

# Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für  
Stadtentwicklung  
Datum: 16.10.2023  
Drucksache Nr. 2787/2023

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 25.10.2023**

- nicht öffentlich -

**Sitzung Gemeinderat am 15.11.2023**

- öffentlich -

---

## Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk,, 2. Teiländerung

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen beschließt gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs.3 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung im Normalverfahren mit zweistufiger Beteiligung.

2. Die Stadt Schwetzingen beschließt zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung und Einstellung der Unterlagen im Internet durchzuführen

3. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und zur Äußerung aufzufordern.

4. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehenden Kosten werden seitens DECATHLON Deutschland SE & Co. KG getragen. Im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung wird das Planungsbüro FIRU mbH Kaiserslautern mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen sowie der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Entsprechendes gilt für erforderliche Planungsleistungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit nicht der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim selbst plant bzw. die Kosten der Änderung des Flächennutzungsplanes selbst trägt.

### Erläuterungen:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG am Standort Schwetzingen den bestehenden Store – in direkter baulich-räumlicher Nähe zum bestehenden Decathlon Logistikzentrum – auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> zzgl. 200m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes i.S.v. § 11 BauNVO zur Entwicklung bzw. Erweiterung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einem eindeutigen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten

unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen sowie der Ergebnisse der einzelhandelsbezogenen Auswirkungsanalyse des Unternehmens immakomm AKADEMIE GmbH mit Stand März 2023

- Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung, wozu parallel ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung (hinsichtlich Integrationsgebot – Plansatz 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar i.V.m. zentrenrelevanten Randsortimenten Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplanes Rhein Neckar sowie hinsichtlich des Kongruenzgebotes – Plansatz 3.3.7.1 Landesentwicklungsplan BW 2002 und Plansatz 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar) seitens der Stadt Schwetzingen eingereicht wurde.
- Nutzung von Synergieeffekten durch die unmittelbare bauliche-räumliche Anordnung in Bezug zu dem an Standort bestehenden Logistikzentrums (v.a. hinsichtlich interner Arbeitsabläufe), wodurch auch bzgl. einer möglichen Standortalternativenprüfung keine sonstigen Flächen im Gemeindegebiet in Betracht gezogen werden
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen sowie zugleich einer entsprechenden Stärkung der Stadt Schwetzingen als Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort sowie als Mittelzentrum, zentral gelegen in der Region Rhein-Neckar
- Sicherung und auf die Erweiterung bezogener Ausbau des Warenangebotes am Standort

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebten Betriebserweiterungen der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG am bestehenden Standort zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte betriebliche Erweiterung geschaffen werden.

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan – Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung (2012) – der für zugrundeliegenden Geltungsbereich eine gewerbliche Entwicklung sowie einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorsieht. Die Umsetzung des Vorhabens bedarf somit einer entsprechenden 2. Teiländerung, die die bauliche Realisierung auf Basis eines festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ermöglicht. Parallel bedarf es einer entsprechenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der für das Projektgebiet eine Gewerbliche Baufläche ausweist. Auch hier wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechen der Zweckbestimmung erforderlich.

Im September 2023 hat die Stadt Schwetzingen mit der Drucksache-Nr. 2757/2023 den Gemeinderat über die geplante Erweiterung des vorhandenen Decathlon-Stores informiert.

#### **Finanzielles:**

Vollständige Übernahme durch den Investor.

#### **Anlagen:**

- A 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 25.10.2023
- A 2: Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.2023
- A 3: Fachbeitrag Schall in der Fassung vom 30.07.2021

A 4a: Artenschutzrechtliche Begutachtung in der Fassung vom Mai 2020  
A 4b : Artenschutzrechtliche Begutachtung in der Fassung vom Mai 2020  
Hier: Redaktionelle Änderungen vom 06.08.2021  
A 5 a: Fachbeitrag Klima/Luft in der Fassung vom 13.03.2020  
A 5 b: Stellungnahme zum Fachbeitrag Klima / Luft vom 03.08.2021  
A 6 a: Fachbeitrag Verkehrsuntersuchung B'PLan Erweiterung, BS Ingenieure Februar 2020  
A 6 b: Verkehrsuntersuchung BS Ingenieure Ludwigsburg, 28.07.2021, Stellungnahme  
  
A 7: Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen in der Fassung von 2019  
  
A8: Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen  
A 9: Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, März 2023

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: