

Tischvorlage

zur Beschlussvorlage 2358/2020

Bebauungsplan Nr. 87/1 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“, 1. Änderung

Anlage 1a - Aktualisierte Abwägungssynopse, Stand: 08.07.2020

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

Stand: 08.07.2020

SYNOPSIS

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

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

Sachstand

Die 2. 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 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2020; Frist bis 03.07.2020 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 15 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden eingegangen, davon 3 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Aufgrund der Coronavirus-(COVID 19)-Pandemie ist das Rathaus aus Sicherheitsgründen seit 16.03.2020 für Besucher geschlossen. Der Dienstbetrieb der Stadtverwaltung bleibt aber aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern der Stabstelle Städtebau, Architektur, Verkehrsentwicklung und Bauleitplanung möglich war. Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen.

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: 08.07.2020

	Behörde/TöB	Datum	Anregung	
			ja	nein
1	Landeseisenbahnaufsicht Baden-Württemberg	02.06.2020		X
2	Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Mannheim und Heidelberg	05.06.2020		X
3	Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	08.07.2020	X	
4	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	03.07.2020	X	
5	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt 43.02	01.07.2020	X	
6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt 51.01	01.07.2020		X
7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.02	02.06.2020 10.06.2020		X X
8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Flurneuordnung	15.06.2020		X
9	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	03.07.2020	X	
10	Vodafone NRW GmbH	16.06.2020		X
11	Deutsche Telekom GmbH	23.06.2020		X
12	Gemeinde Brühl	03.06.2020		X
13	Gemeinde Ketsch	26.06.2020		X
14	Stadt Mannheim	26.06.2020		X

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

Stand: 08.07.2020

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 03.07.2020</p>	
	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 29.05.2020. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nahmen wir im Laufe des Verfahrens bereits mehrfach Stellung, letztmalig mit Schreiben vom 05.03.2020.</p> <p>Unter Verweis auf das Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, wonach sich keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben ergibt, regten wir eine Überarbeitung der diesbezüglichen Festsetzungen an. Im vorliegenden Entwurf wurde dem insoweit Rechnung getragen, dass die Begrenzung auf einen Betrieb je Sondergebiet entfallen ist.</p> <p>Weiterhin regten wir zur rechtssicheren Regelung an, in der Planung Festsetzungen zur Gebäudekubatur (überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit) vorzunehmen und darüber die Bebauungsmöglichkeiten so eng zu fassen, dass mittelbar die Anzahl der Betriebe bzw. die Verkaufsfläche beschränkt wird. Dies wurde im vorliegenden Entwurf nicht umgesetzt. Über die weiterhin gültigen, entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ in der Fassung vom 14.03.2013 sehen wir dies jedoch als gegeben an.</p> <p>Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim sowie der Verband Region Rhein- Neckar erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im zugehörigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 87 sind bereits Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den zulässigen Gebäudehöhen enthalten. Die 1. Änderung Nr. 87/1 befasst sich fast ausschließlich mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung. Somit wird über die Festsetzungsdichte insgesamt mittelbar die Anzahl der zulässigen Betriebstypen eingegrenzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
4	<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Schreiben vom 03.07.2020</p>	
	<p>Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung an oben genanntem Verfahren.</p> <p>In dem fortgeschriebenen Planentwurf wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen so verändert, dass die Begrenzung der Zulässigkeit auf einen Betrieb je Sondergebiet weggefallen ist. So wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Allerdings führt dies dazu, dass im Falle einer grundsätzlich möglichen Grundstücksteilung insbesondere der großen Grundstücke im SO 1, SO 2 und SO 4 mit dieser Festsetzung weitere Betriebe entstehen könnten. Des-</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</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.</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>halb sind aus unserer Sicht noch zusätzliche Baufelder in die Planzeichnung aufzunehmen, um die Zulässigkeit der baulichen Nutzung räumlich sicher zu begrenzen. Wir halten dies für erforderlich, damit der Bebauungsplan mit den bekannten Zielen, hier lediglich eine bestandsorientierte Erweiterung bestehender Betriebe zu ermöglichen, in Einklang steht.</p>	<p>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>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Übrigen halten wir weiterhin unsere Stellungnahme vom 04.03.2020 aufrecht.</p> <p>Hierin heißt es:</p> <p><i>„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.</i></p> <p><i>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.</i></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>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<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</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>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>denkbar wären. Stattdessen ist zu prüfen, ob durch geplante Entwicklungen Verdrängungseffekte erfolgen und ob die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde beeinträchtigt werden kann.</i></p> <p><i>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.</i></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 Schwetzingen 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><i>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 Schwetzingen Straße (Lidl) in</i></p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>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 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).</i></p> <p>C) <i>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).</i></p> <p><i>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%</i></p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 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 Anfahrbarkeit per PKW möglich ist – eine schnelle Erreichbarkeit aus den</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<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><i>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.</i></p> <p><i>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 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.</i></p> <p>Zur Kenntnisnahme. Die raumordnerische Verträglichkeit der bestandsorientierten Verkaufsflächenerweiterung wurde in der Zwischenzeit durch die Auswirkungsanalyse bestätigt.“</p>
5	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt Schreiben vom 01.07.2020</p>	
	<p>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</p>	

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Hockenheimer Landstraße“ bestehen von Seiten des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p> <p><u>Grundwasserschutz:</u> 2. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. 3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. 4. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen. 5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.</p> <p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Sägewerk Moll“. Der Altstandort wurde im Zuge der Nacherhebung (2007) 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 gegen das Bauvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken, wenn Folgendes beachtet wird:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik nach WG unmittelbar anzuwenden. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anforderungen zum Grundwasserschutz ergeben sich aus dem Wasserrecht. Dennoch werden unter Hinweis die Auflagen 2., 3., 4. und 5. unter Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen zum Altstandort „Sägewerk Moll“ sind bereits unter Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Anregung wird gefolgt.</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>6. 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 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu kontaktieren und die Arbeiten im entsprechenden Aushubbereich zunächst einzustellen.</p> <p>7. Möglicherweise fällt entsorgungsrelevantes Material an. Das anfallende Bodenmaterial ist untersuchen zu lassen und ggf. entsprechend zu entsorgen/verwerten.</p>	
9	<p>Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Schreiben vom 03.07.2020</p>	
	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.</p> <p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 04. März 2020 fest. In den geänderten und ergänzten Teilen werden die in unserer Stellungnahme dargelegten Bedenken nicht widerlegt. Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar überwiegen bei diesem Vorhaben weiterhin 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>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p> <p>In der Stellungnahme vom 04.03.2020 heißt es:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar folgende Grundsatzpositionen:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Die IHK Rhein-Neckar:</i></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. – 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><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Zusätzlich sollen für die übrigen Märkte im Plangebiet Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden. Gegen diese Festsetzungen haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzuweisen.</i></p> <p><i>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 Auswirkungenanalyse von zentraler Bedeutung.</i></p>	

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Wir beurteilen die raumordnerischen Zielsetzungen (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar sowie Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg) wie folgt:</i></p> <p><u>1. Zentralitätsgebot</u> <i>„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.</i></p> <p><u>2. Kongruenzgebot</u> <i>„Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“</i></p> <p><i>Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereich in der Regel dann gegeben, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Kennntnisnahme</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 Ofters-</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>aus dieser Zone würde den Anteil am Gesamtumsatz entsprechend steigern, so dass das Kongruenzgebot aus unserer Sicht aktuell nicht abschließend bewertet werden kann.</i></p>	<p><i>heim 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 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Mögliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufsmärkte Plankstadt“ werden in der Auswirkungsanalyse 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 Auswirkungsanalyse 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> „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 Beeinträchtungsverbot 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>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>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Der nahkauf in Ketsch sowie der Netto in Plankstadt befinden sich in Innenstadt-lagen. 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><u>4. Integrationsgebot</u></p>	<p>Zur Kenntnisnahme. <i>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.</i></p> <p>Zur Kenntnisnahme. <i>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 (siehe Bewertung als hypothetische Neuansiedlung), die tatsächlichen Auswirkungen damit noch niedriger ausfallen werden.</i></p> <p><i>Eine Addition der Umsatzumverteilungen durch beide Sortimente 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„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 Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot 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</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 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 Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot gemäß „Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Hockenheimer Landstraße, Schwetzingen“ kann damit weiterhin gefolgt werden.“</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>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.</i></p> <p><i>Die wesentlichen Aspekte, die zu unserer Beurteilung des Vorhabens beitragen:</i></p> <p><u>- Sicherung der Nahversorgung</u> <i>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.</i></p> <p><u>- Bewertung der raumordnerischen Gebote</u> <i>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.</i></p> <p><i>Bei der Verkaufsflächenerweiterung des Agglomerationsstandorts von insgesamt 9-10 Prozent handelt es sich um eine nahezu doppelt so große Erweiterung als 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.</i></p> <p><u>- Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Innenstadtlagen</u></p>	

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

Stand: 08.07.2020

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</i></p> <p><i>„Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.“</i></p>	

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

Stand: 08.07.2020

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

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde nur teilweise entsprochen. Dabei handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Landau, 08.07.2020

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin