

SYNOPSIS

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

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sachstand

Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2020; Frist bis 04.03.2020 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 14 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden eingegangen, davon 6 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 17.02.2020 bis einschließlich 04.03.2020 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: 13.05.2020

	Behörde/TöB	Datum	Anregung	
			ja	nein
1	Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Mannheim und Heidelberg	18.02.2020		X
2	Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 5 - Umwelt - Ref. 55 + 56	18.02.2020		X
3	Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	05.03.2020	X	
4	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	04.03.2020	X	
5	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt 34	17.02.2020	X	
6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 42	24.02.2020		X
7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt 43	03.03.2020	X	
8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.02	20.02.2020 29.03.2020		X X
9	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	04.03.2020	x weitere Beteiligung	
10	Deutsche Telekom	02.03.2020	X	
11	Unitymedia	26.02.2020		X
12	Gemeinde Ketsch	02.03.2020		X
13	Gemeinde Brühl	14.02.2020		X

Träger öffentlicher Belange

OZ		
3	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 05.03.2020</p>	
	<p>1. Auswirkungsanalyse Wir schließen uns der Kritik des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim an der Auswirkungsanalyse an. Das bedeutet für die Frage der Raumverträglichkeit, dass der Nachweis für die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes für Ketsch und Oftersheim noch nicht zweifelsfrei erbracht ist. Wir bitten daher darum, auf die Kritikpunkte des Nachbarschaftsverbandes einzugehen.</p> <p>2. Zu den Festsetzungen Als höhere Raumordnungsbehörde haben wir zum vorherigen Planentwurf (Anhörung Oktober 2019) mit Schreiben vom 21.10.2019 Stellung genommen. Darin hatten wir u.a. angeregt, die Anzahl der im jeweiligen Sondergebiet zulässigen Betriebe auf jeweils einen Betrieb zu beschränken. Dieser Anregung sind Sie gefolgt. Zwischenzeitlich haben wir Kenntnis von dem Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18 (BauR 2020, 215 – 219; siehe Anlage) erhalten, woraus sich ergibt, dass es keine Ermächtigunggrundlage zur Festsetzung der Anzahl der Betriebe (auch nicht für die Beschränkung auf einen Betrieb) gibt. Demnach kann der vorliegende Bebauungsplanentwurf so nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Nun stellt sich die Frage, wie die Festsetzungen zur Verkaufsfläche und zu den Einzelhandelsbetrieben rechtssicher umgesetzt werden können. Die im o.g. Urteil angesprochene Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl ist nur möglich, wenn dadurch ein Anlagentyp charakterisiert wird. Dieses halten wir für die von Ihnen beabsichtigten Planungen für fraglich. Es wäre aber wohl momentan noch eine Möglichkeit.</p> <p>Mehr Rechtssicherheit erwarten wir uns von Regelungen zur Gebäudekubatur (Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche). Damit können die Bebauungsmöglichkeiten so eng gefasst werden, dass darüber mittelbar die Anzahl der Betriebe bzw. die mögliche Verkaufsfläche beschränkt wird.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Eine umfassende Erläuterung zur Ableitung der Bewertung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots ist im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim dargestellt.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18) dürften die Festsetzungen des erneuten Entwurfs mit Datum vom 15.01.2020, die eine Beschränkung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben auf den jeweiligen Baugrundstücken regeln, rechtswidrig sein. Der Rechtsprechung kann aber auch entnommen werden, dass im Gegenzug ausnahmsweise eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzung rechtmäßig sein kann, sofern dadurch die Ansiedlung bzw. Erhaltung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden kann.</p> <p>Im Zuge der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wird daher für jeden bestehenden Einzelhandelsbetrieb und dessen teilweise bestandsorientierte Erweiterung ein eigenes Sondergebiet mit zulässigem Sortiment und höchstzulässiger</p>

<p>Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim sowie der Verband Region Rhein-Neckar erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Verkaufsfläche absolut festgesetzt. Dadurch ergibt sich ein für die Art der Nutzung - Einzelhandelsbetriebstyp - geeignetes Baugrundstück.</p> <p>In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Einzelhandelsbetriebe die eine geringere Verkaufsfläche aufweisen, sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und daher auch in SO1 und SO2 nicht zulässig. Die Baufenster in SO1 und SO2 sind ebenfalls so zugeschnitten, dass sich auf den jeweiligen Baugrundstücken nur jeweils ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb verwirklichen lässt bzw. auch schon verwirklicht wurde. Raum für einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb bieten das Grundstück und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Eine Streichung der Festsetzung, dass jeweils nur <u>ein</u> großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmitteldiscounters zulässig ist, führt nicht zur Rechtswidrigkeit der Festsetzungen im Übrigen und auch nicht zu der praktischen Folge, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken mehrere Einzelhandelsbetriebe verwirklicht werden könnten. Einzelhandelsbetriebe sind dann auf diesen Grundstücken jeweils lediglich in einer „Spanne“ zwischen 800 m² und 940 m² mit den dort genannten Sortimenten zulässig.</p> <p>In den anderen Sondergebieten ist dies so nicht der Fall. In SO5 soll <u>ein</u> Getränkemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 420 m² mit dem Sortiment Getränke zulässig sein nebst 42 m² branchentypische Randsortimente. Die Festsetzung, dass nur ein Getränkemarkt zulässig ist, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht (mehr) zulässig. Bei Wegfall dieser Festsetzung bliebe theoretisch Raum für zwei Getränkemärkte auf einem Grundstück bzw. einem Gebäude mit jeweils 210 m² Verkaufsfläche (oder andere Verteilung der Fläche). Realistischer Weise werden sich in einem Gebäude nicht zwei (konkurrierende) Getränkemärkte ansiedeln. Zudem sind auf den ersten Blick keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, hier zusätzlich die Zahl der zulässigen Getränkemärkte zu steuern.</p> <p>Ähnlich sieht es in SO4 - 1 aus. Hier soll bislang <u>ein</u> Drogeriemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² mit dem Sortiment Gesundheit/Körperpflege zulässig sein. Die Begrenzung der Anzahl auf einen Drogeriemarkt dürfte unzulässig sein. Bei Wegfall dieser Festsetzung verbliebe die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² mit dem dort genannten Sortiment. Außerdem zulässig sind Büroräume. Hier könnte der Fall eintreten, dass bei späteren Nutzungsänderungen, sich das Verhältnis zwischen Büronutzung und Drogeriemarkt verschiebt. Dem wird entgegengewirkt, indem eine minimale Verkaufsfläche festgesetzt wird, die sich am jetzigen Bestand orientiert. Über die festgesetzten Baugrenzen können dann die Ausmaße der sonst zulässigen Büronutzung gesteuert.</p>
---	---

		<p>Obige Ausführungen gelten auch zu SO4-2. Um auch hier das Verhältnis zwischen Gesamtverkaufsfläche Sortiment Backwaren und der außerdem zulässigen Büronutzung zu steuern, wird eine minimale Verkaufsfläche für Backwaren festgesetzt.</p> <p>Auch im Sondergebiet SO3 - 1 wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Durch die hier zudem zulässige Schank- und Speisewirtschaft kann sich aber bei späteren Nutzungsänderungen das Verhältnis zwischen Lebensmittelmarkt und Schank- und Speisewirtschaft nicht verschieben. Denn letztere Nutzung ist funktional an das Vorhandensein eines Einzelhandelsbetriebes gebunden.</p> <p>Im SO3 - 2 sind Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie freie Berufe zulässig. Eine Entwicklung hin zu einem Gewerbegebiet ist bei dieser Zusammensetzung nicht zu befürchten, da diese Nutzungsmischung noch keinem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entspricht.</p> <p>Fazit: Mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der teilweisen Begrenzung der Gesamtverkaufsflächen "nach unten und oben" wird der Wegfall der Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Betriebe aufgefangen. Die minimale Verkaufsflächenregelung dient der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Sondergebiete SO4-1 und SO-4-2. Außerdem bietet sich eine solche Festsetzung an, um bei Zulässigkeit mehrerer Nutzungen nebeneinander zu verhindern, dass eine der Nutzungen verdrängt wird. Etwa in SO4-2 könnte der Fall eintreten, dass bei Aufgabe des Backshops, diese vollständig durch die ebenfalls zulässige Büronutzung verdrängt wird.</p>
<p>4</p>	<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Schreiben vom 04.03.2020</p>	
	<p>Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung an oben genanntem Verfahren, zu dem wir uns in unserem Schreiben vom 08.11.2019 bereits ausführlich aus Sicht der Flächennutzungsplanung geäußert haben.</p> <p>Der Bereich „Hockenheimer Landstraße“ stellt eine größere Einzelhandelsagglomeration im Westen der Stadt Schwetzingen dar, die im Bereich der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel bereits jetzt eine Verkaufsfläche von rund 3.200 qm aufweist. Nun sind Erweiterungen der Verkaufsflächen um insgesamt ca. 460 qm vorgesehen.</p>	

<p>Zu den zentralen Beurteilungsgrundlagen gehört das „Interkommunale Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen - Fortschreibung 2019“, das von der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands am 02.03.2020 einstimmig beschlossen wurde. Demnach sind bestandsorientierte Erweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich. Auf der Grundlage des Leitbilds kann eine Erweiterung der Märkte am Standort Hockenheimer Landstraße grundsätzlich mitgetragen werden. Diese Beurteilung erfolgt jedoch unabhängig von den Aussagen der beigelegten Auswirkungsanalyse, welche in vielerlei Hinsicht nicht ausreichend ist.</p> <p>Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, dass für diesen Bereich ein „Bedarf“ an weiteren Einzelhandelsflächen vorliegen soll. Bereits jetzt ist ein umfassendes Einzelhandelsangebot an diesem Standort und in Schwetzingen vorhanden. Darüber hinaus orientieren sich die gutachterlichen Aussagen in vielerlei Hinsicht an sogenannten „freien Kaufkraftpotenzialen“. Die Frage von zusätzlichen Einzelhandelsflächen lässt sich jedoch nicht alleine anhand rechnerischer Potenziale bestimmen, sondern es ist eine vertiefende Betrachtung im Hinblick auf vielfältige städtebauliche Belange notwendig. Die vorliegende Analyse befasst sich nur unzureichend mit den sonstigen relevanten Gesichtspunkten. Die Zustimmung ergibt sich daher alleine aufgrund der im Leitbild verankerten generellen Zustimmung zu bestandsorientierten Erweiterungen.</p> <p>Der interkommunale Flächennutzungsplan und das Leitbild haben zum Ziel, eine ausgewogene Entwicklung des Einzelhandels sicherzustellen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung zu vermeiden. Diese zentrale Leitlinie erfordert eine detaillierte Betrachtung möglicher Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf die Nachbargemeinden. In unserem oben genannten Schreiben haben wir gefordert, die Einzelhandelsstrukturen der Gemeinden Ketsch und Oftersheim genauer zu betrachten, um so zu einer tragfähigen Bewertung der Auswirkungen zu kommen: „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 denkbar wären. Stattdessen ist zu prüfen, ob durch geplante Entwicklungen Verdrängungseffekte erfolgen und ob die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde beeinträchtigt werden kann.“</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Die „freien Kaufkraftpotenziale“ geben zunächst lediglich einen Überblick, welche Entwicklungspotenziale perspektivisch für die einzelnen Kommunen (Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen sowie Brühl, Ketsch, Eppenheim) zu erwarten sind. Dies stellt eine wesentliche Basis der interkommunal abgestimmten Nahversorgungsstrategie der Gemeinden Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen dar. Ausdrücklich ist zu betonen, dass die im interkommunalen Einzelhandelskonzept ermittelten potenziellen Verkaufsflächen damit nicht automatisch legitimiert sind. Dies ist im Einzelfall für das jeweilige Vorhaben gesondert nachzuweisen, was im Detail durch die Auswirkungsanalyse „Raumordnerische und städtebauliche „Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße, Schwetzingen“ erfolgt.</p>
--	---

<p>In der beigefügten Auswirkungsanalyse werden nun mögliche Auswirkungen zwar berechnet. Wir halten diese Ergebnisse allerdings nur für bedingt anwendbar. Trotz unserer Anregungen werden mögliche Vorbelastungen insbesondere des Ortszentrums von Ketsch oder auch von Oftersheim nicht näher erörtert, dennoch werden die errechneten Umsatzumverteilungen für diese Bereiche als unproblematisch bewertet. Dies können wir nicht nachvollziehen. Nicht nachvollziehbar sind auch zum Beispiel die Ergebnisse, dass die Umverteilungen von Ketsch und Oftersheim ähnlich hoch sein sollen wie die von deutlich weiter entfernten Standorten wie Eppelheim. Hier schlagen sich vermutlich die fragwürdigen Abgrenzungen der marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nieder. Insbesondere im Hinblick auf Ketsch bleibt das Gutachten weiterhin zu vage, um mögliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen ausreichend sicher beurteilen zu können.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Nachfolgende Erläuterungen geben eine umfassende Beschreibung und Begründung der in der „Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße, Schwetzingen“ getroffenen Bewertung des geprüften Vorhabens sowie der zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere auf Nahversorgungsstandorte in den Gemeinden Oftersheim und Ketsch wieder:</p> <p>A) Die Bewertung der Vorhaben Lebensmitteldiscounter (Anbieter Aldi Süd und Lidl) sowie Drogeriemarkt (Anbieter dm) beruht darauf, dass von einer hypothetischen Neuansiedlung alle Anbieter ausgegangen wird. Das heißt einerseits: Es werden nicht nur die zusätzlichen Verkaufsflächen (und Umsätze) zur Bewertung herangezogen, sondern die zu erwartenden Umsätze für die gesamten Verkaufsflächen (Bestandsfläche + geplante Erweiterung). Zum anderen heißt dies aber auch: Bisher am Standort gebundenen Umsätze durch die Anbieter Aldi Süd, Lidl und dm werden bei dieser Grundannahme hypothetisch bei anderen Anbietern im Marktgebiet getätigt.</p> <p>B) Im Rahmen der Auswirkungsanalyse werden die zu erwartenden hypothetischen Kaufkraftrückholungen von Schwetzingener Kaufkraft dargestellt. Nicht gesondert dargestellt werden Kaufkraftumverteilungen, die zu Lasten von Standorten / Anbietern in Zone 2 oder dem Umland gehen, heute aber eigentlich bereits am Standort Hockenheimer Landstraße gebunden sind. Das heißt, es erfolgte ein kritische – und so zu recht auch seitens der Raumordnung geforderte – Bewertung des Vorhabens im Sinne der Annahme einer Neuansiedlung.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist aber dann auch zu berücksichtigen, dass sich ohne die vorhandenen Anbieter Aldi Süd, Lidl und dm derzeit bestehende Kaufkraftströme wesentlich verändern würden. Hier ist zur berücksichtigen, dass die genannten Anbieter die Marktführer in ihrer jeweiligen Branche (Lebensmitteldiscounter / Drogeriemarkt) mit den höchsten Umsätzen pro m² Verkaufsfläche sind. Dies bedeutet auch, dass für diese Anbieter seitens der Kunden eine hohe Bereitschaft besteht, an andere Standorte zu fahren, wo diese Anbieter alternativ vorhanden sind. Dies spiegelt sich entsprechend auch in den absolut hohen Umverteilungen für die Standorte Borsigstraße / Schubertstraße in Schwetzingen (Aldi Süd, Lidl), Hockenheimer Straße in Ketsch (Aldi Süd, Lidl), Seestraße (Aldi Süd, dm) und Grenzhöfer Straße (Lidl) in Eppelheim sowie Mannheimer Landstraße (Aldi Süd, dm) und Schwetzingener Straße (Lidl) in Brühl wider. Letztendlich handelt es sich bei diesen Umsatzumverteilungen aber überwiegend um Umsätze durch Kaufkraft, die bereits heute an den Standort Hockenheimer Landstraße gebunden sind und nicht zusätzlich zu Lasten anderer Anbieter gehen werden, damit sozusagen um hypothetische</p>
--	--

		<p>Umverteilungen. Im Sinne einer Betrachtung als Gesamtvorhaben werden diese Umverteilungen entsprechend aber vollständig als „neue“ Umverteilungen dargestellt. Letztendlich wird in Konsequenz von Gemeinden heute bereits abfließende Kaufkraft an einen „neuen“ Standort umgelenkt. Zusätzliche Umverteilungen für bestehende Standorte entstehen durch diesen Teil der Kaufkraftumlenkungen nicht – werden im Sinne einer Betrachtung als Neuansiedlung aber dennoch ausgewiesen, weshalb die Umverteilungen an Standorten mit den gleichen Anbietern (Aldi Süd, Lidl, dm) wie beispielsweise Eppelheim auch entsprechend hoch ausfallen (Darstellung der Kaufkraftströme nach Zonen in der Auswirkungsanalyse siehe S.50-51 und 60-61).</p> <p>C) Neben diesen Kaufkraftumlenkungen sind aber entsprechend auch Kaufkraftumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen zu berücksichtigen, die sich gegen andere Anbieter als Aldi Süd, Lidl und dm richten werden. Auch hier stellt ein Teil der Umsatzumverteilungen eine Kaufkraftumlenkung dar, die hypothetisch den bestehenden Nahversorgungsstandorten eine erhöhte Kaufkraftbindung ermöglicht, die danach wieder zum Vorhaben Hockenheimer Landstraße umgelenkt wird. Der andere Teil der Umsatzumverteilungen stellt tatsächliche zusätzliche Umsatzumverteilungen dar. Beide „Arten“ an Umverteilungen sind als Gesamtwert (sowohl absolut als auch relativ = Umverteilungsquote) in der Auswirkungsanalyse dargestellt – damit Beurteilung als Neuansiedlung und umfassende Berücksichtigung und Bewertung der hypothetischen Umverteilungen).</p> <p>Zur Bewertung der Vorbelastung einzelner Standorte (siehe beispielsweise Ortsmitten Ketsch und Oftersheim) ist die Ermittlung des bestehenden Wettbewerbsdrucks ein wesentlicher Faktor. Hier zeigt sich, dass unter Annahme von durchschnittlichen (anbieterspezifischen!) Flächenproduktivitäten für alle Anbieter eine Zentralität im Marktgebiet im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 96% erreicht wird (inkl. der Anbieter Aldi Süd, Lidl und dm – siehe Auswirkungsanalyse S. 35). Heruntergebrochen auf die Zonen 1 und 2 ergibt sich eine Gesamtzentralität von ca. 100%. Damit ist von einer Vollversorgung ohne erhöhten Wettbewerbsdruck gegeben. Ohne die Anbieter Aldi Süd, Lidl und dm ergibt sich für Zone 1 und 2 eine Zentralität von ca. 91% (das heißt 9% der dann freien Kaufkraft steht zur Kaufkraftbindung für bestehende Anbieter zur Verfügung).</p> <p>Wichtig ist dabei zusätzlich, dass die berechneten Umsatzumverteilungen gegen bei den Anbietern vorhandene durchschnittliche Umsätze umverteilt werden und nicht etwa gegenüber Umsätzen, die die Bindung der hypothetisch freien Kaufkraft implizieren. Damit wird eine kritische Betrachtung der Umverteilungen aufgegriffen: Wenn ein Betrieb von einem nicht Vorhandensein von</p>
--	--	--

		<p>Aldi Süd, Lidl und dm nicht profitieren würde, behielten die dargestellten Umsatzumverteilungen damit dennoch ihre Gültigkeit.</p> <p>In Bezug auf die innerörtlichen Standorte in Oftersheim und Ketsch, die eine wesentliche Funktion als Frequenzbringer in den Ortskernen innehaben, bedeutet dies: Auch, wenn aufgrund der bestehenden Verkaufsflächen von deutlich weniger als 800 m² (derzeitige Mindestanforderungen für Neuansiedlungen) nachteilige Ausgangsbedingungen bestehen, hält sich der Wettbewerbsdruck auch nach einer möglichen Entwicklung des Vorhabens Hockenheimer Landstraße in Grenzen. Ohne Abzug der zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergibt sich für die Zone 1 und 2 eine Zentralität von ca. 104%, für das Marktgebiet (Zonen 1, 2 und 3) eine Zentralität von ca. 102% im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Dies macht deutlich, der Wettbewerbsdruck wird sich erhöhen, aber noch in einem Rahmen, der auch weniger leistungsstark aufgestellten Anbietern (siehe nahkauf in Ketsch und Netto in Oftersheim) einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Bestehende Vorschädigungen durch einen derzeit zu hohen Wettbewerbsdruck können noch nicht festgestellt werden, die Anbieter übernehmen weiterhin eine wichtige Nahversorgungsfunktion, die sie auch zukünftig behalten werden. Nachteilig für die Anbieter wirken sich vor allem die relativ geringen Verkaufsflächen aus. Diese spiegeln sich aber auch in den ermittelten Umsätzen für die Anbieter wieder, die aufgrund der verwendeten Flächenproduktivitäten (nahkauf: 3.850 €/ m², Netto 4.250 €/ m²) keinesfalls überdurchschnittlich sind. Die absoluten Umverteilungen wirken sich damit prozentual in den relativen Umverteilungsquoten höher aus, somit werden die realen Gegebenheiten, auch von derzeit bereits schwächeren Anbietern zu berücksichtigen. Wichtig für beide Anbieter zudem: Wesentlichen Kaufkraftzuflüssen stammen aus dem direkten (Wohn-)umfeld der beiden Standorte. Dieser Wettbewerbsvorteil bleibt unabhängig von anderen Entwicklungen bestehen. Auch ist zu betonen, dass beide Standorte trotz ihrer innerörtlichen Lage größere Parkierungsflächen aufweisen, so dass auch eine Anfahrtbarkeit per PKW möglich ist – eine schnelle Erreichbarkeit aus den Standortkommunen ist damit tatsächlich vorhanden. Dies ist ansonsten für kleine innerörtliche Nahversorgungsstandorte alles andere als selbstverständlich. Insgesamt bestehen damit Rahmenbedingungen, die eine Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstandorte gewährleisten können.</p> <p>Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege ist der Wettbewerbsdruck bei einer Zentralität von ca. 87% im Marktgebiet (unter Annahme von durchschnittlichen Flächenproduktivitäten für alle Anbieter und inkl. der Anbieter Aldi Süd, Lidl und dm – siehe Auswirkungsanalyse S. 35) nicht als kritisch zu bewerten, sondern weist noch „freie Kaufkraftpotenziale“ auf. Heruntergebrochen auf die Zonen 1 und 2 ergibt sich eine Gesamtzentralität von ca. 88%. Damit ist kein erhöhter</p>
--	--	---

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

Stand: 13.05.2020

	<p>Zur Synopse zum vorherigen Verfahrensschritt ist uns Folgendes aufgefallen: Im Hinblick auf die Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes zu den Erfordernissen der interkommunalen Flächennutzungsplanung wurde dargestellt, dass diese Erfordernisse durch die Einhaltung raumordnerischer Vorgaben vollständig berücksichtigt werden. Dies ist fachlich nicht korrekt und könnte als Abwägungsfehler gewertet werden. Zentrale Aufgabe des Nachbarschaftsverbandes ist es, auf eine geordnete Siedlungsentwicklung und den Interessenausgleich seiner Mitglieder hinzuwirken. Die vorhandenen vielfältigen Verflechtungen auf kleinräumiger Ebene erfordern einen anderen Betrachtungsmaßstab als den der großräumig ausgerichteten Raumordnung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Übergabe des rechtskräftigen Bebauungsplans, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.</p>	<p>Wettbewerbsdruck festzustellen. Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Vorhabens Hockenheimer Landstraße wird die Zentralität im Sortiment Gesundheit / Körperpflege für die Zonen 1 und 2 insgesamt ca. 93% betragen, im gesamten Marktgebiet ca. 88% (ohne Berücksichtigung von Umverteilungen). Insgesamt können bestehende Betriebe damit derzeit überdurchschnittliche Umsätze durch Bindung der „freien“ Kaufkraft erzielen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Die raumordnerische Verträglichkeit der bestandsorientierten Verkaufsflächenerweiterung wurde in der Zwischenzeit durch die Auswirkungsanalyse bestätigt.</p>
<p>5</p>	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt Schreiben vom 17.02.2020</p>	
	<p>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.</p> <p>Bitte überprüfen Sie, ob das o.g. Gebiet im Altlastenkataster geführt ist und wenden Sie sich ggf. an das Wasserrechtsamt.</p>	<p>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.</p>
<p>7</p>	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt Schreiben vom 03.03.2020</p>	
	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Sä-</p>	

	<p>gewerk 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 im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen oder besteht ein Verdacht einer Schädlichen Bodenveränderung (z. B. organoleptische Auffälligkeiten) ist unverzüglich das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, zu kontaktieren (https://www.rhein-neckar-kreis.de/start/landratsamt/wasserechtsamt.html) und die Arbeiten im entsprechenden Aushubbereich zunächst einzustellen. 2. Möglicherweise fällt ein entsorgungsrelevantes Material an. Das anfallende Bodenmaterial ist untersuchen zu lassen und ggf. entsprechend zu entsorgen/verwerten. 	<p>Die Ausführungen zum möglichen Vorkommen von Altlasten werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>9</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Schreiben vom 04.03.2020</p>	
	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren. Durch die vorliegende Auswirkungsanalyse ergibt sich eine neue Bewertung des Planvorhabens. Unsere Stellungnahme vom 08.11.2019 hat damit nicht länger Bestand.</p> <p>Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</p> <p>Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar folgende Grundsatzpositionen:</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar:</p> <ul style="list-style-type: none"> – befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. – setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein. – setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. – setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. 	

<p>– setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein. – Im Rahmen der Bauleitplanung steht für die IHK Rhein-Neckar immer der langfristige gesamtwirtschaftliche Nutzen im Vordergrund.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Träger 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>Das Planvorhaben umfasst eine Einzelhandelsagglomeration mit drei Lebensmittelmärkten, einem Drogeriemarkt und einem Getränkemarkt. Die Verkaufsfläche von zwei Lebensmittelmärkten und dem Drogeriemarkt soll wegen geplanter Modernisierungen insgesamt um bis zu 457 Quadratmeter erweitert werden. Aufgrund der Lage und der Größenordnung sind die raumordnerischen Zielvorgaben zu prüfen.</p> <p>Zusätzlich sollen für die übrigen Märkte im Plangebiet Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden. Gegen diese Festsetzungen haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzuweisen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar stimmt den geplanten Erweiterungen eines großflächigen Lebensmitteldiscounters nur unter der Voraussetzung zu, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden. Als Grundlage der Entscheidung ist die Auswirkungsanalyse von zentraler Bedeutung.</p> <p>Wir beurteilen die raumordnerischen Zielsetzungen (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar sowie Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg) wie folgt:</p> <p><u>1. Zentralitätsgebot</u> „Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg Unterzentren zulässig.“ Die Stadt Schwetzingen ist ein ausgewiesenes Mittelzentrum. Das Zentralitätsgebot ist erfüllt.</p> <p><u>2. Kongruenzgebot</u> „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p>
--	---------------------------------

<p>deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden."</p> <p>Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs in der Regel dann gegeben, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.</p> <p>Entsprechend der gutachterlichen Bewertung handelt es sich bei dem Planvorhaben um einen etablierten Nahversorgungsstandort, der in erster Linie dem angrenzenden Wohngebiet „Schälzig“ dient. Aus Oftersheim und Ketsch bestehen infolge der Nähe zum Planstandort weitere Verflechtungen.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird laut Gutachten eingehalten, indem etwa 73-74 Prozent des Planumsatzes aus Schwetzingen generiert werden. Bei der Bewertung wird von einer hypothetischen Neuansiedlung der drei Märkte ausgegangen. Die Einschätzung erfolgt, indem Marktanteile abgeschätzt werden. Vergleichsdaten mit den bereits bestehenden Umsatzherkünften fehlen, wären aber ein gutes Mittel gewesen, um die Verflechtungen zu ermitteln.</p> <p>Aus unserer Sicht werden die Umsatzerwartungen aus Zone 2 unterschätzt. Aufgrund des „wesentlichen Kaufkraftabflusses“, der laut Gutachten bei den Hauptsortimenten in Ketsch und Oftersheim besteht, erachten wir einen Marktanteil von 2,6 Prozent (Nahrung- und Genussmittel) bzw. 4,7 Prozent (Gesundheit und Körperpflege) als zu niedrig angesetzt. Eine höhere Umsatzerwartung aus dieser Zone würde den Anteil am Gesamtumsatz entsprechend steigern, sodass das Kongruenzgebot aus unserer Sicht aktuell nicht abschließend bewertet werden kann.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Die Ableitung der Marktanteile erfolgt auf Basis der Betrachtung des vorhandenen Angebots im gesamten Marktgebiet sowie unter Berücksichtigung von Fahrdistanzen und der verkehrlichen Erreichbarkeit.</p> <p>Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (hier: Schwerpunkt Lebensmitteldiscounter) ist darauf zu verweisen, dass von großen Teilen des Standortes Oftersheim der Lebensmittelstandort Scheffelstraße (Lebensmitteldiscounter Penny sowie Netto) schneller oder zumindest gleich schnell erreicht werden kann (ebenso wie der innerörtliche bestehende Netto in Oftersheim selbst, wenn dieser aufgrund der geringeren Verkaufsfläche auch eine vergleichsweise nicht so hohe Attraktivität besitzt). Auch die Anbieter Aldi Süd und Lidl am Standort Borsigstraße (Schwetzingen) mit einer deutlich größeren und attraktiveren Verkaufsfläche (als dies die Planungen am Standort Hockenheimer Landstraße vorsehen) sowie Netto am Standort Oftersheimer Landstraße (Plankstadt) dürfen in der Gesamtbetrachtung mit entsprechender räumlichen Nähe nicht außer Acht gelassen werden, ebenso wie weitere Angebotsformen aus dem Lebensmittelvollsortimentsbereich. Vor diesem Hintergrund findet eine starke Verteilung der nicht in Oftersheim gebundenen Kaufkraftanteile, die in das Lebensmitteldiscountbereich fließen statt. Hierzu tragen auch Berufspendlerbeziehungen bei, die sowohl in Richtung Osten (Heidelberg) als auch in Richtung Norden (Mannheim, Ludwigshafen am Rhein) ausgeprägt sind, wodurch Einkäufe nicht zwingend am wohnortnächsten Einkaufsstandort getätigt werden, sondern an Standorten im Marktgebiet, die an der bzw. Nahe der</p>
--	---

<p>Mögliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufsmärkte Plankstadt“ werden in der Auswirkungenanalyse nicht berücksichtigt. Dabei handelt es sich um eine mögliche Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit der maximalen Verkaufsfläche von 1.500 Quadratmetern und eines Drogeriemarkts mit der maximalen Verkaufsfläche von 800 Quadratmetern in der Jahnstraße. Aus Zone 1 könnten ggf. Verflechtungen in Richtung dieses Standorts entstehen. Im Rahmen unserer Stellungnahme vom 13.11.2019 an die Gemeinde Plankstadt kamen wir zu dem Ergebnis, dass wir ohne vorliegende Auswirkungenanalyse keine abschließende Bewertung des Vorhabens vornehmen können. Nach unserer ersten Einschätzung besteht jedoch das Risiko, dass die regionalplanerischen Gebote bei diesem Vorhaben nicht vollumfänglich eingehalten werden.</p> <p><u>3. Beeinträchtungsverbot</u></p>	<p>Pendlerstrecke liegen und ein umfassende Angebote aufweisen. In Ketsch ist sowohl der Anbieter Aldi Süd als auch der Anbieter Lidl mit einem Markt vertreten. Diese sind räumlich näher (im Westen) bzw. zumindest fast gleich nah (im Osten) gelegen, haben aber hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche eine größere Attraktivität aufzuweisen.</p> <p>Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege weist Zone 2 aktuell Kaufkraftabflüsse auf. Über den Vertriebsweg von Drogerien / Drogeriemärkten werden in Deutschland derzeit durchschnittlich ca. 61-62% der Umsätze in diesem Sortiment getätigt, 38-39% der Umsätze werden durch andere Vertriebswege, insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter etc. umgesetzt (vgl. EHI handelsdaten, 2020: Prozentuale Umsatzanteile der Vertriebswege im deutschen Einzelhandel mit Körperpflege und Kosmetik 2017). Somit sind für die Bewertung der Marktanteile nicht nur die Angebote aus dem Hauptsortimentsbereich der Drogeriewaren zu berücksichtigen, sondern auch die Angebote aus dem Lebensmittelhandel. Entsprechend ergibt sich mit zunehmender Entfernung zum Standort und größer werdenden Nähe zu anderen Anbietern eine größer werdende Verteilung der Marktanteile auf verschiedene Standorte. Zudem ist zur berücksichtigen, dass bei einem Fehlen der Angebotsform Drogeriemarkt sonstige Angebotsformen erhöhte Umsätze im Drogeriewarensortiment generieren können (siehe beispielsweise Ketsch). Aus diesen Einflussfaktoren werden entsprechend auch die Marktanteile aus Zone 2 von durchschnittlich <5% abgeleitet.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Auswirkungen durch das Vorhaben „Einkaufsmärkte Plankstadt“ auf Zone 1 sind vor allem hinsichtlich möglicher Kaufkraftströme aus dem Norden von Schwetzingen in Richtung Plankstadt zu berücksichtigen. Es ist dabei darauf zu verweisen, dass für Schwetzingen selbst aufgrund seiner Stärke (siehe Einzelhandelszentralitäten in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege) keine schädlichen Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Einkaufsmärkte Plankstadt“ darzulegen. Auswirkungen durch das Vorhaben Hockenheimer Landstraße auf das Vorhaben „Einkaufsmärkte Plankstadt“ müssen als gering eingeschätzt werden, da das Vorhaben in Plankstadt überwiegend der Versorgung von Plankstadt dienen wird und dabei auch räumlich (durch die Innenstadt von Schwetzingen) getrennt voneinander liegt. In Konsequenz wäre für Plankstadt pro bestehenden Versorgungsstandort von geringeren Umverteilungen durch das Vorhaben Hockenheimer Landstraße auszugehen, da sich die zu erwartenden Auswirkungen stärker auf einzelne Standorte verteilen.</p>
--	---

<p>„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.“</p> <p>Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtigungsverbot dann verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten von circa 10 Prozent.</p> <p>Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ Umsatzumverteilungseffekte von 5-6 Prozent für die zentralen Versorgungsbereiche in Schwetzingen entstehen. Für Zone 2 liegen die Umverteilungen für diese Standortlagen bei bis zu 4 Prozent. Im Bereich „Gesundheit und Körperpflege“ werden Umsatzumverteilungen von 8-10 Prozent auf zentrale Versorgungsbereiche in Zone 1 und 2 erwartet. Laut Gutachten würde es keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Standortbereiche der genannten Kommunen geben.</p> <p>Der genannte Schwellenwert von 10 Prozent bei zentrenrelevanten Sortimenten ist bei der Anwendung der Umverteilungsquoten nicht pauschal anwendbar. Vielmehr sind der Einzelfall und die Gegebenheit vor Ort zu prüfen. Es ist denkbar, dass sich auch bei Nichterreichen der 10 Prozent an Umsatzumverteilungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben und Geschäftsaufgaben drohen können.</p> <p>An dieser Stelle sollte aus unserer Sicht zwingend beachtet werden, dass in den Kommunen aus Zone 2 sowohl bei „Nahrungs- und Genussmittel“ als auch bei „Gesundheit und Körperpflege“ bereits jetzt ein wesentlicher Kaufkraftabfluss vorherrscht. Dies wird durch die im Gutachten genannten Zentralitätswerte für diese Sortimente bestätigt. Zusätzlich entstehende Umsatzumverteilung zulasten der zentralen Versorgungsbereiche - auch deutlich unter 10 Prozent - sollten in Zone 2 deshalb besonders kritisch betrachtet werden.</p> <p>Der nahkauf in Ketsch sowie der Netto in Plankstadt befinden sich in Innenstadtlagen. Beide Märkte übernehmen eine Nahversorgungssituation sowohl für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ als auch „Gesundheit und Körperpflege“. Eine Bewertung der Umsatzumverteilungen sollte an diesen Standorten die gesamten Auswirkungen berücksichtigen und nicht anhand der einzelnen Sortimente erfolgen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Der in Zone 2 bestehende Kaufkraftabfluss ist im Sortiment Gesundheit / Körperpflege in Oftersheim nicht auf die qualitative Schwäche des bestehenden Anbieters zurückzuführen, sondern auf die im Verhältnis geringe quantitative Ausstattung. Wie beschrieben sind im Zentralen Versorgungsbereich lediglich Randsortimentsangebote betroffen, so dass die ausgewiesenen Umverteilungsquoten relativiert betrachtet werden müssen. In Ketsch beschränkt sich die quantitative Ausstattung im Sortiment Gesundheit / Körperpflege auf den Lebensmittelhandel.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist eine kritische Betrachtung der Umsatzumverteilungen gegenüber den Standorten der beiden Anbieter nahkauf in Ketsch und Netto in Oftersheim durchaus maßgeblich. Aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilungen von maximal bis zu ca. 0,1 Mio. € pro Standort kann von einer Gefährdung durch die geplanten Erweiterungen nicht ausgegangen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in den Umverteilungen bereits heute abfließende Umsätze bereits rechnerisch enthalten sind</p>
--	--

<p>Die dargestellten Versorgungssituationen in den Innenstadtlagen der Zone 2 sollten stärker berücksichtigt werden. Mit der aktuellen Bewertung kann die Einhaltung dieses raumordnerischen Gebots aus Sicht der IHK Rhein-Neckar nicht bestätigt werden.</p> <p><u>4. Integrationsgebot</u> „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.“</p> <p>Das Integrationsgebot sieht vor, Einzelhandelsgroßprojekte an Standorten anzusiedeln, die räumlich und funktional Siedlungskernen zugeordnet werden können. Beim geplanten Standort handelt es sich um eine Ortsrandlage, welche nicht von Siedlungsbereichen umschlossen ist. Das Wohngebiet „Schälzig“ grenzt östlich der Hockenheimer Landstraße teilweise an. Lediglich ein geringer Teil des Wohngebiets liegt innerhalb von 500-750 Metern um den Planstandort. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist nicht flächendeckend für das Wohngebiet gegeben. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie eine Anbindung an den ÖPNV sind vorhanden.</p> <p>Leistungsfähige und funktionsgerechte Innenstädte und Ortskerne sollen nach Angaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar mit dem Integrationsgebot erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Hierfür sind entsprechende „Zentralörtliche Standortbereiche“ gebietsscharf festgesetzt. Eine solche Ausweisung liegt im Plangebiet nicht vor und negative Effekte auf Ortskerne in Schwetzingen und umliegenden Gemeinden lassen sich nicht ausschließen.</p> <p>Die im Gutachten erwähnte besondere Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führen soll (vgl. S. 45 Auswirkungsanalyse), ergibt sich unseres Erachtens nicht aus den regionalen raumplanerischen Vorgaben. Da das Gutachten von einer hypothetischen Neuansiedlung ausgeht, sollte auch die Einhaltung des Integrationsgebots neu nachgewiesen werden. Wie beim Kongruenzge-</p>	<p>(siehe Bewertung als hypothetische Neuansiedlung), die tatsächlichen Auswirkungen damit noch niedriger ausfallen werden.</p> <p>Eine Addition der Umsatzumverteilungen durch beide Sortimenten erhöht die absoluten Umsatzumverteilungen, für die relativen Umsatzumverteilungsquoten ergibt sich allerdings lediglich ein Mittelwert aus beiden Sortimenten, da die jeweiligen Sortimentsumverteilungen nur gegen den Umsatz des Sortiments der Anbieter umverteilt werden und nicht gegen den Gesamtumsatz der Anbieter.</p> <p>Eine umfassende Erläuterung zur Ableitung der Bewertung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots insbesondere für die Innenstadtlagen von Zone 2 ist im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim dargestellt.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Eine Bewertung des Standortes ohne eine Berücksichtigung der vorherrschenden Situation ist am Standort Hockenheimer Landstraße auch unter der Berücksichtigung der hypothetischen Neuansiedlung kaum möglich. Dies ist in diesem Fall darauf zu begründen, dass selbst ohne die Vorhaben Aldi Süd, Lidl und dm wesentliche Infrastruktureinrichtungen am Planstandort (bedingt durch weitere bereits vorhandene Betriebe) aktuell schon gegeben sind. Zur Einhaltung</p>
--	---

<p>bot und Beeinträchtigungsverbot zuvor sollte konsequenterweise auch beim Integrationsgebot die bereits vorherrschende Situation keinen Einfluss auf die Beurteilung nehmen. Die Einhaltung des Integrationsgebots kann aus unserer Sicht nicht bestätigt werden.</p> <p>Abschließende Beurteilung Die IHK Rhein-Neckar steht für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen und im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren. Diese beiden Ziele können in einem Spannungsfeld zueinanderstehen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen. Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar, überwiegen bei diesem Vorhaben potentielle negative städtebauliche Auswirkungen auf die innenstädtische Nahversorgungssituation in den Kommunen aus Zone 2 die Erweiterungsvorhaben der drei Einzelhandelsmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.</p> <p>Die wesentlichen Aspekte, die zu unserer Beurteilung des Vorhabens beitragen:</p> <p>- <u>Sicherung der Nahversorgung</u> Die Nahversorgung soll durch das Planvorhaben langfristig gesichert werden. Aus unserer Sicht besteht durch die aktuell vorhandene Einzelhandelsagglomeration aus drei Lebensmittelmärkten, einem Drogeriemarkt und einem Getränkemarkt eine angemessene Nahversorgung. Im dargestellten Einzugsgebiet wird das Angebot in dieser nicht integrierten Lage zusätzlich von Nahversorgern in Innenstadtlagen ergänzt.</p> <p>- <u>Bewertung der raumordnerischen Gebote</u> Das Zentralitätsgebot ist erfüllt. Sowohl bei der Bewertung des Kongruenzgebots als auch des Beeinträchtigungsverbots können negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Oftersheim und Ketsch nicht ausgeschlossen werden. Beim Planstandort handelt es sich um eine nicht integrierte Lage. Die besondere Konstellation des Integrationsgebots, welche die Raumverträglichkeit des Vorhabens nachweisen soll, können wir nicht bestätigen.</p> <p>Bei der Verkaufsflächenerweiterung des Agglomerationsstandorts von insgesamt 9-10 Prozent handelt es sich um eine nahezu doppelt so große Erweiterung als</p>	<p>des Integrationsgebots wesentliche Grundbedingungen (siehe verkehrliche Erschließung: ÖPNV, PKW, Fuß- und Radverkehr / Querungshilfen über die Bundesstraße) sind dabei unabhängig von der Bewertung als Erweiterung oder Neuansiedlung bereits vorliegend. Zudem ist der Standort gemäß dem als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen als Nahversorgungsstandort explizit ausgewiesen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Ausführliche Erläuterungen zu den dargestellten Bedenken wurden vorangehend dargestellt. Der gutachterlichen Bewertung zur Einhaltung von Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot gemäß „Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße, Schwetzingen“ kann damit weiterhin gefolgt werden.</p>
--	---

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

Stand: 13.05.2020

	<p>ursprünglich im Konzept von Dipl.-Ing. Brigitte Busch (24.05.2012) angedacht. Den damals genannten Erweiterungsspielraum von 5 Prozent für die ausgewiesenen Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und „Ladengebiet“ erachten wir als eher angemessen, um negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.</p> <p><u>- Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Innenstadtlagen</u> Entscheidend ist die Frage, ob mit der Errichtung bzw. Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen den innerstädtischen Zentren oder Stadtteilzentren Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen.</p> <p>Wir teilen nach aktuellem Stand die Ausführungen des Gutachters, dass die entstehenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Schwetzingen und im Umland vermutlich zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. In Zone 2 können aus unserer Sicht negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Der nahkauf in Ketsch und der Netto in Plankstadt dienen als innenstädtische Nahversorger sowohl für „Nahrungs- und Genussmittel“ als auch „Körperpflege und Gesundheit“. Durch die bereits bestehenden Kaufkraftabflüsse aus diesen Kommunen können zusätzliche Umsatzumverteilungen auch in geringem Maß zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in diesen zentralen Versorgungsbereichen führen.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p> <p>Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	
<p>10</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 02.03.2020</p>	
	<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 2019B/60, vom 22. Oktober 2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Hierin heißt es:</p> <p><i>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</i></p>	

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

Stand: 13.05.2020

	<p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>
--	---	-----------------------------

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

Stand: 13.05.2020

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. Die Änderung des Planinhalts hat einen materiellen Regelungsgehalt und berührt die Grundzüge der Planung. Der Unterschied der Planentwürfe besteht bei Wegfall der Begrenzung der zulässigen Anzahl von Vorhaben darin, dass in den jeweiligen Sondergebieten nicht mehr nur je ein dort genanntes Vorhaben zulässig wäre, sondern eine unbeschränkte Anzahl. Darüber hinaus werden in den Sondergebieten SO4-1 und SO4-2 nun auch minimale Verkaufsflächen festgesetzt. Dies ist ein Umstand, der nunmehr hinzutritt bzw. sich ändert und zu dem die Öffentlichkeit bislang nicht die Gelegenheit hatte sich zu äußern. Es ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.


Landau, 13.05.2020

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Anlage: BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 - 4 CN 8/18 - juris

Gericht:	BVerwG 4. Senat
Entscheidungsdatum:	17.10.2019
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	4 CN 8/18
ECLI:	ECLI:DE:BVerwG:2019:171019U4CN8.18.0
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 1 Abs 7 BauGB, § 3 Abs 2 S 2 BauGB, § 11 Abs 1 BauNVO, § 11 Abs 2 S 1 BauNVO, § 11 Abs 2 S 2 BauNVO ... mehr
Zitiervorschlag:	BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 - 4 CN 8/18 -, juris

Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem Sondergebiet

Leitsatz

1. Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam. (Rn.12)
2. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt es zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke in einem Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. (Rn.33)

Fundstellen

BayVBl 2020, 58-61 (Leitsatz und Gründe)
BauR 2020, 215-219 (Leitsatz und Gründe)
Verfahrensgang

vorgehend Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz 8. Senat, 25. April 2018, 8 C 10812/17, Urteil
Diese Entscheidung zitiert

Rechtsprechung

Ergänzung BVerwG 4. Senat, 13. November 2012, 4 BN 30/12
Vergleiche BVerwG 4. Senat, 10. November 2011, 4 CN 9/10

Tatbestand

1. Gegenstand des Rechtsstreits ist der nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens beschlossene Bebauungsplan "M.straße, Änderung 2" der Antragsgegnerin in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 21. Dezember 2017, der der Umsetzung der Einzelhandelskonzeption 2009 der Antragsgegnerin dient.
2. Der Bebauungsplan "M.straße" aus dem Jahr 1996, geändert 2009, setzt aneinander angrenzend von West nach Ost ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum und für großflächige Handelsbetriebe, ein Industriegebiet und, durch eine Straße getrennt, ein Gewer-

begebiet fest. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet F. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Industriegebiet und im Gewerbegebiet hat der Plan eingeschränkt. Der Bebauungsplan "M.straße, Änderung 2" (im Folgenden: Änderungsbebauungsplan) gliedert das Sondergebiet in die Sondergebiete SO 1 bis 3. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist jeweils ein (1) Einkaufszentrum mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Für das Einkaufszentrum im Sondergebiet SO 1 ist eine Verkaufsfläche von mindestens 5 000 m² und maximal 16 500 m², für das Einkaufszentrum im Sondergebiet SO 2 eine maximale Verkaufsfläche von 16 600 m² festgesetzt. Das Sondergebiet SO 3 dient der Aufnahme großflächiger, nicht zentrenrelevanter Handelsbetriebe. Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment bis zur Grenze der Großflächigkeit zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung der zentralen Einkaufsbereiche zu erwarten ist.

- 3 Die Antragsteller sind Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans, die teilweise von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden.
- 4 Das Oberverwaltungsgericht hat den Änderungsbebauungsplan insoweit für unwirksam erklärt, als die Ausnahmeregelungen für das Industriegebiet und das Gewerbegebiet für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit von der Voraussetzung abhängig gemacht werden, dass keine Beeinträchtigung der zentrenrelevanten Einkaufsbereiche zu erwarten ist. Im Übrigen hat es die Normenkontrollanträge abgelehnt.
- 5 Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Antragsteller das Ziel, dass der Änderungsbebauungsplan wegen eines formellen Fehlers und wegen materieller Mängel insgesamt für unwirksam erklärt wird. Die Antragsgegnerin verteidigt das angefochtene Urteil.

Entscheidungsgründe

- 6 Die Revision ist begründet. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts beruht auf der Verletzung von Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO). Eine abschließende Entscheidung des Senats lassen die tatrichterlichen Feststellungen nicht zu. Deshalb ist das angegriffene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Oberverwaltungsgericht zurückzuverweisen (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO).
- 7 1. Das Oberverwaltungsgericht hat die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 nicht beanstandet. Das ist nicht in jeder Hinsicht mit Bundesrecht vereinbar.
- 8 a) Zu Recht hat das Oberverwaltungsgericht allerdings die auf die Verkaufsflächen der Einkaufszentren bezogenen Beschränkungen gebilligt.
- 9 Rechtsgrundlage für diese Festsetzungen ist § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Danach sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden; die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sind darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auch Gebiete für Einkaufszentren in Betracht.

- 10 Nach der Rechtsprechung des Senats ist es den Gemeinden erlaubt, in einem Bebauungsplan, in dem sie Sondergebiete für die in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ebenfalls genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausweisen, nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche zu treffen (BVerwG, Urteile vom 27. April 1990 - 4 C 36.87 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 17, vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 16 und vom 24. März 2010 - 4 CN 3.09 - Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 178). Solche Regelungen sind Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung. Die Senatsrechtsprechung ist auf Einkaufszentren unabhängig davon übertragbar, ob in ihnen nur ein Handelsbetrieb oder mehrere Handelsbetriebe zulässig sind (a.A. OVG Münster, Urteil vom 24. März 2015 - 7 D 52/13.NE - DVBl 2015, 1325). Denn Einkaufszentren sind in § 11 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannt und bilden damit eine von sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu unterscheidende eigenständige Kategorie. Neben der Festsetzung von Höchstverkaufsflächen lässt die Senatsrechtsprechung auch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche oder Mindestverkaufsflächen für bestimmte Sortimente zu.
- 11 Inhaltlich sind die Festsetzungen nicht zu beanstanden, weil sie städtebaulich begründet sind. Das ist zwischen den Beteiligten nicht streitig. Es ist weder etwas dagegen einzuwenden, dass die Antragsgegnerin zur Begrenzung des Beeinträchtigungspotentials für Innenstadtlagen Verkaufsflächenobergrenzen für die Einkaufszentren in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 festgesetzt hat, noch ist etwas dagegen zu erinnern, dass sie für das Einkaufszentrum im Sondergebiet SO 1 eine Mindestverkaufsfläche beschlossen hat, um eine Grundversorgung in einem zusammenhängenden Einkaufszentrum zu konzentrieren.
- 12 b) Das vorinstanzliche Urteil verstößt dagegen gegen Bundesrecht, soweit das Oberverwaltungsgericht die Beschränkung der Zahl der zulässigen Einkaufszentren in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 auf ein Zentrum je Gebiet als wirksam angesehen hat. Für die Beschränkung gibt es keine Rechtsgrundlage (offen gelassen von BVerwG, Beschluss vom 13. November 2012 - 4 BN 30.12 - juris Rn. 9). Sollte dem Urteil vom 10. November 2011 - 4 CN 9.10 - (BVerwGE 141, 144 Rn. 18) Gegenteiliges entnommen werden können, hält der Senat daran nicht fest.
- 13 aa) § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO scheidet als Rechtsgrundlage aus.
- 14 § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO greift mit der Vorgabe, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind, das Regelungsmuster der §§ 2 bis 10 BauNVO auf. Darstellung und Festsetzung der Zweckbestimmung haben für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Aufgabe, die für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt (BVerwG, Urteile vom 18. Februar 1983 - 4 C 18.81 - BVerwGE 67, 23 <24> und vom 28. Mai 2009 - 4 CN 2.08 - BVerwGE 134, 117 Rn. 14). Sie dienen dazu, die Funktion des Sondergebiets festzulegen. Welche Vorhaben im Sondergebiet konkret zulässig sein sollen, ist nach dem Vorbild der Absätze 2 ff. der §§ 2 bis 10 BauNVO als Art der Nutzung festzusetzen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2019, § 11 BauNVO Rn. 29). Das Schema, das die §§ 2 bis 10 BauNVO prägt, darf die Gemeinde beim Zugriff auf § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nicht verlassen.
- 15 (1) Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zuläs-

sigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässige Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn die Zweckbestimmung, wie dies bei Gebieten für Einkaufszentren nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO der Fall ist, einen Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar herstellt.

- 16 (2) Als Bestimmung der Art der Nutzung eines sonstigen Sondergebiets ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben ebenfalls nicht möglich.
- 17 Im Rahmen des § 11 BauNVO unterliegt die Gemeinde zwar geringeren Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Sie ist weder an bestimmte Nutzungsarten noch gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO an die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO gebunden. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei ihr (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 16). Sie muss aber die vorhabenbezogene Typisierung beachten, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt. Die Absätze 2 und 3 der §§ 2 bis 9 BauNVO differenzieren danach, welche Vorhaben (Anlagen, Betriebe und sonstige Einrichtungen) auf den überplanten Flächen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Ähnliches gilt für die in § 10 BauNVO geregelten Sondergebiete, die der Erholung dienen (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 a.a.O. Rn. 15).
- 18 Die numerische Beschränkung zulässiger Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nichts bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentyp (hier: den Typ des Einkaufszentrums), sondern quantifiziert Nutzungsoptionen. Solche Kontingentierungen von Nutzungsmöglichkeiten lässt die Baunutzungsverordnung nur in wenigen, ausdrücklich geregelten und hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen zu (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 17).
- 19 bb) Andere Rechtsgrundlagen sind nicht ersichtlich. Die Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben ist nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO als Bestimmung des Maßes der zulässigen Nutzung zulässig; denn sie ist nicht mit Hilfe einer der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter, etwa der Grundfläche oder der Geschossfläche, vorgenommen worden.
- 20 2. Weitere Verstöße gegen Bundesrecht sind dem Oberverwaltungsgericht nicht unterlaufen.
- 21 a) Die Antragsteller beanstanden die im ergänzenden Verfahren vorgenommene Auslegungsbekanntmachung vom 31. August 2017, weil sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Fassung des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) einen Hinweis auf die Rechtsfolge des § 47 Abs. 2a VwGO - Unzulässigkeit eines Normenkontrollantrags unter den dort genannten Voraussetzungen - enthalten hat, obwohl beide Vorschriften zum 2. Juni 2017 außer Kraft getreten sind. Das Oberverwaltungsgericht ist dieser Kritik der Antragsteller zu Recht nicht gefolgt.
- 22 § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der seit dem 2. Juni 2017 geltenden Fassung ordnet an, dass Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen sind und dass dabei darauf hinzuweisen ist, dass Stellungnahmen während der Ausle-

- gungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Diese Anforderungen erfüllt die Auslegungsbekanntmachung vom 31. August 2017. Der zusätzliche Hinweis auf die Rechtsfolge des § 47 Abs. 2a VwGO war zwar fehlerhaft, führt aber nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.
- 23 Der unzutreffende Hinweis auf die Rechtsfolge des § 47 Abs. 2a VwGO a.F. wäre beachtlich, wenn er geeignet war, bei Betroffenen einen rechtserheblichen Irrtum über Voraussetzungen oder Rechtsfolgen einer Einwendung hervorzurufen und sie davon abzuhalten, während des Planaufstellungsverfahrens Einwendungen zu erheben (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 27. Oktober 2010 - 4 CN 4.09 - BVerwGE 138, 84 Rn. 15). Das ist nicht der Fall. Auch die Antragsteller behaupten das nicht. Sie halten den Hinweis für geeignet, potentielle Normenkontrollkläger von der Erhebung einer Normenkontrolle abzuhalten. Dem Zweck des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, der darin besteht, die Öffentlichkeit an planerischen Entscheidungsprozessen teilhaben zu lassen und der Gemeinde zur Vorbereitung ihrer Entscheidung das für die Abwägung maßgebliche Material zu verschaffen (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2019, § 3 Rn. 11), läuft die von der Antragsgegnerin verwendete Belehrung jedoch nicht zuwider.
- 24 b) Die Antragsteller sind der Auffassung, dass die Überplanung des Gewerbegebiets den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG und das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verletze, indem die Antragsgegnerin die Lösung zu erwartender Immissionskonflikte mit dem benachbarten Wohngebiet F. unzulässig auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert habe. Solche Konflikte sind in der Tat denkbar, weil die Antragsgegnerin mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben u.a. das Ziel verfolgt, klassische Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion anzusiedeln.
- 25 aa) Nach der Rechtsprechung des Senats (BVerwG, Beschluss vom 8. März 2010 - 4 B 76.09 - juris Rn. 7) beansprucht § 50 Satz 1 BImSchG für die Überplanung einer bestehenden Gemengelage keine strikte Geltung und ist durchaus einer Durchbrechung fähig, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon seit längerer Zeit und ohne größere Probleme bestanden hat. Allerdings gilt auch hier der Grundsatz, dass die aufgrund der Festsetzungen eines Bebauungsplans bewältigungsbedürftigen Konflikte nicht ungelöst bleiben dürfen. Der Plangeber muss deswegen insbesondere die zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte in den Blick nehmen und einer Lösung zuführen, sofern er dies nicht ausnahmsweise im Wege der "Nachsteuerung" dem Baugenehmigungsverfahren überlassen kann. Das setzt eine sorgfältige Analyse des Bestandes und eine Prognose der zukünftigen Entwicklung voraus. An dieser Rechtsprechung hat sich das Oberverwaltungsgericht orientiert und zutreffend angenommen, dass die Planung insoweit frei von Fehlern ist.
- 26 bb) Auch § 1 Abs. 7 BauGB ist nicht verletzt. Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor. Nach den tatrichterlichen Feststellungen der Vorinstanz hat die Antragsgegnerin den Trennungsgrundsatz zum Gegenstand ihrer Abstimmung gemacht.
- 27 Zu Unrecht vermissen die Antragsteller eine sorgfältige Analyse des Bestandes und eine Prognose der zukünftigen Entwicklung. Nach den tatrichterlichen Feststellungen hat die Antragsgegnerin ermittelt, dass das Gewerbegebiet bereits weitgehend bebaut ist. Dabei ist sie aber nicht stehen geblieben. Durch die Aufzählung der einzelnen Nutzungen (Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe, Verwaltungs- und Bürogebäude, Kfz-Betriebe

mit Werkstätten und Verkaufsräumen, Baustoffzentren, Tankstellen, einige produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe) in der Planbegründung hat sie die vorhandene Nutzungsstruktur erfasst.

- 28 Nach den Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts hat die Nachbarschaft zum benachbarten allgemeinen Wohngebiet F. schon längere Zeit keine erkennbaren Konflikte ausgelöst. Dieser Umstand sowie die Tatsache, dass das Gewerbegebiet schon weitgehend ausgenutzt und durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt ist, rechtfertigen die Einschätzung, dass auch in Zukunft keine Konflikte zu erwarten sind, die einer planungsrechtlichen Bewältigung bedürfen, und sich mögliche Interessenkonflikte auch in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden sachgerecht lösen lassen.
- 29 An die tatrichterliche Feststellung, dass es in der Vergangenheit nicht zu Nutzungskonflikten gekommen ist, ist der Senat nach § 137 Abs. 2 VwGO gebunden, da die Antragsteller sie nicht mit zulässigen und begründeten Revisionsgründen erschüttern. Ihre Aufklärungsrüge entspricht nicht den Erfordernissen des § 139 Abs. 3 Satz 4 VwGO. Wird die Verletzung des § 86 Abs. 1 VwGO geltend gemacht, muss der Rechtsmittelführer substantiiert darlegen, hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände Aufklärungsbedarf bestanden hat, welche für geeignet und erforderlich gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht gekommen wären, welche tatsächlichen Feststellungen bei der Durchführung der vermissten Sachverhaltsaufklärung voraussichtlich getroffen worden wären und inwiefern das unterstellte Ergebnis zu einer ihm günstigeren Entscheidung hätte führen können. Weiterhin muss er aufzeigen, dass er im Verfahren vor dem Tatsachengericht, insbesondere in der mündlichen Verhandlung, auf die Vornahme der Sachverhaltsaufklärung, deren Unterbleiben er nunmehr beanstandet, hingewirkt hat oder dass sich dem Gericht die bezeichneten Ermittlungen auch ohne ein solches Hinwirken von sich aus hätten aufdrängen müssen. Diesen Anforderungen entspricht die Revisionsbegründung nicht. Die Antragsteller beschränken sich auf die Behauptung, schriftsätzlich mehrfach auf die bestehenden Nutzungskonflikte hingewiesen und im Einzelnen dargelegt zu haben, dass hier das Trennungsgebot des § 50 Satz 1 BImSchG keine hinreichende Beachtung gefunden habe, sowie auf die Einschätzung, insofern hätten sich dem Oberverwaltungsgericht weitere Ermittlungen aufdrängen müssen. Das reicht nicht aus.
- 30 3. Der Senat kann nicht beurteilen, ob die Unwirksamkeit der Beschränkung der Zahl zulässiger Einkaufszentren zur Gesamtunwirksamkeit oder zur Teilunwirksamkeit der Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 führt. Er kann sich auch nicht darauf festlegen, ob die Gesamt- oder Teilunwirksamkeit der Ausweisung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 zur Unwirksamkeit des Änderungsbebauungsplans insgesamt führt oder auf die Sondergebiete SO 1 und SO 2 beschränkt bleibt. Diesen Fragen wird das Oberverwaltungsgericht nachgehen müssen.
- 31 a) Die Antragsteller sind der Auffassung, dass der Senat die Gesamtunwirksamkeit der auf die Sondergebiete SO 1 und SO 2 bezogenen Festsetzungen selbst feststellen könne. Die vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen hätten sich wegen der Unwirksamkeit der Beschränkungen der Zahl zulässiger Einkaufszentren in baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen umgewandelt. Baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen seien nach der Rechtsprechung des Senats (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 14 ff., Beschluss vom 11. November 2009 - 4 BN 63.09 - DVBl 2010, 124 und Urteil vom 24. März 2010 - 4 CN 3.09 - Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 178 Rn. 23) mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig. Eine Aus-

- nahme habe der Senat zwar für den Fall anerkannt, dass im Sondergebiet lediglich ein einziger Handelsbetrieb zulässig sei; denn dann sei die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch (BVerwG, Urteil vom 24. März 2010 a.a.O. Rn. 24). Der Ausnahmefall liege hier jedoch nicht vor. In einem Sondergebiet, in dem ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 16 500 m² zulässig sei, seien auch drei kleinere Einkaufszentren mit je 5 000 m² Verkaufsfläche denkbar.
- 32 Die Berechnung der Antragsteller ist schlüssig, vor allem, wenn, wovon die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung übereinstimmend ausgegangen sind, es rechtlich zulässig ist, mehrere Einkaufszentren in einem Gebäudekomplex, d.h. "unter einem Dach" unterzubringen. Dennoch hält es der Senat für möglich, dass die Unwirksamkeit der Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben nicht zur Unwirksamkeit der Verkaufsflächenbeschränkungen führt.
- 33 § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 16 unter Berufung auf OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96>). Für die Art der Nutzung macht es freilich keinen Unterschied, ob die Gemeinde für einzelne Baugrundstücke im Plangebiet eine Verhältniszahl oder eine absolute Zahl festsetzt, die sich ihrerseits durch den Bezug auf die Grundstücksgröße auch als Verhältniszahl ausdrücken ließe. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt es deshalb auch zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.
- 34 Der Antragsgegnerin geht es darum, dass in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nicht mehr als 16 500/16 600 m² Verkaufsflächen für Einkaufszentren zur Verfügung stehen. Da die Beschränkung der Zahl zulässiger Einkaufszentren auf ein Zentrum je Sondergebiet unwirksam ist, hat die Antragsgegnerin ihr Ziel im Gewand einer grundstücksbezogenen Festsetzung erreicht, wenn es in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 jeweils nur ein für die Art der Nutzung "Einkaufszentrum" geeignetes Baugrundstück gibt. Die unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung lässt sich dann planerhaltend als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung auslegen. Die bisherige Rechtsprechung des Senats steht dem nicht entgegen. Der Senat hat es für die ausnahmsweise Zulässigkeit einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung in der Vergangenheit nicht ausreichen lassen, wenn "das Grundeigentum" oder "alle" Grundstücke im Plangebiet im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Plan in einer Hand liegen (BVerwG, Beschluss vom 11. November 2009 - 4 BN 63.09 - DVBl 2010, 124 Rn. 3 und Urteil vom 24. März 2010 - 4 CN 3.09 - Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 178 Rn. 24). Hintergrund ist die Überlegung, dass beim Vorhandensein mehrerer vorhabengeeigneter Baugrundstücke im Plangebiet eine Kontingentierung der Verkaufsflächen das Tor für sogenannte Windhundrennen potentieller Investoren und Bauantragsteller mit der Möglichkeit öffnen kann, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind, und dieses Ergebnis dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsgrundsatz

widerspricht, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung soll in Betracht kommen können (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 17). Besteht das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück, können sich die Eigentumsverhältnisse zwar auch ändern. Das Eigentum bleibt aber stets in der Hand eines Eigentümers. Er kann das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen nutzen und muss nicht befürchten, durch andere Eigentümer Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen. Der Möglichkeit einer Grundstücksteilung kommt rechtlich insoweit keine Bedeutung zu (BVerwG, Beschluss vom 11. November 2009 - 4 BN 63.09 - DVBl 2010, 124 Rn. 3).

- 35 Der Senat versteht die tatrichterlichen Feststellungen, die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 bestünden im Wesentlichen aus einem Grundstück (UA S. 24), dahin, dass es keine anderen Grundstücke in den jeweiligen Plangebieten gibt, die für die Errichtung eines Einkaufszentrums in Betracht kommen. Ist die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen und der Verkaufsflächenuntergrenze wegen ihres Grundstücksbezugs wirksam, so können auf jedem Baugrundstück allerdings mehrere Einkaufszentren betrieben werden. Ob das dem Willen der Antragsgegnerin entspricht, wird das Oberverwaltungsgericht zu klären haben. Die Vorinstanz hat zwar festgestellt, dass die Antragsgegnerin in beiden Sondergebieten die Fixierung auf eine Grundversorgung in einem zusammenhängenden Einkaufszentrum erreichen will (UA S. 24). Diese Feststellung zwingt aber nicht zu dem Schluss, dass die Antragsgegnerin an der bisherigen Gestaltung des Sondergebiets festgehalten hätte, wenn sie gewusst hätte, dass die numerische Beschränkung der Zahl zulässiger Einkaufszentren unwirksam ist.
- 36 b) Das Oberverwaltungsgericht wird auch die Auswirkungen der Teil- oder Gesamtwirksamkeit der Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 auf die Festsetzungen für das Sondergebiet SO 3, das Industriegebiet und das Gewerbegebiet zu ermitteln haben.
- 37 Die Unwirksamkeit eines Teils einer Satzungsbestimmung hat nur dann nicht die Gesamtwirksamkeit zur Folge, wenn die Restbestimmung auch ohne den nichtigen Teil sinnvoll bleibt (Grundsatz der Teilbarkeit) und mit Sicherheit anzunehmen ist, dass sie auch ohne diesen Teil erlassen worden wäre (Grundsatz des mutmaßlichen Willens des Normgebers) (BVerwG, Beschluss vom 8. August 1989 - 4 NB 2.89 - Buchholz 406.11 § 10 BBauGB/BauGB Nr. 17 S. 12; Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 30).
- 38 Der Senat ist davon überzeugt, dass der Änderungsbebauungsplan mit der Folge teilbar ist, dass die Fehlerhaftigkeit der Ausweisungen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 nicht die Fehlerhaftigkeit der Festsetzungen für das Sondergebiet SO 3, das Industriegebiet und das Gewerbegebiet nach sich zieht. Obwohl für das gesamte Plangebiet die Zielsetzung gilt, dass künftig eine weitere Ausdehnung des zentrenrelevanten Einzelhandels und großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vermieden werden soll, tragen die Festsetzungen des Plans für das Sondergebiet SO 3, das Industriegebiet und das Gewerbegebiet jeweils für sich genommen zu einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung bei. Der Senat kann aber nicht sicher prognostizieren, dass die Antragsgegnerin den Einzelhandel im Industriegebiet und im Gewerbegebiet auch dann ausgeschlossen hätte, wenn sie die Fehlerhaftigkeit der Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 gekannt hätte. Das wird das Oberverwaltungsgericht zu klären haben und da-

bei vermutlich das Einzelhandelskonzept 2009 der Antragsgegnerin auswerten müssen, dessen Umsetzung der Änderungsbebauungsplan dient. Dem Konzept mögen sich Gesichtspunkte dafür entnehmen lassen, ob und inwieweit die Festsetzungen für die einzelnen Gebiete aufeinander bezogen und voneinander abhängig sind.