

BEBAUUNGSPLAN

„SCHWETZINGER STRASSE LINKS“,

TEILAUFBEBUNG



BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN
AUS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITS- UND
BEHÖRDENBETEILIGUNG
GEM. § 3(2) BAUGB UND § 4(2) BAUGB

Behörden / Träger öffentlicher Belange	Rückmeldung	eingegangen	mit B-Plan-relevanten Anregungen	ohne B-Plan-relevante Anregungen
Deutsche Telekom Technik GmbH	X	22.09.2020		X
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.				
Gemeindeverwaltung Altlußheim	X	22.10.2020		X
Gemeindeverwaltung Ketsch	X	16.09.2020		X
Gemeindeverwaltung Neulußheim				
Gemeindeverwaltung Reilingen	X	01.10.2020		X
Handwerkskammer Mannheim				
IHK Rhein-Neckar	X	19.10.2020	X	
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz UNB				
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	X	14.10.2020		X
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	X	07.10.2020		X

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.

Nachfolgend wird der Inhalt der Stellungnahmen zusammenfassend dargelegt und behandelt.

1	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Die Deutsche Telekom Technik GmbH äußert in ihrer Stellungnahme gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans weiterhin keine Einwände.	Kein Handlungsbedarf.
2	Gemeinde Altlußheim	
	Die von der Gemeinde Altlußheim wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Der Gemeinderat bringt keine Anregungen zum Bebauungsplanverfahren vor.	Kein Handlungsbedarf.
3	Gemeinde Ketsch	
	Die Gemeinde Ketsch hat in ihrer Stellungnahme keine Anregungen oder Bedenken zum Aufhebungsverfahren vorgetragen.	Kein Handlungsbedarf.
4	Gemeinde Reilingen	
	Die Gemeinde Reilingen äußert in ihrer Stellungnahme, dass die planerischen Belange der Gemeinde Reilingen durch das Aufhebungsverfahren nicht berührt werden.	Kein Handlungsbedarf.
5	IHK Rhein-Neckar	
	Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 17.02.2020 fest. Den Bestandsschutz für bereits ansässige Gewerbetreibende bewerten wir positiv.	Die Inhalte wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zur Ausweisung eines Mischgebiets werden zurückgewiesen.
	<i>Stellungnahme vom 17.02.2020:</i>	
	<p><i>Die IHK Rhein-Neckar sieht die geplante Ausweisung eines Gebiets nach § 34 BauGB im Bereich des Bebauungsplan „Schwetzinger Straße links“ kritisch.</i></p> <p><i>Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Stadt Hockenheim sollte daher auch in Zukunft in der Lage sein bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen.</i></p>	<p><i>Grundsätzlich ist die Stadt Hockenheim ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar, denn sie erfüllt bestimmte Standortanforderungen an einen zukunftsorientierten, qualitativ hochwertigen Wirtschaftsstandort und verfügt über ein gewerbliches Flächenreservepotenzial.</i></p> <p><i>Dies zeigt sich auch anhand der im Flächennutzungsplan (FNP) planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen im Talhaus.</i></p> <p><i>Die Stadt ist somit in der Lage sowohl bestehenden Betrieben den Bestand zu sichern als auch eine Weiterentwicklung sowie gewerbliche Neuansiedlungen zu ermöglichen.</i></p> <p><i>Für den Teilaufhebungsbereich stellt der FNP hinsichtlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als Art der</i></p>

<p><i>Die geplante Anpassung an die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur erscheint uns nachvollziehbar. Dennoch sollte an dieser Stelle die in den vergangenen Jahren stattgefunden Entwicklung (entgegen der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans) kritisch hinterfragt werden. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans gehen wirtschaftlich nutzbare Flächen, die planungsrechtlich gesichert sind, verloren. Durch die vorhandene Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen sowie der an den Bebauungsplan angrenzenden reinen Wohnbebauung besteht aus unserer Sicht ein realistisches Risiko von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe.</i></p> <p><i>Bei einer Anpassung des Gebiets an § 34 BauGB werden Flächen für Gewerbetreibende nicht langfristig gesichert. Es besteht die Gefahr einer schleichenden Nutzungsänderung zugunsten des Wohnens, da sich aufgrund der Wohnnutzung östlich der Schwetzingen Straße zusätzliche Wohnvorhaben leicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen können.</i></p> <p><i>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Bereichen ein ausreichend großer Abstand gewählt werden sollte. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. Ein unmittelbares Heranrücken von Wohnbaufläche an gewerblich genutzte Bereiche sollte vermieden werden.</i></p> <p><i>Der Begründung ist zu entnehmen, dass im Plangebiet ein verträgliches Nebeneinander der beiden genannten Nutzungsarten entstanden sei. Die IHK Rhein-Neckar regt daher die Ausweisung eines Mischgebiets an. Dies geht mit dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan einher, sodass § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden kann. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die beiden Hauptnutzungen sollen gleichberechtigt nebeneinander stehen und quantitativ erkennbar vorhanden sein. Dadurch werden langfristig Flächen für die Wirtschaft gesichert und Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die nicht mit der derzeit vorhandenen Nutzungsstruktur vereinbar sind. Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem könnte ein Übergang von der umliegenden Wohnbebauung zum nördlichen angrenzenden Gewerbegebiet hergestellt werden.</i></p>	<p><i>Bodennutzung eine gemischte Baufläche dar.</i></p> <p><i>Dies spiegelt auch die Entwicklung und die tatsächliche Nutzung wider. Wie diese Entwicklung stattgefunden hat ist heute baurechtlich nicht mehr nachvollziehbar. Dennoch bestand offensichtlich im Laufe der Zeit in diesem Gebiet ein Bedarf an Wohnnutzungen und nicht, wie im Bebauungsplan (B-Plan) von 1965 festgesetzt, nach gewerblichen Nutzungen, vor allem nicht für Fuhrunternehmen. Es hat sich eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. Die Gebietsfestsetzung des Bebauungsplans als Gewerbegebiet ist damit funktionslos. Daher kann hier auch nicht von einem Verlust von wirtschaftlich nutzbaren Flächen, die planungsrechtlich gesichert sind, ausgegangen werden. Darüber hinaus genießen die vorhandenen Gewerbetreibende nach geltendem Baurecht Bestandsschutz, d.h. die bestehenden Flächen sind weiterhin wirtschaftlich nutzbar und gehen nicht verloren. Das schließt auch die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebs in einem Gebiet nach § 34 BauGB mit ein, die es in jedem Einzelfall zu prüfen gilt. Dies gilt grundsätzlich für alle Nutzungen.</i></p> <p><i>Das Gebiet der Teilaufhebung hat sich im Laufe der Jahre zu einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe, in Richtung eines Mischgebiets entwickelt und ist darüber hinaus fast vollständig bebaut. Ein faktisches Mischgebiet, welches dem nach § 6 BauNVO typisierten Baugebiets entspricht, liegt jedoch nicht vor. Die Wahrung eines Mindestmaßes an qualitativer und quantitativer Mischung der beiden Hauptnutzungen, wie es etwa in § 6 BauNVO zugrunde liegt, ist nicht erkennbar. Um in Zukunft auf sich ändernde Rahmenbedingungen flexibel reagieren zu können, sollen daher künftige Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB im Einzelfall geprüft werden. Durch die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34</i></p>
---	--

	<p><i>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass bestehenden Betrieben ein Bestandschutz gewährt werden sollte, der es erlaubt, im Wettbewerb ausreichend Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten zu haben. Den Unternehmen sollte die Möglichkeit geboten werden, im Rahmen einer Modernisierung entsprechende Maßnahmen am bestehenden Standort durchführen zu können. Negativen Auswirkungen für bereits ansässige Gewerbetreibende sollten sich – auch bei einer Ausweisung eines Mischgebiets – nicht ergeben. Wir empfehlen, das Verfahren in einem engen Dialog mit ggf. betroffenen Unternehmen abzustimmen. Nur so können zukünftige Konflikte erkannt bzw. ausgeschlossen werden.</i></p>	<p><i>BauGB sind auch weiterhin die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebs sowie die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben abgedeckt und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung als ausreichend erachtet.</i></p> <p><i>Grundsätzlich haben die Gewerbebetriebe nach geltendem Baurecht Bestandsschutz, d.h. sie genießen im Rahmen ihrer erteilten Baugenehmigung Bestandsschutz, wodurch auch Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten im Wettbewerb weiterhin gegeben sind.</i></p> <p><i>Darüber hinaus ist die Sicherung von Flächen für die Wirtschaft in anderen Teilen des Gemeindegebiets (Talhaus) planungsrechtlich gewährleistet.</i></p> <p><i>Es wurde bereits eine Infoveranstaltung für einen Teilbereich des Aufhebungsgebiets vor der Einleitung des Verfahrens durchgeführt. Im Rahmen des zweistufigen Bebauungsplanverfahrens haben die ggf. betroffenen Unternehmen ausreichend Gelegenheit ihre Anregungen gegenüber der Teilaufhebung des Bebauungsplans zu äußern.</i></p> <p>Die Inhalte wurden zur Kenntnis genommen. Kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	
	<p>Das Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis äußert in der Stellungnahme, dass gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ der Stadt Hockenheim aus wasserrechtlicher sowie bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p>	<p>Kein Handlungsbedarf.</p>
7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	
	<p>Das Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz Rhein-Neckar-Kreis bringt in seiner Stellungnahme weder Bedenken noch Anregungen vor.</p>	<p>Kein Handlungsbedarf.</p>