

SYNOPSIS

BEBAUUNGSPLAN „WESTLICH DER HOCKENHEIMER LANDSTRASSE“, 1. ÄNDERUNG der Stadt Schwetzingen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sachstand

In seiner Sitzung am 24.07.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung gefasst und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der raumordnerisch und städtebaulich verträglichen bestandssichernden Verkaufsfächenerweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente in südlicher Ortsrandlage.

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

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

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

Die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stellungnahmen:

Stadt Schwetzingen
 Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung
 SYNOPSE

Stand: 05.12.2019

	Behörde/TöB	Datum	Anregung	
			ja	nein
1	Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Mannheim und Heidelberg	18.10.2019		X
2	Polizeipräsidium Mannheim - Führungs- und Einsatzstab - Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr	17.10.2019	X	
3	Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 5 - Umwelt	18.10.2019		X
4	Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	21.10.2019	X	
5	Verband Region-Rhein-Neckar	22.10.2019	X	
6	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	08.11.2019	X	
7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt 34	04.11.2019	X	
8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Baurechtsamt 40	./.		X
9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 42	09.10.2019		X
10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt 43	04.11.2019	X	
11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Straßenbauamt 44	21.11.2019	X	
12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt 51.01	17.10.2019		X
13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Flurneuordnung 52	16.10.2019		X
14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.02	29.10.2019		X
15	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.04 Untere Naturschutzbehörde	05.11.2019	X	
16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Kreisforstamt 54	16.10.2019		X
17	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	08.11.2019	x weitere Beteiligung	
18	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien	14.10.2019		X

Stadt Schwetzingen
Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung
SYNOPSIS

Stand: 05.12.2019

19	Deutsche Telekom	22.10.2019	X	
20	Unitymedia	31.10.2019		X
21	Gemeinde Ketsch	17.10.2019		X
22	Gemeinde Brühl	21.10.2019		X

Träger öffentlicher Belange

OZ		
2	<p>Polizeipräsidium Mannheim - Führungs- und Einsatzstab - Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr Schreiben vom 17.10.2019</p>	
	<p>Zu den aktuell zur Verfügung gestellten Unterlagen lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht erlauben wir uns folgende Hinweise:</p> <p>1. Grundsätzliches Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten.</p> <p>Gerade der der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.</p> <p>2. Schutz vor Einbruch Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich. In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten</p>	<p>Die Ausführungen aus kriminalpräventiver Sicht werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und betreffen eher das nachfolgende baurechtliche Genehmigungsverfahren.</p>

<p>gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen.</p> <p>Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote</p> <p>3. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.</p> <p>4. Grundsätzliche Empfehlungen</p> <ul style="list-style-type: none">– Frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Polizei an Bauplanungen und Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes.– Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich, die möglichst zu Fuß erreichbar sind.– Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen in einem Wohngebiet.– Integration des sozialen Wohnungsbaues. <p>5. Gestaltung von Gebäuden</p> <p>5.1 Eingangsbereich</p> <ul style="list-style-type: none">– Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.– Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.– Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.– Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.– Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.– Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.– Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.– Flure sollten kurz und überschaubar sein.– Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.– Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.	
--	--

<ul style="list-style-type: none">- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.- Gut beleuchtete Lichtschalter.- Ausreichend breite Flure.- Heller Farbanstrich.- <p>5.2 Keller</p> <ul style="list-style-type: none">- Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.- Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.- Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtenanlage.- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>5.3 Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none">- Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.- Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>5.4 Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none">- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.- Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.- Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.- Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>5.5 Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none">- Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.- Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.- Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern- Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. <p>6. Abschlussbemerkung</p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Das Polizeipräsidium Mannheim - Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im</p>	
--	--

	<p>Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	
<p>4</p>	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 21.10.2019</p>	
	<p>Als höhere Raumordnungsbehörde haben wir zu der o.g. Planung Folgendes anzumerken:</p> <p>1. Grundsätzliches zur Einzelhandelsplanung am fraglichen Standort Im Plangebiet sind bereits drei Lebensmittelmärkte, ein Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt ansässig. Zwei der bestehenden Lebensmittelmärkte sind bereits großflächig und sind als „Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne des Plankapitels 1.7 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar einzustufen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Verkaufsfläche für diese beiden Einzelhandelsbetriebe um jeweils 140 m² zu erweitern. Damit finden die raumordnerischen Regelungen des vorgenannten Plankapitels - neben den auch einschlägigen Regelungen des Plansatzes 3.3.7 Landesentwicklungsplan 2002 BW - Anwendung. Die anderen bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind kleinflächig; für den bestehenden Drogeriemarkt soll durch die Planänderung eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 177 m² auf dann insgesamt 800 m² eingeräumt werden. Angesichts der Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet sind die vorgenannten raumordnerischen Regelungen auch auf die Planänderungen für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe anzuwenden.</p> <p>Der Standort „Hockenheimer Landstraße“ liegt außerhalb des regionalplanerisch festgelegten zentralörtlichen Standortbereichs. Einzelhandelsgroßprojekte und auch Agglomerationen mit kleinflächigen Einzelhandelsvorhaben mit jeweils zentrenrelevanten Sortimenten sind außerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um nahversor-</p>	<p>Mit der Reduktion der ursprünglich geplanten Verkaufsflächen (siehe auch Erläuterungen in der Auswirkungsanalyse „Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße“ soll eine entsprechende Strategie der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung verfolgt werden. Damit gelingt einerseits eine marktgerechtere Aufstellung der Anbieter, andererseits wird eine Verkaufsflächendimensionierung angestrebt,</p>

<p>gungsrelevante Sortimente handelt und diese die notwendige Grundversorgung verbrauchernah in den Stadt- und Ortsteilen gewährleisten (vgl. Plansatz 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan und Begründung zu dem vorgenannten Plansatz). Selbst unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelsanalyse (imakomm AKADEMIE, Stand Juli 2019) erschließt sich uns noch nicht, weshalb - unter Berücksichtigung des Bestandes mit drei Lebensmittelmärkten, Bäckereien, einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt - die Grundversorgung für die an den Standort angrenzenden Stadtteile noch nicht gewährleistet ist bzw. weshalb die Erweiterungen in der vorgesehenen Größenordnung für die Bestandserhaltung erforderlich sind. Daher können wir den Ausführungen in der Begründung zur Bebauungsplanänderung (C.1.) noch nicht folgen, dass „eine bestandssichernde Eiweiterung der Verkaufsflächen raumordnerisch vertretbar ist und auch durch das zwischenzeitlich fortgeschriebene Einzelhandelsgutachten 2030 bestätigt wird.“</p> <p>Außerdem fehlen uns für eine abschließende Bewertung noch Ausführungen zu konkreten Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung der Lebensmittelmärkte auf den innerörtlich gelegenen Lebensmittelmarkt (derzeit Nahkauf) in Ketsch. Die Nahversorgungskonzept - Oftersheim— Plankstadt - Schwetzingen - vom Juli 2019 leistet dieses nicht. Hierbei handelt es sich zum einen auch eher um eine Potenzialanalyse als eine Auswirkungsanalyse. Zum anderen lassen die Darstellungen auf S. 67, 68 dieser Analyse zu Ketsch nicht erkennen, dass der Bestandsbetrieb überhaupt betrachtet wurde; jedenfalls ist eine konkrete Würdigung der Standorte in Ketsch (welche wurden betrachtet?) für uns nicht ersichtlich.</p> <p>2. Zu den Sondergebietsfestsetzungen In der Begründung wird unter „Sämtliche Sondergebiete SO1 bis SO5“ ausgeführt, dass im Zuge der 1. Änderung anstelle der Verkaufsflächenzahl nun die absolute Verkaufsfläche festgesetzt wird. Da in den Sondergebieten nach den Festsetzungen jeweils nur ein Einzelhandelsbetrieb zulässig sei, stelle dieses eine vorhabenbezogene Festsetzung dar und vermeide damit die nicht zulässige vorhabenunabhängige baugewerbliche Kontingentierung.</p> <p>Zunächst einmal teilen wir nicht die Auffassung, dass die Verkaufsflächenzahl eine Bestimmung zur Regelung der zulässigen Nutzungsart darstellt. Unseres Erachtens nach handelt es sich dabei eher um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Dessen ungeachtet können wir den Sondergebietsfestsetzungen aber nicht entnehmen, dass in den jeweiligen Gebieten tatsächlich nur jeweils ein Einzelhandelsbetrieb zugelassen wird; jedenfalls kommt dieses nicht bestimmt genug mit der Formulierung „Im Sondergebiet (...) SO</p>	<p>die hinsichtlich der Marktattraktivität nicht wesentlich über den Status Quo hinausgeht, entsprechend aufgrund bestehender Kaufkraftpotenzial noch als bestandsorientierte Erweiterungen bewertet werden kann.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse „Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße“ werden die zu erwartenden Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstandorte in Schwetzingen selbst, als auch für alle Umlandkommunen dargestellt. Entsprechend ist auch eine Bewertung der einzelnen Versorgungslagen in Ketsch damit ausreichend möglich.</p> <p>In der Begründung wird ausgeführt, dass die zulässigen Betriebstypen des Einzelhandels sowohl durch die zulässigen Sortimente und als auch durch die Größe der Verkaufsflächen bestimmt werden.</p>
--	---

Stadt Schwetzingen
 Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung
 SYNOPSE

Stand: 05.12.2019

	<p>(1,2,4,5) liegt die maximal zulässige Verkaufsfläche bei (..) m². Innerhalb dieser Fläche ist das Hauptsortiment (...) zulässig" bzw. „Im Sondergebiet Ladengebiet SO 3 sind zulässig: Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 420 m²“. Wir empfehlen daher in die Festsetzungen selbst die ausdrückliche Regelung aufzunehmen, dass im jeweiligen Sondergebiet nur ein Einzelhandelsbetrieb zulässig ist.</p> <p>Außerdem halten wir es in der bestehenden Einzelhandelsagglomeration für erforderlich, dass in den Sondergebieten 1 und 2 der zulässige Umfang an Verkaufsfläche für Sortimente, die nicht dem Lebensmittel/ Getränkeortiment zuzuordnen sind, bestimmt wird.</p> <p>Im Sondergebiet 3 sind neben dem Lebensmittelsortiment auch andere, nicht zentrenrelevante Hauptsortimente zulässig. In den textlichen Festsetzungen fehlt aber die Bestimmung, um welche Sortimente es sich dabei handelt. Momentan wird die „Schwetzinger Sortimentsliste" fortgeschrieben. Wir können deshalb noch nicht bewerten, ob die Zulassung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten raumverträglich ist. Auf die Erforderlichkeit, dass die Sortimentsliste einvernehmlich mit dem Verband Region Rhein-Neckar abzustimmen ist, weisen wir hin.</p> <p>Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, die Gemeinde Ketsch sowie der Verband Region Rhein-Neckar erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Ergänzend zur bisherigen Entwurfs-Fassung vom 25.09.2019 werden die Festsetzungen so angepasst, dass in jedem SO jeweils <u>ein</u> (klein-/großflächiger) Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. Hierzu wird eine weitere Gliederung der Sondergebiete SO3 und SO4 erforderlich. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Für die Gebiete SO1 bis SO5 werden nun auch die zulässigen, branchenüblichen Randsortimente der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe geregelt. Ein relativer Verkaufsflächenanteil von 10 % erfüllt das Merkmal der Unterordnung unter das Hauptsortiment. Im SO4 liegt der Anteil der branchenüblichen Randsortimente bei 30 %; dieser wird differenziert hinsichtlich einzelner innenstadtrelevanter Sortimente. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die nicht zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der festgesetzten Sortimentsliste (SCHWETZINGER LISTE), die den Textlichen Festsetzungen beigelegt wird.</p> <p>Den ergänzenden, geänderten Festsetzungen wird die vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.12.2019 beschlossene Sortimentsliste zugrunde gelegt. Hieraus ergeben sich auch die ortsspezifischen nicht zentrenrelevanten Sortimente.</p>
5	<p>Verband Region Rhein-Neckar Schreiben vom 22.10.2019</p>	
	<p>Mit Schreiben vom 21.10.2019 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Hockenheimer Landstraße" Stellung genommen.</p> <p>Der Verband Region Rhein-Neckarschließt sich hiermit den Ausführungen/der Beurteilung der Höheren Raumordnungsbehörde vollumfänglich an. Eine darüberhinausgehende Stellungnahme unseres Hauses erübrigt sich damit.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf unsere <u>Stellungnahme vom 02.09.2019</u> zu der Einzelhandelsanalyse und dem Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-</p>	<p>Zur Stellungnahme vom 02.09.2019 zur Einzelhandelsanalyse und dem Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen wurde folgender Abwägungsvorschlag gefasst und vom Gemeinderat so beschlossen:</p>

<p>Schwetzingen sowie zu der 'Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept, in der bereits zu dem damaligen Zeitpunkt die auch hier relevanten Fragen thematisiert wurden.</p> <p>Hierin heißt es:</p> <p>„wir bedanken uns für die Beteiligung an der Einzelhandelsanalyse und dem Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen sowie dem Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen.</p> <p>Der Verband Region Rhein-Neckar war frühzeitig und umfangreich in die Erarbeitung der beiden vorgenannten Konzepte eingebunden. Auch dafür gilt unser Dank.</p> <p>Die beiden Konzepte werden in unserer Einschätzung wesentlich zu einer zukunftsgerechten Steuerung und Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zum Wohle der drei Kommunen und deren Innenstädte sowie deren Bürger in Schwetzingen, Oftersheim und Plankstadt beitragen können.</p> <p>Vor diesem Hintergrund stimmen wir diesen Konzepten an dieser Stelle auch grundsätzlich zu.</p> <p>Erlauben Sie uns gleichwohl einige inhaltliche Anmerkungen, die aus Sicht der vom Verband Region Rhein-Neckar zu vertretenden Belange relevant sind.</p> <p>Standort „Hockenheim Landstraße“ in Schwetzingen Auf Seite 63 der Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen wird unter Punkt „3.4.2.4 Schwetzingen“ ausgeführt:</p> <p><i>„Die Stadt Schwetzingen weist auch für das Jahr 2030 eine quantitativ ausreichende umfassende Nahversorgung mit allen Betriebstypen (Supermarkt, SB-Warenhaus (Lebensmittelvollsortiment), Lebensmitteldiscounter und Biosupermarkt sowie Drogeriemärkten) auf. Zusätzliche Ansiedlungen sind aus quantitativer Sicht nicht notwendig (aus räumlicher Sicht besteht lediglich in den nördlichen Stadtteilen eine Unterversorgung). Es sollte eine Strategie der Sicherung bestehender Betriebe verfolgt werden:</i></p> <p><i>Aktuell sind in Schwetzingen am Standort „Hockenheimer Landstraße“ konkrete Anfragen für Erweiterungen von bestehenden Anbietern vorhanden. ...“</i></p> <p><i>Nachfolgend wird dazu ausgeführt, dass für den dortigen Lidl-Markt eine Erweiterung von derzeit ca. 800 qm auf 1.400 qm (+ 600 qm), für den dortigen Aldi</i></p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Reduktion der ursprünglich geplanten Verkaufsflächen (Drogeriemarkt + ca. 175 m², Lidl + ca. 145 m², Aldi Süd + ca. 135 m²) sollte eine entsprechende Strategie der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung verfolgt werden. Damit gelingt einerseits eine marktgerechtere Aufstellung der Anbieter, andererseits wird eine Verkaufsflächendimensionierung angestrebt, die hinsichtlich der Marktattraktivität nicht wesentlich über den Status Quo hinausgeht, entsprechend aufgrund bestehender Kaufkraftpotenzial noch als bestandsorientierte Erweiterungen bewertet werden können.</i></p>
---	--

<p>Süd-Markt von derzeit ca. 799 qm auf ca. 936 qm (+ 137 qm) und für den dortigen dm-Markt von derzeit ca. 623 qm auf ca. 885 qm (+ 262 qm) geplant sind. Die imakomm Akademie kommt, weil Schwetzingen selbst keine eigenen freien Kaufkraftpotenziale zur Verfügung stehen zu dem Ergebnis, dass,„... Ansiedlungen bzw. Erweiterungen ... damit nur über einen „Rückgriff“ auf bestehende Potenziale des Gesamtraums „Ofersheim-Plankstadt-Schwetzingen“ möglich.“ sind.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Konsequenzen und entsprechender Wirkungen werden gutachterlicherseits auf den Seiten 65 ff.folgende Empfehlungen im Sinne einer räumlich ausgewogenen Entwicklung zwischen Ofersheim-Plankstadt-Schwetzingen ausgesprochen . . .“</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes, – Erweiterung des Aldi Süd-marktes um ca. 135 qm und – Erweiterung des Lidl-Marktes um ca. 145 qm. <p>Unabhängig von den Größenordnungen der zukünftig konzipierten Erweiterungen weisen wir aber darauf hin, dass diese in unserer Einschätzung zunächst generell eine Verletzung des raumordnerischen/ regionalplanerischen Integrationsgebotes darstellen würden (vgl. dazu u.a. auch den entsprechenden Plansatz 1.7.2.5 „Integrationsgebot, Z“ und dessen Begründung im Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar). Denn der Standort „Hockenheimer Landstraße“ kann nicht als integriert bewertet werden.</p> <p>Auch eine bestandsorientierte Erweiterung der Märkte muss also vor diesem Hintergrund dahingehend einer tiefgreifenden Betrachtung unterzogen werden.</p> <p>Zudem ist hier anzumerken, dass im Bereich „Hockenheimer Landstraße“ noch ein Anbieter von italienischen Nahrungs- und Genussmitteln angesiedelt ist sowie eine Bäckerei, ein Getränkemarkt und eine Tankstelle mit integriertem REWE-Shop. Damit sind in diesem Zusammenhang in gleicher Weise auch die Aspekte von möglicherweise negativen einzelhandelsbezogenen Agglomerationsseffekten zu diskutieren.</p> <p>Die zuletzt genannten Einzelhandelseinrichtungen sind auf den entsprechenden Übersichtskarten (teilweise) nicht eingezeichnet oder erkennbar. Dahingehend wäre auch diesbezüglich eine andere und detailliertere Darstellungsform wünschenswert.</p> <p>Zukünftige Sortimentsliste</p>	<p><i>An dieser Stelle wurde nicht ausreichend zitiert: „Verzicht der Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes in Schwetzingen mit <u>der geplanten Verkaufsflächendimensionierung</u>“ (ursprünglich waren 885 m² vorgesehen)</i></p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse „Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße“ erfolgt eine ausführliche Bewertung des Integrationsgebotes.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Anbieter sind selbstverständlich in der Bestandsanalyse erfasst.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse „Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße“ erfolgt eine umfassende Darstellung des Standortumfeldes.</p>
--	---

Stadt Schwetzingen
 Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung
 SYNOPSE

Stand: 05.12.2019

	<p>Fahrräder und Fahrradzubehör werden sich (anders als in der bisherigen Schwetzingener Sortimentsliste) künftig bei den „Nicht zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen“ finden.</p> <p>Warum dem so ist, erschließt sich uns nicht vollständig und ist auch im Zusammenhang mit dem Decathlon-Vorhaben vielfach thematisiert bzw. hinterfragt worden. Und auch die dahingehenden Ausführungen zu der künftigen Sortimentsliste auf Seite 104 der Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen „In Schwetzingen zum Teil noch im Zentralen Versorgungsbereich anzutreffen, allerdings gilt: Die Standortanforderungen für dieses Sortiment können aufgrund des erschwerten Abtransportes, des hohen Flächenbedarfs beispielweise aufgrund von Außenflächen usw. in der Innenstadt nicht befriedigt werden.“ sind nach unserem Dafürhalten wenig nachvollziehbar.</p> <p>Gerade die von uns z.B. so eingeschätzte Positionierung von „Fahrrad Fender“ in der Friedrichstraße unterstreicht die zitierte Einschätzung des Gutachters nicht.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Eine zusätzliche Begründung zur Sortimentszuteilung wird im Einzelhandelskonzept ausgeführt.</p>
<p>6</p>	<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Schreiben vom 08.11.2019</p>	
	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren.</p> <p>Der genannte Bereich „Hockenheimer Landstraße“ stellt eine größere Einzelhandelsagglomeration im Westen der Stadt Schwetzingen dar. Alleine im Bereich der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich die Verkaufsfläche bereits jetzt auf 3.200 qm. Im Bebauungsplan ist vorgesehen, die Zulässigkeit von Verkaufsflächen um insgesamt ca. 460 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Dabei sollen drei Märkte (derzeit Aldi, Lidl, DM) jeweils etwa 150 qm zusätzliche Verkaufsfläche erhalten.</p> <p>Zu den zentralen Beurteilungsgrundlagen gehört das „Interkommunale Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen - Fortschreibung 2019“. Das Leitbild hat zum Ziel, in den drei Orten eine ausgewogene Entwicklung des Einzelhandels sicherzustellen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung zu vermeiden. Nach Grundsatz 1.5 des fortgeschriebenen Leitbildes ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Zuge bestandsorientierter Erweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich.</p> <p>Zu dieser Einzelfallprüfung gehört eine nähere Betrachtung möglicher Auswirkungen. Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt in der Begründung des hier in</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse „Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße“ erfolgt eine ausführliche Bewertung</p>

<p>Rede stehenden Bebauungsplans auf Basis der „Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen“ (im Folgenden „Interkommunale Einzelhandelsanalyse“). Diese reicht für die im interkommunalen Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels vorgesehene Einzelfallprüfung jedoch nicht aus:</p> <p>In der interkommunalen Einzelhandelsanalyse wird dargestellt, dass auf Basis einer Summierung von Kennwerten der drei Orte Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen ein „Bedarf“ an Verkaufsflächen im Bereich der Hockenheimer Landstraße bestünde. Dies kann nicht nachvollzogen werden, da die aktuelle Versorgungssituation bereits jetzt als sehr gut angesehen werden kann. Weiter wird dargestellt, dass aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses bis 2030 ein Bedarf bestünde. Ein voraussichtlicher Bevölkerungszuwachs bis 2030, der jedoch nicht im Westen Schwetzingens stattfinden wird, sondern im Osten, kann nicht sinnvoll als Begründung für eine aktuelle Einzelhandelserweiterung am westlichen Ortsrand herangezogen werden.</p> <p>Unabhängig von der „Bedarfsfrage“ kann den Betrieben nach Einzelfallprüfung eine bestandsorientierte Erweiterung im Sinne des oben genannten Leitbildes zur interkommunalen Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen zugestanden werden. Dies begründet sich daraus, dass Märkten an über Jahre etablierten Einkaufsstandorten eine Modernisierung und damit verbundene bestandsorientierte Erweiterung ermöglicht werden soll.</p> <p>Im Sinne der im interkommunalen Leitbild genannten Einzelfallprüfung ist darzulegen, in welcher Weise ein Zuwachs von Verkaufsflächen in einer bestimmten räumlichen Lage zu Auswirkungen an anderer Stelle führen kann. Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geht es nicht alleine darum, wie viel Kaufkraftpotenzial in einem Ort vorhanden ist und welche Marktgrößen damit rechnerisch möglich sind. Vielmehr ist zu prüfen, ob durch Entwicklungen in einer bestimmten räumlichen Lage Verdrängungseffekte an anderer Stelle erfolgen und insofern städtebauliche Ziele beeinträchtigt werden können. Diese Fragestellung wird in der interkommunalen Einzelhandelsanalyse nicht hinreichend beantwortet. Insbesondere im Hinblick auf Ketsch ist eine vertiefende Betrachtung der möglichen Auswirkungen erforderlich. Dies ist von besonderer Relevanz, da im nördlichen Teil der Gemeinde Ketsch lediglich ein vergleichsweise kleiner Markt vorhanden ist und dieser Markt für das Ziel einer Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung im nördlichen Teil der Gemeinde Ketsch von Bedeutung ist. Die Betrachtung der Gemeinde Ketsch kann sich nicht - wie in der interkommunalen Einzelhandelsanalyse geschehen - darauf beschränken, wie viel Kaufkraftpotenzial in Ketsch vorhanden ist und welche Marktgrößen damit rechnerisch</p>	<p>des Beeinträchtigungsverbotes sowohl für Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Nahversorgungslagen in Schwetzingen selbst als auch in den Umlandkommunen.</p> <p>Wird zur Kenntnis aufgenommen. Die angestrebten Erweiterungen sollen im Sinne der Strategie einer bedarfsorientierten Erweiterung zur mittel- bis langfristigen Bestandssicherung umgesetzt werden. Damit gelingt einerseits eine marktgerechtere Aufstellung der Anbieter, andererseits wird eine Verkaufsflächendimensionierung angestrebt, die hinsichtlich der Marktattraktivität nicht wesentlich über den Status Quo hinausgeht, entsprechend aufgrund bestehender Kaufkraftpotenziale noch als bestandsorientierte Erweiterungen bewertet werden kann.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse „Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße“ erfolgt eine ausführliche Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sowohl für Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Nahversorgungslagen in Schwetzingen selbst als auch in den Umlandkommunen. Mögliche Beeinträchtigungen einzelner Versorgungslagen können dann für eine ausreichende Beurteilung gemäß des „Interkommunalen Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen - Fortschreibung 2019“ herangezogen werden.</p>
---	---

<p>denkbar wären. Stattdessen ist zu prüfen, ob durch geplante Entwicklungen Verdrängungseffekte erfolgen und ob die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde beeinträchtigt werden kann.</p> <p>Auch im Hinblick auf die benachbarte Gemeinde Oftersheim sind die möglichen Auswirkungen näher zu betrachten. Erst nach vertiefender Analyse dieser Fragestellungen ist bestimmbar, ob die Verkaufsflächen als angemessen angesehen werden können.</p> <p>Weiter bezieht sich der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen teilweise auf das „Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung Schwetzingen“ (im Folgenden „Einzelhandelskonzept Schwetzingen“) und die dort enthaltene Sortimentsliste der Stadt Schwetzingen. Dieses Konzept wird derzeit fortgeschrieben. Im Entwurf des Einzelhandelskonzepts Schwetzingen sind einige Punkte enthalten, die mit der Steuerungssystematik im Nachbarschaftsverband nicht in Einklang stehen (vgl. unsere Stellungnahme vom 13.9.2019).</p> <p>Hierin heißt es:</p> <p><i>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Die Stadt Schwetzingen hat am 24.7.2019 den Entwurf des „Einzelhandelskonzept Schwetzingen; Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept“ (nachfolgend „Einzelhandelskonzept“) beschlossen. Es handelt es sich um eine Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010.</i></p> <p><i>Nach dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wäre zusätzlicher Einzelhandel sehr viel umfassender möglich als es bisher der Fall war. Dies bezieht sich sowohl auf die räumliche Lage möglicher Betriebe als auch auf die jeweils zulässigen Sortimente. Auch im Vergleich mit Einzelhandelskonzepten anderer Städte und Verbände in der Region sowie im Vergleich mit der Steuerungssystematik der interkommunalen Flächennutzungsplanung des Nachbarschaftsverbandes wird nach dem Schwetzingener Entwurf eine deutlich verstärkte und ungeordnete Einzelhandelsentwicklung ermöglicht. Damit steht der Entwurf in einigen Punkten mit der anerkannten Steuerungssystematik im Nachbarschaftsverband nicht in Einklang und wir halten entsprechende Änderungen für erforderlich.</i></p> <p><i>Die wesentlichen Punkte sind folgende:</i></p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. (siehe Auswirkungsanalyse „Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße“)</p> <p>Wird zur Kenntnis aufgenommen. Eine aktualisierte Fassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwetzingen liegt vor und soll im Dezember als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden.</p>
--	---

Neu hinzugekommen ist, dass vom Einzelhandelskonzept weitgehend und recht einfach abgewichen werden kann (vgl. insbesondere Grundsatz 1e). Demnach werden nahezu flächendeckend im Stadtgebiet von Schwetzingen groß- und kleinflächige Vorhaben möglich, wenn diese nach Prüfung keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwetzingen auslösen und wenn es zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen kommt. Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Siedlungsbereiche und auf den interkommunalen Verflechtungsbereich gehören nicht zu den maßgeblichen Beurteilungskriterien.

Dieser Grundsatz war im Umsetzungskonzept aus dem Jahr 2010 nicht enthalten und steht im Widerspruch zur Steuerungssystematik der interkommunalen Flächennutzungsplanung des Nachbarschaftsverbandes.

Die Stadt Schwetzingen liegt im Verdichtungsraum in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Siedlungsbereichen benachbarter Städte und Gemeinden. Die Siedlungsdichte im Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes und die Mobilität eines Großteils der Bevölkerung haben zur Folge, dass sich das Einkaufsverhalten nicht nur auf das jeweilige nähere Umfeld bezieht, sondern zu einem großen Teil auch auf gut erreichbare und attraktive Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft. In einem Verdichtungsraum wie im Nachbarschaftsverband sind diese Verflechtungen besonders stark ausgeprägt. Die Dimensionierung, Attraktivität und räumliche Zuordnung von Märkten haben vielfältige Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsstrukturen: Verkehrsgünstig gelegene und attraktive Märkte können Kaufkraftumverteilungen mit sich bringen, die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung, die Ausstattung der Zentren an anderer Stelle sowie auf die generell im Planungsraum anerkannten Steuerungsziele zum Einzelhandel mit sich bringen.

Auf Basis dessen werden im Nachbarschaftsverband neue Vorhaben anhand vieler Punkte geprüft. Nach dem Grundsatz 1 e des Entwurfs sind an vielen Stellen des Stadtgebietes der Stadt Schwetzingen Entwicklungen möglich, die nicht in Einklang mit diesen Belangen stehen. Der Grundsatz 1e bezieht sich alleine auf die Stadt Schwetzingen und steht im Widerspruch zur anerkannten interkommunalen Steuerungssystematik. Dies gilt umso mehr, da mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes auch eine deutliche Änderung der Schwetzingener Sortimentsliste vorgesehen ist. Wir halten es daher für erforderlich, entsprechende Änderungen des Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen.

Wird zur Kenntnis aufgenommen. Eine raumordnerische Prüfung bei großflächigen Vorhaben wird durch Grundsatz 1e nicht tangiert. Diese sind selbstverständlich gemäß raumordnerischer Vorgaben durchzuführen, entsprechend werden in diesem Zusammenhang mögliche Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsbereiche bewertet.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes steht auch in engem Zusammenhang mit dem interkommunalen Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, welches 2009 durch die Gemeinderäte in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen beschlossen wurde. Dieses Leitbild wird aktuell fortgeschrieben und ein entsprechender Entwurf liegt vor. Das Leitbild bezieht sich in erster Linie auf nahversorgungsbezogenen Einzelhandel. Die dazugehörigen Inhalte des Entwurfes der Stadt Schwetzingen zum Umsetzungskonzept stimmen mit dem Entwurf des fortgeschriebenen interkommunalen Leitbildes gut überein:

Die entsprechenden Passagen im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen finden sich insbesondere in den Grundsätzen 1 a bis 1 d. Diese bleiben gegenüber der bisherigen Fassung des Einzelhandelskonzeptes weitgehend unverändert.

Lediglich in Grundsatz 1 wird - in Einklang mit dem Entwurf des fortgeschriebenen Leitbilds - als neue Regelung die Zulässigkeit bestandsorientierter Erweiterungen bestimmt. Wir bitten jedoch um folgende Präzisierung: Entsprechend Grundsatz 1 c sind untergeordnete Verkaufsfächenerweiterungen nach Einzelfallprüfung bei bestehendem innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel möglich, sofern schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Schwetzingen ausgeschlossen werden können. Im Einvernehmen mit den drei Orten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen geht es jedoch nicht alleine um den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Schwetzingen, sondern auch um den der benachbarten Orte Plankstadt und Oftersheim. Darüber hinaus ist es gemeinsames Ziel, möglichst flächendeckend eine gute wohnungsnah Grundversorgung sicherzustellen, weshalb auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegende Anbieter schutzwürdig sein können. Insofern bitten wir um folgende Änderung des Satzes 2 von Grundsatz 1 c: „Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen sowie auf das Ziel einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung müssen ausgeschlossen werden“.

Zu Grundsatz 1 d möchten wir folgende Hinweise geben: Dieser Standort „Marktstraße“ war im bisherigen Konzept als Bereich mit einem gewissen Entwicklungsspielraum vorgesehen. Aufgrund des neuen Grundsatzes 1 e, mit dem vielfältige Entwicklungen im gesamten Stadtgebiet möglich werden sollen, hat dieser Standort nunmehr geringere Entwicklungsspielräume als die sonstigen Standorte im Stadtgebiet. So sollen hier im Gegensatz zu vielen anderen Teilräumen in der Stadt nur Märkte mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche zulässig sein. Weiter ist

nicht nachvollziehbar, warum hier bestimmte zentrenrelevante Sortimente vollständig ausgeschlossen werden, die laut Grundsatz 1 e an anderer Stelle im Stadtgebiet nach Einzelfallprüfung umfassend möglich sind.

Entsprechend Grundsatz 2a kann großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausnahmsweise auch außerhalb des Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen werden. Als mögliche Standorte kommen gemäß Umsetzungskonzept etablierte Einzelhandelsstandorte in Frage. Hierunter fallen die Gewerbegebiete „Zündholz“, „Südlich der Marstallstraße“, „Hockenheimer Landstraße“, „Westliche Scheffelstraße“ sowie der nördliche Teil des Gewerbegebiets „Ehemaliges Ausbesserungswerk“. Während die Ansiedlung im Umsetzungskonzept aus dem Jahr 2010 lediglich am Standort „Südliches Zündholz II und IV“ (Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel gemäß Teilregionalplan) erfolgen konnte, werden im Entwurf zum aktuellen Umsetzungskonzept umfangreiche Ausnahmetatbestände geschaffen, die nicht näher begründet werden. Dies steht mit der interkommunalen Flächennutzungsplanung nicht in Einklang.

Des Weiteren möchten wir zur „Interkommunalen Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen“ Folgendes anmerken:

Im Kern stellt die Analyse dar, dass auf Basis einer rechnerischen Betrachtung von Kennzahlen noch geringe Entwicklungsspielräume im Sinne eines „Bedarfs“ für weiteren nahversorgungsbezogenen Einzelhandel gesehen werden können. Die Analyse fokussiert sich dabei auf die Betrachtung des jeweiligen gesamten Gemarkungsgebietes. Dabei wird insgesamt deutlich, dass die aktuelle Versorgungssituation bereits als wirklich gut angesehen werden kann. Weitgehend unberücksichtigt bleibt im Gutachten, in welcher Weise ein Zuwachs von Verkaufsflächen in einer bestimmten räumlichen Lage zu Auswirkungen an anderer Stelle führen kann. Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geht es jedoch nicht alleine darum, wie viel Kaufkraftpotenzial in einem Ort vorhanden ist und welche Marktgrößen damit rechnerisch möglich sind. Vielmehr ist zu prüfen, ob durch bestimmte Entwicklungen in einer bestimmten räumlichen Lage Verdrängungseffekte erfolgen und insofern städtebauliche Ziele beeinträchtigt werden können. Diese Fragestellung wird in dem genannten Gutachten der Imakomm nicht hinreichend beantwortet. Diese Punkte sind jedoch Gegenstand des fortgeschriebenen interkommunalen Leitbilds zum Einzelhandel geworden, welches Maßgaben für eine räumliche Steuerung anhand genereller Grundsätze beinhaltet.

<p><i>Eine vertiefende Betrachtung der interkommunalen Einzelhandelsanalyse ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht sinnvoll möglich. Wir behalten uns jedoch vor, im Zuge von Einzelfallbetrachtungen sowie im Zuge der jeweiligen Bauleitplanverfahren eine vertiefende Bewertung vorzunehmen.</i></p> <p>Wir gehen daher davon aus, dass das Einzelhandelskonzept Schwetzingen noch entsprechend geändert wird und können den vorliegenden Bebauungsplan erst dann bewerten, wenn das Einzelhandelskonzept Schwetzingen entsprechend geändert wurde. Beispielhaft genannt sei, dass nach dem Bebauungsplanentwurf in Sondergebiet 3 „nicht-zentrenrelevante“ Sortimente ohne nähere Beschränkung der Verkaufsfläche möglich sind. Zu den „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten gehören nach dem Entwurf zum Einzelhandelskonzept beispielsweise auch kleinteilige Sportartikel und Getränke, was sonst in keiner Sortimentsliste der Region der Fall ist. Die in dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept Schwetzingen geänderte Zuordnung der „zentren- und nicht zentrenrelevanten“ Sortimente gehört zu den Punkten, die nicht in Einklang mit der etablierten Steuerungssystematik des Nachbarschaftsverbandes stehen.</p> <p>Weiter ist vorgesehen, dass im Bebauungsplan Verkaufsflächenobergrenzen anstelle der bisherigen Verkaufsflächenziffern festgesetzt werden. Aus der Rechtsprechung ergibt sich diese Möglichkeit allerdings nur in Verbindung mit der Beschränkung auf einen Betrieb. Der Bebauungsplanentwurf sollte daher noch geändert werden. Darüber hinaus bitten wir darum, den Betriebstyp (Lebensmittelmarkt bzw. Drogerie- und Getränkemarkt) festzusetzen, so dass auch das jeweilige Hauptsortiment sowie Umfang und Art der möglichen Randsortimente klarer gefasst werden. In Sondergebiet 3 fehlt - wie oben bereits dargestellt - die Begrenzung der Verkaufsfläche. Weiter bitten wir darum, den Gesamtumfang an Verkaufsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Wir bitten wir um entsprechende Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs und nochmalige Beteiligung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Jeder einzelne Einzelhandelsbetrieb wird über ein eigenes Sondergebiet festgesetzt.</p> <p>Der Betriebstyp wird entsprechend dem Vorschlag festgesetzt, ergänzend wird die Zulässigkeit der branchentypischen Randsortimente geregelt.</p> <p>Mit einer Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. 457 m² (je ca. 140 m² für die beiden Lebensmitteldiscounter, ca. 177 m² für den Drogeriemarkt) weist das Vorhaben im Vergleich zur gesamten am Standort vorhandenen Verkaufsfläche aller Anbieter in der Einzelhandelsagglomeration von ca. 4.800 m² nur eine untergeordnete Dimension von ca. 9-10% zusätzliche Verkaufsflächen auf.</p> <p>Für Schwetzingen sind durch die Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter und des Drogeriemarktes am Standort Hockenheimer Landstraße im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Gesundheit/ Körperpflege mit dem abgeleiteten Planumsatz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Auch für die Umlandgemeinden in Oftersheim und Ketsch sowie das nahe Umland (Brühl, Eppelheim, Plankstadt) und das weitere Umland sind keine negativen Auswirkungen durch die Erweiterung in Schwetzingen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, zu erwarten.</p> <p>Mit den geplanten Verkaufsflächenerweiterungen (mit den im Vergleich zu ursprünglichen Planungen reduzierten Verkaufsflächen!) können zudem mögliche</p>
---	---

Stadt Schwetzingen
 Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung
 SYNOPSE

Stand: 05.12.2019

		Entwicklungen in Plankstadt (Supermarkt und Drogeriemarkt) sowie Oftersheim (Schutz des Potenzials zur Eigenentwicklung) gemäß dem interkommunalen Nahversorgungskonzept abgesichert werden. Auch vor diesem Hintergrund sind Verkaufsflächenbegrenzungen in den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit/ Körperpflege notwendig.
7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt Schreiben vom 04.11.2019	
	Wenn alle beschriebenen Möglichkeiten der Lärm-, Immissions- und Emissionswertreduzierung, sowie alle Maßnahmen des Lärmschutzes beachtet werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den o.g. Bebauungsplan keinerlei Einwände.	Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Im Wesentlichen wird die Art der baulichen Nutzung geändert; die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt. Da nur bestandssichernde VKF-Erweiterungen planungsrechtlich gesichert werden sollen, wird davon ausgegangen, dass die bestehende Immissionssituation durch den Bebauungsplan nicht spürbar verändert wird.
10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt Schreiben vom 04.11.2019	
	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Sägewerk Moll“. Der Altstandort wurde im Zuge der Nacherhebung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unter der Obj. Nr. 6156 als „B-Fall“ mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.</p> <p>Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegenüber dem Bauvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werden bei Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und/oder Bodenverunreinigungen festgestellt, die geruchlich und/ oder sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. 2. Sofern bei Aushubarbeiten anfallende Böden wieder auf dem Grundstück wiederverwertet oder ortsfremd verwendet werden muss, ist für diese Böden eine Deklarationsanalyse nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial durchzuführen und eine passende Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/ Entsorgung) zu ermitteln. 	Die Ausführungen zum möglichen Vorkommen von Altlasten werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stadt Schwetzingen
 Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung
 SYNOPSE

Stand: 05.12.2019

11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Straßenbauamt Schreiben vom 21.11.2019	
	<p>Das Vorhaben liegt an der freien Strecke der K 4250. Eine Anbauverbotszone von 15 Metern zum Fahrbahnrand muss schriftlich wie zeichnerisch festgehalten werden.</p> <p>Das Vorhaben liegt geringfügig an der freien Strecke der B 291, die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe Abteilung 4 sieht keine Bedenken.</p>	<p>Die Einhaltung einer 15 m tiefen Bauverbotszone entlang der freien Strecke der K 4250 wird unmittelbar über das Straßengesetz geregelt. Bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 87 setzt für die Bauverbotszone kein Baugebiete und auch keine überbaubaren Grundstücksflächen fest.</p> <p>Da die 1. Änderung im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung modifiziert ist die Bauverbotszone hiervon nicht betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.04 Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 05.11.2019	
	<p>Zum oben genannten Bebauungsplan möchten wir folgende Anregungen geben:</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, womit eine Umweltsprüfung und ein Umweltbericht bzw. Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.</p> <p>Da die Flächen des Plangebiets bereits weitgehend versiegelt sind, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzes nicht zu erwarten.</p> <p>Zum besonderen Artenschutz wurde auf S. 7 der Begründung ausgeführt, dass es aufgrund der bereits intensiven baulichen Nutzung keine Anzeichen für geschützte Arten im Plangebiet der 1. Änderung gibt. Für die Fläche ist dies nachvollziehbar. Es könnten jedoch gebäudebewohnende Arten vorkommen. Insofern sind bei An- und Umbauten von Gebäuden die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan wird empfohlen.</p>	<p>Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen zum potentiellen Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. § 44 BNatSchG gilt unmittelbar; die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn und muss auf der Ebene des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt werden.</p>
16	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Schreiben vom 08.11.2019	
	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen.</p> <p>Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</p>	

Stadt Schwetzingen
 Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung
 SYNOPSE

Stand: 05.12.2019

<p>Die IHK Rhein-Neckar vertritt folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. – Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein. – Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. – Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein. <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche - die Innenstädte und Ortskerne - ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.</p> <p>Die IHK Rhein Neckar hat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Schwetzingen befürwortet. Das Einzelhandelskonzept schafft 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.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ stellt die konsequente Anwendung des Einzelhandelskonzeptes dar und gewährt den bestehenden Handelsunternehmen zur Sicherung des Bestandes sowie zur Sicherung der Nahversorgung ein gewisses Erweiterungspotential. Wir bestätigen somit die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 19. November 2012.</p> <p>Hierin heißt es:</p> <p><i>„... Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Schwetzinger Innenstadt sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen an das vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept angepasst werden. Dies bedeutet vorrangig keine weitere Neuan siedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort. Gleichzeitig soll aber auch eine angemessene Berücksichtigung der Eigentümerinteressen im Plangebiet sowie die Sicherung der Nahversorgung erfolgen. Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ keine Bedenken. ...“</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	----------------------

	<p>Mit den geplanten Verkaufsflächenerweiterungen der Lebensmitteldiscounter um jeweils circa 16,6 % und des Drogeriemarkts um 13,5 % ergibt sich insgesamt eine zusätzliche Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente von 375 m² an einem nicht integrierten Standort. Dem Leitbild des Flächennutzungsplans 2015/20, wohnortnahe Versorgung von Schwetzingen in integrierter Lage zu fördern, widerspricht dieses Planvorhaben. Aus diesem Grund würden wir den Abschluss von weiteren Erweiterungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gebiet „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ zwingend empfehlen.</p> <p>Nach Angaben der Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen (Seite 82) können bestandsorientierte Erweiterungen der Anbieter Aldi Süd, Lidl und dm im dargestellten Rahmen nach Prüfung des Einzelfalls ohne Gefährdung der Entwicklungsoptionen in Oftersheim und Plankstadt bzw. ohne Gefährdung bestehender Nahversorgungslagen mitgetragen werden. Hervorgehoben werden sollte die Empfehlung, dass sich in SO4 eine Erweiterung auf das Sortiment Drogeriewaren beschränken und keine weiteren innenstadtrelevanten Sortimente umfassen sollte. Andernfalls ist das Vorhaben abzulehnen.</p> <p>Unstimmigkeiten treten bei folgenden Angaben zu SO4 auf. Die zusätzlich geplante Verkaufsfläche bei der Erweiterung auf bis zu 800 m² entspricht laut Seite 5 der Begründung 177 m². Bisher wird die Verkaufsfläche jedoch mit 705 m² angegeben, was eine Erweiterung von 95 m² bedeutet.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung soll eine Strategie der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung verfolgt werden. Damit gelingt einerseits eine marktgerechtere Aufstellung der Anbieter, andererseits wird eine Verkaufsflächendimensionierung angestrebt, die hinsichtlich der Marktattraktivität nicht wesentlich über den Status Quo hinausgeht, entsprechend aufgrund bestehender Kaufkraftpotenziale noch als bestandsorientierte Erweiterungen bewertet werden kann. Vor diesem Hintergrund wurden im Übrigen auch die ursprünglich von den Betreibern geplanten Verkaufsflächen (siehe auch Erläuterungen in der Auswirkungsanalyse „Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße“) seitens der Stadt Schwetzingen reduziert.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. In den Bebauungsplanfestsetzungen werden innenstadtrelevante Randsortimente begrenzt.</p> <p>Die bestehende Verkaufsfläche des Drogeriemarktes liegt bei 623 m²; gemäß Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind 705 m². Aktuell beantragt wurde eine Erweiterung auf 885 m².</p> <p>Das Ergebnis der Potentialermittlung im Rahmen der Einzelhandelsanalyse erlaubt jedoch nur eine Erweiterung bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m². Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung von 705 m² (diese wurden bislang nicht ausgeschöpft) ergibt sich somit eine Zunahme der Verkaufsfläche um weitere 95 m². In der Summe betrachtet ergibt sich in Bezug auf den bestehenden Drogeriemarkt eine Erweiterung um 177 m².</p> <p>Die Übersichtstabelle wird entsprechend angepasst und erläutert.</p>
<p>18</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 22.10.2019</p>	
	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p>	

Stadt Schwetzingen
Bebauungsplan „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung
SYNOPSIS

Stand: 05.12.2019

	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Bitte informieren Sie gegebenenfalls die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p>	Kenntnisnahme
--	--	---------------

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen:

- Anpassung Textliche Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2:
ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 940 m², sortimentsbezogene Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/ Körperpflege sowie sonstige Randsortimente.
- Anpassung/ Teilung Textliche Festsetzung 1.3.1 und 1.3.2:
Teilung in SO3-1 und SO3-2.
Für SO3-1: ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 420 m², sonstige Randsortimente zulässig.
Für SO3-2: ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 142 m², nicht zentrenrelevante Sortimente, Büroräume und Freie Berufe sind zulässig.
- Anpassung/ Teilung Textliche Festsetzung 1.3.3 und 1.3.2:
Teilung in SO4-1 und SO4-2.
Für SO4-1: ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m², sortimentsbezogene Verkaufsflächen für Gesundheit/ Körperpflege und Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstige Randsortimente, die ihrerseits wieder hinsichtlich bestimmter Sortimente geregelt werden.
Für SO4-2: ein Backshop mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 50 m², Büroräume und Freie Berufe sind zusätzlich.
- Anpassung Textliche Festsetzungen 1.3.5:
ein Getränkemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 420 m², sonstige Randsortimente zulässig.
- Sortimentsliste:
Die aktualisierte Sortimentsliste wird den Textlichen Festsetzungen beigelegt.
- Ergänzung Textliche Festsetzungen 2.2 und 2.3:

Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Planfassung vom 25.09.2019 erfordern eine erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Landau, 05.12.2019

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin