



Stadt
Schwetzingen

Strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen

Einzelhandelskonzept Schwetzingen



Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Projektleitung:
ppa. Matthias Prüller

Projektbearbeitung:
Dipl.-Geographin Julia Bubbel
Teresa Nitsche, M.Sc.

Aalen/Schwetzingen, im Juli 2019

1 Vorbemerkungen

Für die gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung – als wichtige Rahmenbedingung für eine erfolgreiche Standortentwicklung – **gilt: Es handelt sich für die planungsrechtliche Umsetzung letztlich um ein Einzelhandelskonzept mit folgender Funktion:**

- Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes lehnt sich an die Formulierungen des Einzelhandelserlass Baden-Württemberg an:

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt den Gemeinden eine entscheidende Rolle zu. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Absicherung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgung sorgen. Vorhandene regionale Einzelhandelskonzepte sind dabei zu berücksichtigen. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer. (...) In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel und die Standorte für die weitere Entwicklung des Einzelhandels fest. Bei der Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte ist insbesondere eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammern, der Handwerkskammern und Organisationen des Einzelhandels, der Regionalverbände sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden im Sinne einer freiwilligen interkommunalen / regionalen Abstimmung zu empfehlen (Quelle: Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben, vom 21. Februar 2001).

- Letztlich muss das Einzelhandelskonzept (1) eine klare Definition bzw. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (= Schutzgut, das von schädlichen Auswirkungen durch Ansiedlungen an anderer Stelle nicht betroffen sein darf) und (2) eine belastbare, weil aus der ortsspezifischen Situation abgeleitete, Sortimentsliste liefern.
- Notwendig ist eine Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes durch den Gemeinderat, um dieser Konzeption den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 11 mit interner Bindungswirkung für Verwaltung und Gemeinderat zu verleihen und den rechtssicheren Einsatz der beiden Instrumente Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich und Sortimentsliste zu gewährleisten. Dabei stellt das Einzelhandelskonzept die Richtschnur für Verwaltung

und Rat bei künftigen Entscheidungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Erweiterung oder grundlegender Sortimentsänderungen (Nutzungsänderungen bei bestehendem Bebauungsplan) dar. Es steht als informelles Planungsinstrument unter dem Abwägungsvorbehalt, d.h. es kann von den Regelungen des Konzeptes abgewichen werden. Dies sollte allerdings nur in wenigen, wohl begründeten Ausnahmefällen erfolgen, da sonst das Konzept seine Funktion als Planungsinstrument v.a. auch nach außen hin verliert und als solche beispielsweise auch in gerichtlichen Auseinandersetzungen nicht mehr anerkannt werden würde.

- Im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes bleibt zu empfehlen, entsprechend relevante Bebauungspläne auf Ihre aktuellen Zulässigkeiten im Bereich Einzelhandel und eine rechtssichere Formulierung und Begründung zu überprüfen.
- Wird das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedet, dient es in allererster Linie als Begründungs- und Abwägungsmaterial bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Einzelhandelsbezug. Die Sortimentsliste wird ggf. Bestandteil von Bebauungsplänen; die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes werden als Begründung für die Zulässigkeit oder den Ausschluss von Einzelhandel oder bestimmter Sortimente Bestandteil des Bebauungsplans (textliche Begründungen des Bebauungsplans beziehen sich dann auf die Regelungen im Einzelhandelskonzept).
- Schließlich gibt das Einzelhandelskonzept auch Planungssicherheit für Projektentwickler und ansiedlungswillige Unternehmen.

ppa. Matthias Prüller, im Juli 2019.

2 Einzelhandelskonzept Stadt Schwetzingen

2.1 Ziele und planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung

Folgende **zentrale Zielsetzungen** lassen sich **für die künftige (und auch bisherige!) Einzelhandelssteuerung in der Stadt Schwetzingen** ableiten:

- **Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs (Innenstadt von Schwetzingen)**
 - durch **Konzentration von Ansiedlungen mit innenstadtrelevanten (=zentrenrelevanten) Sortimenten auf diese Standortlagen**
 - durch **Beschränkung innenstadtrelevanter Randsortimente außerhalb dieser Standortlagen**
 - durch Antizipation von weiteren Marktanteilsverlusten bei stationären Betrieben in der Innenstadt mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment durch den Online-Handel – Einzelvorhaben müssen vor diesem Hintergrund bewertet und raumordnerische und v.a. städtebauliche Prüfkriterien in diesem Sinne interpretiert werden

- **Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen**
 - durch gezielte Ausweisung von Gebieten mit Einzelhandelsnutzungen (insbesondere nicht zentrenrelevanter Einzelhandel)
 - durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an anderen Standorten
 - durch Stärkung von ausgewiesenen Standortlagen in und um die Innenstadt

- **Flächendeckende Nahversorgung**
 - durch Schließung räumlicher Versorgungslücken
 - durch Bestandssicherung wohnortnaher Grund- und Nahversorgung
 - durch angepasste Flächenentwicklungen zum Erhalt der Nahversorgungsstandorte

Diese Strategie bestätigt auch die bisherige Einzelhandelsstrategie, dokumentiert im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 der Stadt Schwetzingen.

Elemente der Einzelhandelsteuerung zur Umsetzung der dargestellten Ziele:

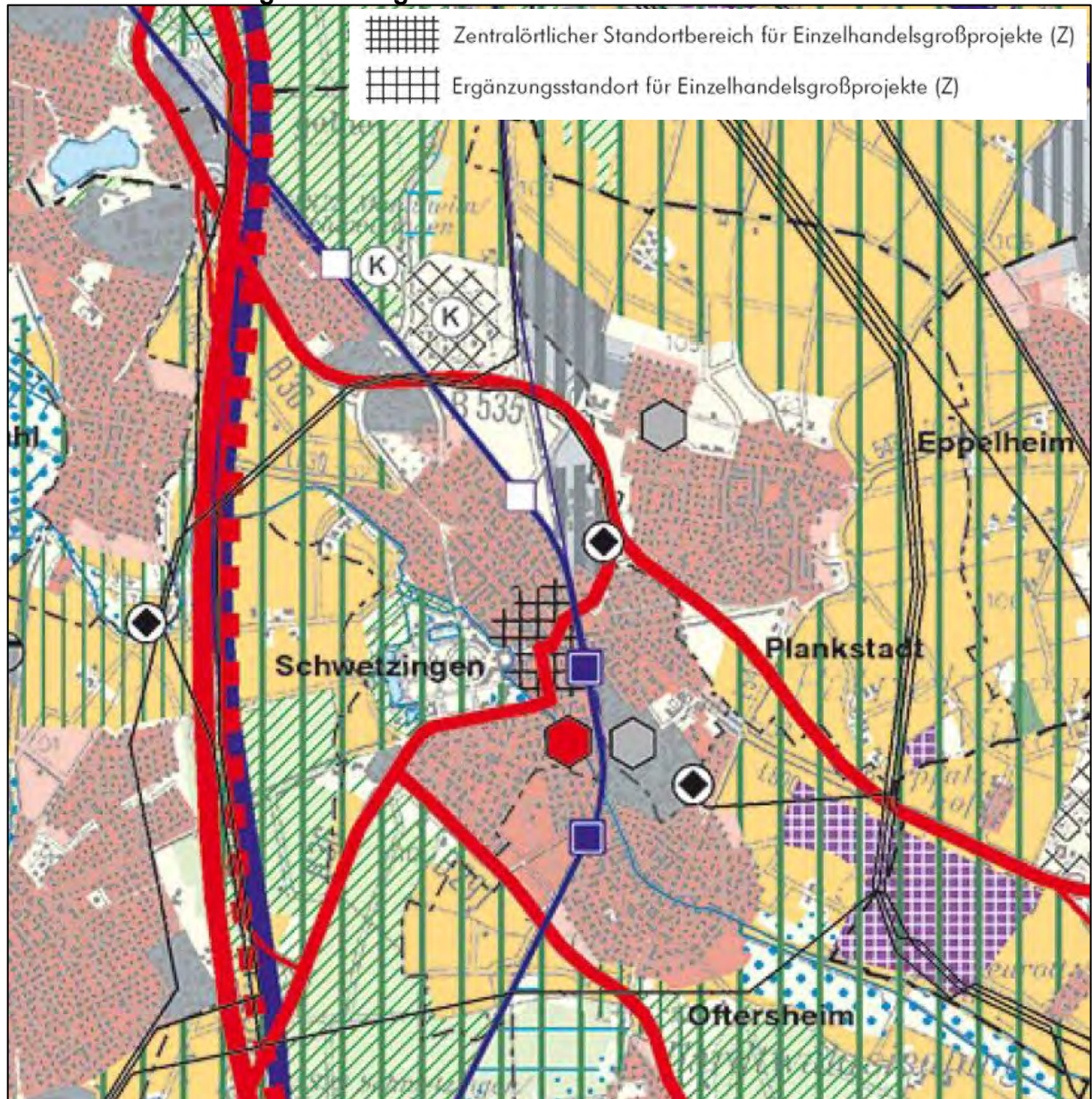
- Definition / Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereiches** (=Innenstadt von Schwetzingen),
- **Grundsätze der Einzelhandelssteuerung,**
- räumliche Konkretisierung dieser Strategien und Ziele (= **Standortkonzept**) sowie
- eine ortsspezifische Sortimentsliste („**Schwetzinger Liste**“) als konkretes sachliches Bewertungsinstrument von Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlungen, Erweiterungen).

Hinweis: Nachfolgende Kapitel ersetzen das bisherige Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen. Vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll bestehende Regelungen allerdings nicht konterkartieren, sondern die funktionierende Einzelhandelssteuerung überprüfen und ggf. sinnvoll ergänzen. **Bestehende (und damit übernommene) Formulierungen aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 werden daher farblich gelb hinterlegt markiert.** Somit ist eine einfach Nachvollziehbarkeit tatsächlicher Änderungen gegeben.

Änderungen, die lediglich ergänzende Erläuterungen bzw. Umformulierungen darstellen sind kursiv gefasst und hellgrau hinterlegt.

Wichtig: Basis für die planungsrechtliche Umsetzung sind regionalplanerische Vorgaben. Diese sind zu berücksichtigen. Hierbei ist besonders auf „**Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte**“ (für Schwetzingen gebietsscharf ausgewiesen) und „**Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte**“ (für Schwetzingen nicht gebietsscharf ausgewiesen) zu verweisen.

Grafik: Raumnutzungskarte Region Rhein-Neckar



Quelle: Region Rhein-Neckar: Raumnutzungskarte - Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, 2013.

2.2 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Der zentrale Versorgungsbereich stellt den innerstädtischen Bereich einer Stadt / Gemeinde dar, in dem sich einerseits Einzelhandelsnutzungen, aber auch ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Kultureinrichtungen oder Gastronomie konzentrieren. Der zentrale Versorgungsbereich stellt damit den Hauptversorgungsstandort dar, dem somit für die Gesamtstadt eine wichtige Rolle zukommt. Ergänzend können zentrale Versorgungsbereiche auch in gewachsenen Stadtteilzentren ausgewiesen werden, die eine Bedeutung für die Umgebung und somit eine schützenswerte Position einnehmen.

Durch die Festschreibung der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (vgl. §1, Absatz 6, Punkt 4 BauGB) sowie der klaren Aussagen zur Steuerung der zulässigen baulichen Nutzungen im Sinne des Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs, ist ein wirksames Instrument geschaffen, die Innenentwicklung von Gemeinden zu stärken. Mit dem Beschluss dieses Gutachtens als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird auch dieser „zu erhaltende und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich“ festgesetzt.¹ Er stellt das „Schutzobjekt“² bei allen weiteren Überlegungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen, also beispielsweise auch bei Ansiedlungsüberlegungen in nicht integrierten Lagen, dar.

Der zentrale Versorgungsbereich in Schwetzingen kann anhand folgender Kriterien abgegrenzt werden:

- *Angebotsdichte und Nutzungsvielfalt (Einzelhandel, öffentliche und private Dienstleistungen, weitere Innenstadtfunktionen wie Gastronomie usw.),*
- *Fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen,*

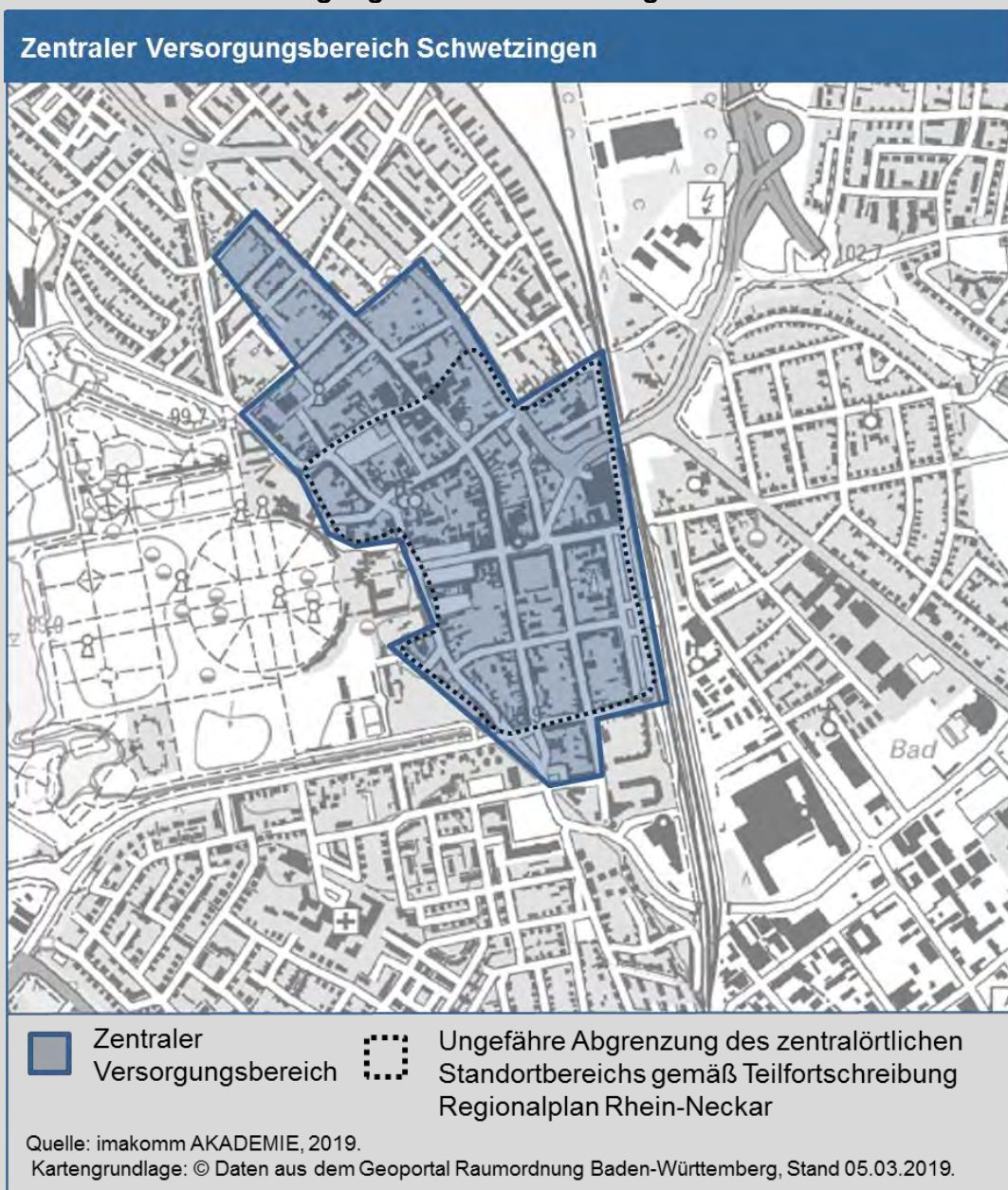
¹ § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.“

² § 34 BauGB Abs. 1-3: „(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

- Aufenthaltsqualität,
- Barrierewirkungen (Bahnlinien, Straßen, etc.),
- städtebauliche Gesichtspunkte (verkehrliche Erreichbarkeit, fußläufige Erreichbarkeit, mögliche Verflechtungspotenziale, Erweiterungspotenziale usw.).

Im Februar 2019 wurde die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs erneut vor Ort überprüft. Die vorliegende Abgrenzung kann mit den dargestellten Kriterien entsprechend bestätigt werden

Grafik: Zentraler Versorgungsbereich Schwetzingen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

2.3 Grundsätze der Einzelhandelssteuerung

Hinweis: Die dargestellten Grundsätze dienen der Einzelhandelssteuerung von Schwetzingen sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen Einzelhandel. Bei allen Grundsätzen sind selbstverständlich raumordnerische Vorgaben durch den LEP Baden-Württemberg / Einzelhandelserlass, den Regionalplan Rhein-Neckar sowie auch Vereinbarungen des Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels zu berücksichtigen und gemäß der gesetzlichen Vorgaben anzuwenden. Ziele der Raumordnung können durch Grundsätze eines Einzelhandelskonzeptes nicht „ersetzt“ werden.

Hinweis: Der Begriff „sonstiger zentrenrelevanter“ Einzelhandel wird durch „innenstadtrelevanter“ Einzelhandel ersetzt. Damit ist eine sprachlich einfachere Unterscheidung zwischen „zentrenrelevantem“ (= „innenstadtrelevanter“ Einzelhandel und „nahversorgungsrelevanter“ Einzelhandel) und „sonstigem zentrenrelevanten“ Einzelhandel (= nur „innenstadtrelevanter“ Einzelhandel) möglich. Änderungen in der grundsätzlichen Einstufung von Sortimenten nach ihrer Zentrenrelevanz (siehe Sortimentsliste) gehen mit Anpassung der Begrifflichkeit nicht einher. Als „sonstige zentrenrelevante“ Sortimente erfasste Sortimente in bestehenden Bebauungsplänen behalten selbstverständlich auch mit Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ihre Gültigkeit.

Grundsatz 1: Zentrenrelevanter (innenstadtrelevanter und nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) künftig nur im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingens.

1a **Innenstadtrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) soll künftig grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Schwetzingen angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen innenstadtrelevanten Einzelhandel, soweit nicht regionalplanerische Vorgaben (z.B. die Festsetzung des zentralörtlichen Standortbereichs) entgegenstehen. Innenstadtrelevanter Einzelhandel – gleich ob groß- oder kleinflächig – wird künftig außerhalb der Innenstadt grundsätzlich ausgeschlossen.³**

³ Hinweis: der ehemalige Grundsatz 2.1c wird in Grundsatz 1a aufgenommen. Die Grundsätze 1a und 1b trennen gemäß ihren Formulierungen die Bewertung von innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, um eine einfachere Bewertung vornehmen zu können. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich damit aber nicht.

- 1b Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) soll künftig **ebenfalls nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Schwetzingen angesiedelt werden. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Schwetzingen angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen und muss mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vereinbar sein. Regelung 1b gilt sowohl für groß- als auch kleinflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe.**
- 1c Für bestehenden innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel soll ein qualifizierter (= aktiver) Bestandschutz realisiert werden, d.h. untergeordnete Verkaufsflächenerweiterungen sollen nach Einzelfallprüfung möglich sein. Schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich müssen ausgeschlossen werden können. Hierbei sind auch bei Erweiterungen die Leitlinien des interkommunalen Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Plankstadt, Oftersheim und Schwetzingen zu beachten.
- 1d **Angesichts eines beschränkten Flächenpotenzials für größere Einzelhandelsansiedlungen in der Innenstadt von Schwetzingen und einer eingeschränkten Möglichkeit, Betriebe direkt mit dem Pkw anzufahren, wird in Ergänzung zur Innenstadt der für Einzelhandelsnutzungen bereits etablierte und nahe der Innenstadt liegende Standort „Marstallstraße – südlicher Bereich“ (Bebauungsplan-Nummer 55) als „Ausweichstandort“⁴ für nahversorgungsrelevante und innenstadtrelevante Sortimente festgelegt, soweit die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (derzeit 800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.⁵ Ebenso besteht eine Zulässigkeit von kleinfläch-**

⁴ Der Begriff „Ausweichstandort“ erstet den Begriff „Ergänzungsstandort“. Hintergrund: Bei dem verwendeten Begriff „Ergänzungsstandort“ handelt es sich auch um den regionalplanerisch verwendeten Begriff eines Ergänzungsstandortes. Mit Änderung der Begrifflichkeit soll eine einfachere Unterscheidung der Standortlagen möglich sein. Es handelt sich hierbei also auch nicht um einen regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsstandort. Wichtig: Am relevanten Standort werden einzelne nahversorgungsrelevante und innenstadtrelevante Sortimente (jeweils Hauptsortiment, jeweils Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit) zugelassen. Nicht zentrenrelevante Sortimente (Hauptsortiment, Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit) sind grundsätzlich zulässig und werden hier nicht explizit aufgeführt.

⁵ Damit orientiert sich die Regelung in Grundsatz 1d an dem von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Schwellenwert für die Annahme der Großflächigkeit und damit für das mögliche Vorliegen städtebaulicher Auswirkungen (BVerwG, Urteil vom 24.08.2005, AZ: 4 C 10.04). Schädliche Auswirkungen sollen bei Ansiedlungen am Standort „Marstallstraße – südlicher Bereich“ vermieden werden. Um den jeweiligen Umständen Rechnung tragen zu können, ist hier eine weitere Prüfung vorgesehen.

chigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Dabei werden Ansiedlungen von folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen:⁶

- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung),
- Schuhe (auch Sportschuhe),
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs,
- Augenoptik,
- Hörgeräte,
- Uhren / Schmuck.

Für mögliche Ansiedlungen aller weiteren innenstadtrelevanten Sortimente an diesem Ausweichstandort ist zwingend eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Prüfkriterien sind:

- Prüfung hinsichtlich etwaiger schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Schwetzingen. Dabei ist nicht nur das Einzelvorhaben zu berücksichtigen, sondern auch bereits andere außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs liegende das Vorhaben mittelbar betreffende innenstadtrelevante Sortimente.
- Nachweis einer fehlenden Flächenverfügbarkeit / Realisierungsmöglichkeit im Zentralen Versorgungsbereich.

⁶ In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird statt einer Positivliste zulässiger innenstadtrelevanter Sortimente eine Negativliste innenstadtrelevanter Sortimente angeführt. Damit kann weiterhin ausgeschlossen werden, dass Sortimente mit einer jeweils vorhandenen faktischen Zentrenrelevanz (vgl. Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher usw.) eine zu starke Konkurrenzsituation zur Schwetzingener Innenstadt bei Ansiedlung am Standort „Marstallstraße – südlicher Bereich“ entfalten würden und dies zu Funktionsverlusten der Schwetzingener Innenstadt als Einkaufsstandort könnte. Zugleich werden Sortimente zugelassen, die bisher in der Innenstadt von Schwetzingen nicht bzw. am Gesamtstandort Schwetzingen kaum vorhanden sind (Branchenlücken – siehe beispielsweise kleinteilige Elektrowaren) bzw. aufgrund ihres hohen Spezialisierungsgrades nicht eindeutig den innenstadtrelevanten Sortimente zugeordnet werden können und bisher auch noch nicht am Standort vorhanden sind, somit zur Stärkung des Gesamtstandortes beitragen und schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt entsprechend ausgeschlossen werden können. Hierbei hat immer eine Einzelfallprüfung zu erfolgen. Beispiel: „Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör“ ist zunächst (nach Einzelfallprüfung) am Standort zulässig. Besteht ein Anbieter mit einem ähnlichen Sortiment in der Innenstadt (beispielsweise Musikinstrumente wie Gitarren, Notenbücher etc.) ist die Einzelfallprüfung negativ zu bescheiden, sollen aber beispielsweise im gleichen Fall „Musikgroßinstrumente“ wie Klaviere angeboten werden, wäre eine positive Einstufung nach Einzelfallprüfung möglich, da dieses Teilsortiment aufgrund des eschweren Abtransportes einzelner Waren in Innenstadtlage nur schwer ansiedelbar wäre.

- 1e Für den innenstadtrelevanten Einzelhandel gilt: Abweichungen von den Grundsätzen 1a-d sind in jedem Falle zu begründen. Sie sollen nur dann überhaupt möglich sein, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Jedes Vorhaben, gleich ob groß- oder kleinflächig, ist bei Abweichung einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Das Vorhaben muss zwingend zwei Bedingungen erfüllen:

Bedingung 1: Das Vorhaben darf nachweislich keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auslösen,

UND

Bedingung 2: Mit dem Vorhaben muss gleichzeitig eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden sein. Nachzuweisen ist mindestens einer der folgenden Effekte:

- Mit dem Vorhaben erfolgt eine nachweisbare und mit der Ansiedlung kausal direkt verbundene Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches,
- durch das Vorhaben erfolgt eine deutliche Erhöhung der Zentralität innerhalb des relevanten Hauptsortimentes,
- durch das Vorhaben kann eine gänzlich neue Zielgruppe für den Einzelhandelsstandort Schwetzingen gewonnen werden, eine Zielgruppe also, die bisher den Einzelhandelsstandort Schwetzingen nicht oder kaum frequentiert hat,
- mit dem Vorhaben werden quantitativ belegbare positive Kopplungseffekte für den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst, d.h. ein Einkauf beim zu prüfenden Einzelhandelsvorhaben wird nachweislich und häufig dann auch mit einem Innenstadtbesuch verbunden.⁷

Grundsatz 2: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll auf bereits etablierte Einzelhandelsstandorte konzentriert und an einzelnen Standorten gänzlich ausgeschlossen werden.

⁷ Damit nur für geplante Verkaufsflächenerweiterungen nachweisbar.

- 2a Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann gemäß Vorgaben des Regionalplans ausnahmsweise auch außerhalb des Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen werden. Vorrangig zu prüfende Standorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind in Schwetzingen etablierte Einzelhandelsstandorte. An nicht etablierten Einzelhandelsstandorten ist das jeweilige Vorhaben einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Etablierte Einzelhandelsstandorte stellen insbesondere die Standorte

- GE Zündholz
- GE südlich der Marstallstraße,
- GE Hockenheimer Landstraße
- GE westliche Scheffelstraße und angrenzende Bereiche
- Nördlicher Teil GE ehemaliges Ausbesserungswerk

dar.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel soll an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten oder im zentralen Versorgungsbereich erfolgen. An nicht etablierten Einzelhandelsstandorten ist das jeweilige Vorhaben ebenfalls einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

- 2b Angesichts der erarbeiteten Ziele der künftigen Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen kann ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen an einzelnen Standorten sinnvoll sein. An folgenden Standorten sollen künftig keine Einzelhandelsansiedlungen mehr möglich sein, um einer anderweitigen gewerblichen Entwicklung (z.B. Handwerksbetriebe, Logistik, Dienstleistungsbetriebe, Vergnügungsstätten) in Schwetzingen Flächen vorhalten zu können

- Standort „Lange Sandäcker“ (Bebauungsplan-Nummer 29, 3. Änderung)
- Standort „Südlicher Hirschacker“ (Bebauungsplan-Nummer 54/2)
- Weitere Standorte können im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ebenfalls als Standorte mit künftig vollständigem Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen definiert werden.

2c Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (gleich, ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und auf die Ziele des Leitbildes zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. abweichend davon auf maximal 800 m² (im Einzelfall zu prüfen⁸) gegeben ist, ggf. kann auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein. Darüber hinaus muss das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment), die Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortiments muss zudem mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vereinbar sein.

2d Für einzelne, nicht zentrenrelevante Sortimente ist bei einer geplanten Ansiedlung außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs eine Einzelfallprüfung erforderlich. Diese Sortimente sind teilweise noch in der Innenstadt vertreten bzw. Teilsortimente können in der Innenstadt vorkommen. Die Bereitstellung eines umfassenden Sortiments ist im Zentralen Versorgungsbereich aufgrund nicht ausreichender Standortvoraussetzungen (notwendiger Flächenbedarf, Abtransport der meist sperrigen Ware) mittel- bis langfristig aber kaum möglich. Als nicht zentrenrelevante Sortimente mit notwendiger Einzelfallprüfung werden ausgewiesen:

- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs(z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

In der Einzelfallprüfung sind noch vorhandene Ansiedlungspotenziale oder nachweislich keine schädigenden Auswirkungen nachzuweisen:

⁸ Als Verkaufsflächenobergrenze der Randsortimente wird dabei auf die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO abgestellt.

Grundsatz 3: In Gebieten mit Ausschluss von Einzelhandel ist für Gewerbebetriebe der Verkauf von selbst hergestellten / montierten Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 800 m² ausnahmsweise zulässig.

- 3a In Gebieten mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben kann Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in dort angesiedelten Gewerbebetrieben im Gebiet hergestellte / montierte Waren verkauft werden sollen.⁹
- 3b Die Verkaufsfläche soll untergeordnet zum eigentlichen Gewerbebetrieb sein. Des Weiteren müssen sie diesem räumlich zugeordnet sein und in betrieblichem Zusammenhang stehen. Als Verkaufsflächenobergrenze wird auf die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO abgestellt. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt diese derzeit bei 800 m², ggf. kann aber auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein.
- 3c Für Handwerksbetriebe des Lebensmittelhandwerks und *innenstadtrelevanten* Sortimente ist das jeweilige Vorhaben einer Einzelfallprüfung zu unterziehen¹⁰ und muss mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vereinbar sein.

⁹ Eine große Zahl an Bauflächen in Schwetzingen ist bereits jetzt durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Ein gänzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in einzelnen Gebieten ist damit städtebaulich sinnvoll. Gleichwohl sollen in diesen Gebieten aber den dort ansässigen Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer umfassenden Wirtschaftsförderung (Bestandspflege / Bestandsentwicklung) am Standort Schwetzingen grundsätzlich offen gehalten werden. Folgerichtig kann es sinnvoll sein, den Betrieben ausnahmsweise auch Verkaufsflächen zum Verkauf von Waren zuzulassen. Regelungen hierfür werden in Grundsatz 3 getroffen. Hinweis: Grundsatz 3 bezieht sich sowohl auf die unter Grundsatz 2.2c genannten Standorte als auch auf weitere Standorte, bei denen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Einzelhandelsansiedlungen ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen.

¹⁰ Begründung für die Notwendigkeit einer Einzelfallprüfung für diese beiden Sortimente: Nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere Lebensmittelbetriebe, sowie innenstadtrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können die zu stärkende Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln schwächen und damit die grundsätzliche Strategie einer Innenstadtstärkung in Schwetzingen konterkarieren. Sie sind daher gemäß Grundsatz 1 grundsätzlich auf die Innenstadt zu konzentrieren. Mit Grundsatz 3 soll eine untergeordnete Einzelhandelsentwicklung speziell für die in 2a genannten Betriebe an Standorten mit Einzelhandelsausschluss zwar ermöglicht werden, es soll aber gleichzeitig ebenso sichergestellt werden, dass bei entsprechenden Ausnahmen im Sinne von Grundsatz 3 eine Innenstadtschädigung trotzdem vermieden wird.

2.4 Sortimentsliste

Zentrales, planungsrechtliches Steuerungsinstrument für die Umsetzung der Grundsätze stellt eine ortsspezifische Sortimentsliste dar („Schwetzinger Liste“).¹¹ Im Folgenden dargestellt ist

- die eigentliche Sortimentsliste („Schwetzinger Liste“) auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Schwetzingen inklusive der
- Begründungen für die Zuordnung der einzelnen Sortimente zu den
 - zentrenrelevanten Sortimenten:
 - „nahversorgungsrelevante Sortimente“,
 - „innenstadtrelevante Sortimente“ (=sonstigen zentrenrelevante Sortimente)
 - bzw. „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten.

Maßgeblich für die Zuordnung sind hier die örtlichen Gegebenheiten in Schwetzingen¹². Ergänzend sind auch teilweise Sortimente aus strategischen Gründen als innenstadtrelevant einzustufen, da es sich typischerweise um innenstadtrelevante Sortimente handelt. Diese Warengruppen werden in der Schwetzinger Innenstadt derzeit zwar nicht angeboten, könnten aber grundsätzlich eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt mit sich bringen und sind somit bevorzugt auf die Innenstadt zu konzentrieren. Die Anmerkungen beruhen auf der Bestandserhebung im Jahr 2018.

Hinweis: Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt von Schwetzingen vorhanden) bzw. der „typischerweisen Zentrenrelevanz“ (= aktuell in der Innenstadt von Schwetzingen tatsächlich nicht vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot

¹¹ Vgl. hierzu beispielsweise VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005, 8 S 1848/04, Urteil vom 30.01.2006, 1 S 1259/05.

¹²Die Begründungen greifen explizit die Anforderungen der Rechtsprechung an ortsspezifischen Sortimentslisten auf, wonach jeweils die örtlichen Gegebenheiten (und somit der spezifischen Begründung für einen Standort) entscheidende Bedeutung für diese Einteilungen zukommen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005, 8 S 1848/04, Urteil vom 30.01.2006, 1 S 1259/05).

in der Innenstadt anzusiedeln; und: üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimenteigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u.Ä.) begründet.

Hinweis: Die Begrifflichkeit „zentrenrelevante Sortimente“ umfasst sowohl „nahversorgungsrelevante Sortimente“ als auch „innenstadtrelevante“ (=„sonstige zentrenrelevante“) Sortimente, dient somit als Überbegriff für die beiden Klassifizierungen.

Auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Schwetzingen im Jahr 2018 lässt sich folgende Sortimentsliste für Schwetzingen ableiten (Auflistung):

Grafik: „Schwetzinger Liste“

Zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen	
Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant	
Lebensmittel / Getränke (ohne große Gebinde)	1)
Apotheken	1)
Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel	1)
Genussmittel / Tabakwaren	1)
Zeitschriften / Zeitungen	1)
Innenstadtrelevante (=sonstige zentrenrelevante) Sortimente / Warengruppen	
Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)	2)
Blumen	2)
Bücher, auch antiquarische Bücher	2)
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	2)
Spielwaren inkl. Modellbau	2)
Bastelartikel	2)
Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)	2)
Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe	2)
Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)	3)
Schuhe (auch Sportschuhe)	2)

Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	2)
Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)	2)
Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör	2)
Computer und Zubehör, Software und Zubehör	4)
Bild- und Tonträger	2)
Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs	2)
Medizinisch-orthopädische Artikel	2)
Augenoptik	2)
Hörgeräte	2)
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)	2)
Briefmarken / Münzen	3)
Uhren, Schmuck	2)
Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör	2)

Nicht zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

Korb-, Kork- und Flechtwaren	6)
Pflanzen / Gartenbedarf (z.B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzengefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)	6)
Möbel (z.B. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, antiquarische Möbel, Betten)	6)
Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen	6)
Bau- und Heimwerkerbedarf (z.B. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), Holz / Holzmaterialien, Naturhölzer	5)
Großteilige Sport- und Campingartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer, Tische, Stühle)	5)
Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)	5)
Farben, Lacke, Malereibedarf	6)
Großteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze, Matratzen, Kinderwagen)	5)
Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)	6)
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	5)
Fahrräder und Fahrradzubehör	6)
Großteilige Getränke (meint Getränke als Hauptsortiment in großen Gebinden, also bspw. reine Getränkemärkte)	6)

Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)	6)
Boote und Zubehör	5)
Brennstoffe	5)
Eisenwaren, Beschläge, Schlösser	5)
Fenster, Gitter	5)
Markisen, Rollläden	5)
Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör	5)
Mineralölerzeugnisse	5)
Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser	5)
Bad- / Sanitäreinrichtungen und Zubehör	5)
Türen, Zäune	5)
Büromaschinen und Einrichtungen	5)
Elektroinstallationsmaterial	6)
Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen	5)
Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)	5)
Erotikartikel	5)
<p>1) täglicher Bedarf¹³, bei Arzneimittel schnelle Versorgung nötig (siehe Apotheken)</p> <p>2) tatsächlich zentrenrelevant¹⁴</p> <p>3) typischerweise zentrenrelevant, in Schwetzingen nicht mehr bzw. nur noch als untergeordnetes Randsortiment innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs vertreten</p> <p>4) In Schwetzingen als untergeordnetes Randsortiment innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs vertreten, aus strategischen Gründen als zentrenrelevantes Sortiment einzustufen.</p> <p>5) Tatsächlich nicht zentrenrelevant in Schwetzingen und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg nicht als zentrenrelevant eingestuft, d.h. es kann auch davon ausgegangen werden, dass dieses Sortiment auch typischerweise nicht zentrenrelevant ist.</p> <p>6) In Schwetzingen zum Teil noch im Zentralen Versorgungsbereich anzutreffen, allerdings gilt: Die Standortanforderungen für dieses Sortiment können aufgrund des erschwerten Abtransportes, des hohen Flächenbedarfs beispielsweise aufgrund von Außenflächen usw. in der Innenstadt nicht befriedigt werden.</p>	

Quelle: imakomm AKADEMIE; 2019.

¹³ Die Abgrenzung / Begründung anhand des Kriteriums „täglicher Bedarf“ entspricht im Wesentlichen Punkt 2.2.5 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben, vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7). Hinweise: Grundsätzliche Sortimente des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Zeitschriften usw. sollen – wie zentrenrelevante Sortimente – grundsätzlich nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen angesiedelt werden.

¹⁴ In der Fachliteratur zeichnen sich innenstadtrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten entfalten, eine hohe Beratungsintensität benötigen, eine hohe Flächenintensität besitzen und eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit aufweisen und damit auch ohne PKW transportabel sind. Entscheidend für die Einstufung bleibt letztendlich allerdings die tatsächliche Situation vor Ort.

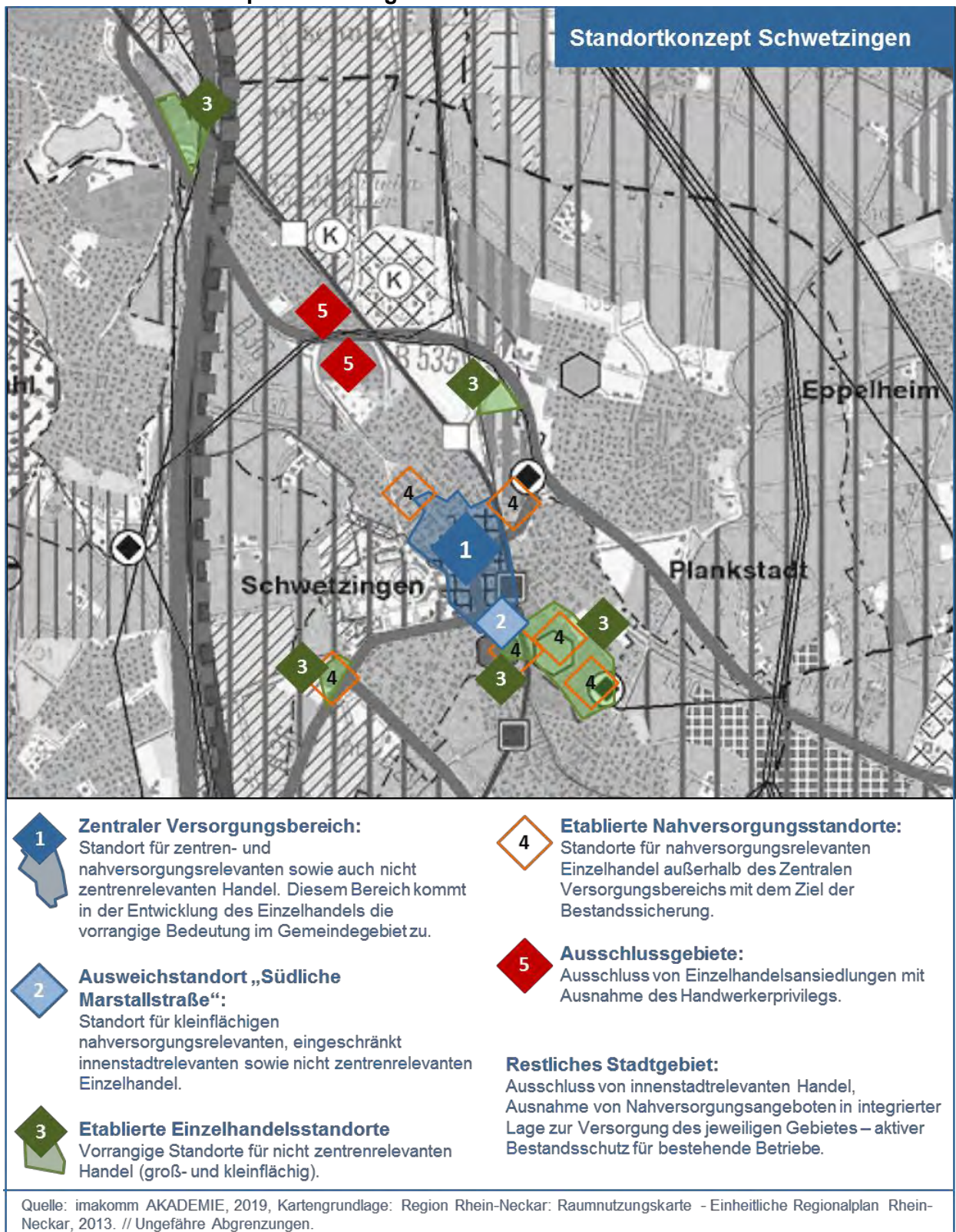
2.5 Standortkonzept

Zur Konkretisierung der Grundsätze der Einzelhandelssteuerung sollen im Folgenden nochmals in einer räumlichen Definition die Standorte gemäß ihrer zukünftigen Zulässigkeit für den Einzelhandel dargestellt werden. Mit anderen Worten: Das Standortkonzept stellt die „Übersetzung“ der Grundsätze in Standorte dar:

1. **Zentraler Versorgungsbereich:** Standort für den innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, aber auch für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Letzterer ist aber grundsätzlich auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zulässig). Diesem Bereich kommt in der Entwicklung des Einzelhandels die vorrangige Bedeutung im Stadtgebiet zu. An Standorten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs aber außerhalb des regionalplanerisch abgegrenzten „Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte“ ist gemäß regionalplanerischer Vorgaben nur kleinflächiger Einzelhandel umsetzbar.
2. **Ausweichstandort Marstallstraße südlicher Bereich:** Etablierter Einzelhandelsstandort und künftiger Ausweichstandort für kleinflächigen nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Einzelhandel soweit im Zentralen Versorgungsbereich eine mangelnde Flächenverfügbarkeit vorliegt und keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Ausgewählte, innenstadtprägende innenstadtrelevante Sortimente sind am Ausweichstandort grundsätzlich ausgeschlossen. Kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist am Standort zulässig.
3. **Etablierte Einzelhandelsstandorte:** Vorrangige Standorte für klein- und großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Innenstadtrelevanter Einzelhandel wird als Hauptsortiment ausgeschlossen.
4. **Etablierte Nahversorgungsstandorte:** Bestandsicherung bestehender Nahversorgungsbetriebe (klein- und großflächig, nur bestandsorientierte Erweiterungen möglich).
5. **Ausschlussgebiete:** Standorte mit Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen.

Restliches Stadtgebiet: Ausschluss von weiterem innenstadtrelevantem Handel, nicht zentrenrelevanter Handel nur nach Einzelfallprüfung. Ausnahmen: Nahversorgungsangebote in integrierter Lage zur Versorgung des jeweiligen Gebietes und qualifizierter (aktiver) Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe. Grundsätzlich ist das Ziel einer Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen zu verfolgen.

Grafik: Standortkonzept Schwetzingen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Kartengrundlage: Region Rhein-Neckar: Raumnutzungskarte - Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, 2013.