
		Format: 0,98 x 0,67 = 0,65 m ²	
Kölnarstraße 24a 76829 Landau Tel: 06341/93 94 69 Fax: 06341/945801 Email: busch@stadtkonzept.com		Maßstab: 1 : 1000	
		Nord: 	








Anhang 5

Ansiedlungspotentiale für Vergnügungsstätten



Legende

-  vorrangiges Ansiedlungspotential: Leerstand, Unternutzung, kleinteilige Nutzungsstruktur, Nutzungsvielfalt, erkennbare Umstrukturierung
-  erweitertes Ansiedlungspotential: teilweise intakte gewerbliche Nutzung, vorhandene Vergnügungsstätte
-  Potential nicht verfügbar für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten
-  baurechtlicher Bestand Vergnügungsstätten
-  Entwicklungsgrenze: Einhaltung einer Pufferzone nach Süden (Wohnen) Abgrenzung zu überwiegend intakten gewerblichen Teilbereichen

Projekt: Bebauungsplan 4. Änderung "Lange Sandäcker"	Projektnummer: 12 / 050a
Planinhalt: Ansiedlungspotentiale für Vergnügungsstätten	Dateiname: 12-050a_Bestand_u_Potential_050613.dwg Layoutname: A3_Ansiedlungspotential_Vergnügungsstätten
Stand: 12.09.2013	Gezeichnet: K. Schlosser
Datengrundlage: Stadt Schwetzingen: Kataster: 2010; Straßenplanung B 535: 2013	Geprüft: B. Busch
Auftraggeber / Gemeinde: Stadt Schwetzingen Hebelstraße 7 68723 Schwetzingen	Planungsbüro:  Dipl. Ing. Brigitte Busch Regierungsbaumeisterin Kolmarer Straße 24a 76829 Landau Tel: 06341/ 93 94 69 Fax: 06341 / 945801 Email: busch@stadtoconcept.com
	Plotdatum: 06.06.2013 Format: A3 Maßstab: Nord: 1 : 2000

Anhang 6

