

BEBAUUNGSPLAN

„SCHWETZINGER STRASSE LINKS“,

TEILAUFBEBUNG



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
STAND: 21.01.2021

Gemäß § 10a BauGB ist dem vorliegenden Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Inhalt

1. Verfahrensablauf
2. Ziel der Bebauungsplanaufhebung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Verfahrensablauf

1. Aufhebungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 10.07.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 15.07.2019
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB am 22.01.2019
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB vom 30.01.2020 bis 14.02.2020
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (1) BauGB Schreiben vom 17.01.2020 mit Frist bis zum 17.02.2020
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 29.07.2020
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 07.09.2020
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.09.2020 bis 19.10.2020
9. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB Schreiben vom 01.09.2020 mit Frist bis zum 19.10.2020
10. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 16.12.2020

2. Ziel der Bebauungsplanaufhebung

Gegenstand der Teilaufhebung ist das im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ (ursprüngliche Bezeichnung: „Gewanne Hausstücker, Kollmersgewann und Ketscher Weg rechts“) festgesetzte Gewerbegebiet, da es weder der tatsächlichen noch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hockenheim entspricht. Das mittlerweile fast vollständig bebaute Plangebiet hat sich zu einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe entwickelt, wodurch die Stadt mit der Teilaufhebung auf die Funktionslosigkeit der bestehenden Gewerbegebietsfestsetzung reagiert. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von ca. 4,6 ha.

Die Zulässigkeit von künftigen Vorhaben im Bestandsgebiet, welches nicht bereits durch einen anderen Bebauungsplan teilweise ersetzt wurde, ist auf der Grundlage des § 34 BauGB zu regeln, da dies zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung als ausreichend erachtet wird. Zum bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen des Bedarfs an Grund und Boden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet dabei einen Teil der Begründung.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Teilaufhebung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, da sich mit der Teilaufhebung keine wesentlichen baulichen Änderungen gegenüber dem Status quo ergeben und sämtliche Umweltbelange bereits durch die bauliche Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad stark vorbelastet sind.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei den planerischen Überlegungen wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie nachfolgend zusammengefasst berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 17.01.2020 mit Frist bis zum 17.02.2020) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 7 Stellungnahmen ein, davon zwei mit bebauungsplanrelevanten Anregungen. Zwei Stellungnahmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.01.2020 bis 14.02.2020 abgegeben.

Das Wasserrechtsamt (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis) führte in seiner Stellungnahme Hinweise zu Altstandorten oder Verdachtsflächen sowie Standorte, auf denen eine orientierende Untersuchung geplant ist, auf, welche in die Begründung aufgenommen wurden.

Der IHK Rhein-Neckar erscheint die Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an die tatsächliche Nutzung nachvollziehbar, sieht aber dennoch die Teilaufhebung und die damit verbundene zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB kritisch. Zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts werden geeignete gewerbliche Bauflächen für ansässige Betriebe benötigt, die durch die Teilaufhebung verloren gehen und sich der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe verstärken könnte. Es wird die Ausweisung eines Mischgebiets, Bestandsschutz für bestehende Gewerbebetriebe und ein Verfahren im engen Dialog mit betroffenen Unternehmen empfohlen.

Auch aus der Bürgerschaft wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der die Teilaufhebung, aufgrund der nicht langfristigen Sicherung bestehender Gewerbeflächen und dem Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe, kritisch gesehen wird und der Bestandsschutz weiterhin gewahrt bleiben soll.

Die Inhalte wurden zur Kenntnis genommen und die Anregungen zur Ausweisung eines Mischgebiets wurden zurückgewiesen. Die Wahrung eines Mindestmaßes an qualitativer und quantitativer Mischung der beiden Hauptnutzungen, wie es etwa in § 6 BauNVO zugrunde liegt, ist nicht erkennbar. Ein Dialog mit betroffenen Unternehmen hat bereits im Vorfeld zur Teilaufhebung, im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung und Umfrage, stattgefunden. Die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sowie die Gewährleistung des Bestandsschutzes sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Verständnisfragen seitens der Bürgerschaft wurden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 01.09.2020 mit Frist bis zum 19.10.2020) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 7 Stellungnahmen ein, davon eine mit bebauungsplanrelevanten Anregungen. Keine Stellungnahmen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.09.2020 bis 19.10.2020 abgegeben.

Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fest, bewertet den Bestandsschutz für bereits ansässige Gewerbetreibende als positiv.

Die Inhalte wurden zur Kenntnis genommen und die Anregungen zur Ausweisung eines Mischgebiets wurden wiederholt zurückgewiesen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, Standortalternativen sind bei der Teilaufhebung nicht gegeben. Eine Änderung des Bebauungsplanes würde in der planungsrechtlich sensiblen und Bestandsschutz genießenden Gemengelage keine anderen Sachverhalte ergeben.