



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan

Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung

Textfestsetzungen

Fassung: Vorentwurf

Stand: 25.10.2023



Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung
mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26,44).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juni 2003 (GVBl. S. 41), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26,42).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2015 (GVBl. 127) zuletzt geändert am 08.04.2022 (GVBl. S.118).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000.

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

- | | | |
|-----------|---|------------------------------------|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 BauGB
i.V.m. |
| 1.1 | <u>Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“</u> | § 11 Abs. 3 S.1 Nr.2
BauNVO |
| 1.1.1 | Das in der Planzeichnung ausgewiesene sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“ festgesetzt. | |
| 1.1.2 | Zulässig ist ein Sportfachmarkt mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VKmax) von 2.400 m ² . Davon entfallen auf die Außenverkaufsfläche 200 m ² . Die Mindestgröße der Gesamtverkaufsfläche (VKmin) wird auf 1.800m ² festgesetzt. | § 1 Abs. 5 und 6
BauNVO |

Folgende nicht zentrenrelevante Sortimente sind zulässig:

- Campingartikel (z.B. Campingausrüstung, Kocher, Schlafsäcke, Zelte, Tische, Stühle)
- Großteilige Sportartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer)
- Fahrräder und Fahrradzubehör

Auf maximal 800m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind folgende zentrenrelevanten Sortimente zulässig:

- Bekleidung (hier Sportbekleidung)
- Kleinteilige Sportartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Bälle, Schläger)
- Schuhe (auch Sportschuhe)

Maßgeblich für die vorgenannten Sortimentslisten ist das vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.12.2019 beschlossene Einzelhandelskonzept zur Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen (Umsetzungskonzept) mit Stand Juli 2019 und die dabei erfolgte Festlegung der Sortimente (Schwetzinger Liste).

Definition der Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche ist die Fläche der gesamten Verkaufsstätte, die der Kunde nach Durchqueren des Eingangsbereiches betreten kann und die der Förderung des Verkaufsvorgangs dient. Zur Verkaufsfläche gehört auch die Fläche außerhalb der Verkaufsstätte (Außenverkaufsfläche), auf der Verkaufsgegenstände ausgestellt und angeboten werden. Ausgenommen sind die Sanitärbereiche und Bereiche für gastronomische Angebote.

- 2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr.1
BauGB i.V.m.
- Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird im Vorhabengebiet die zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 Nr.1
BauNVO
- 2.1.1 Für das Plangebiet wird gemäß Planeinschrieb eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. § 19 BauNVO
2. Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4
BauNVO
- 2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt [wird im weiteren Verfahren ergänzt].
- 2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern entspricht dem Maß der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika). § 18 Abs. 1 BauNVO
- 2.2.3 Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN). Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal +/- 0,30m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Als Höhenbezugspunkt gilt die absolute Höhe [wird im weiteren Verfahren ergänzt] m ü. NHN. Ausnahmen können in Absprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 2.2.4 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) für notwendige technische Bauteile (z. B. Klimaanlage, Rauchgasventilatoren, Photovoltaikanlagen, etc.) um bis zu 2,5 m überschritten werden. § 18 Abs. 2 BauNVO
- 3 Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m.
- 3.1 Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m.
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. § 23 Abs. 1 - 3
BauNVO
- 5 Flächen für Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m.
- 5.1 Ebenerdige Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen „St“ zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO

- | | | |
|-----------|---|--|
| 6 | Flächen für Nebenanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und
14 BauGB i.V.m |
| 6.1 | Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. | § 14 Abs. 1 S.3
BauNVO |
| 6.2 | Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig. | § 14 Abs. 1 S.3
BauNVO |
| 7 | Verkehrsflächen | § 9 Abs.1 Nr. 11
BauGB |
| 7.1 | Verkehrliche Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten sowie der entsprechende Anschluss an die umgebenden Verkehrsflächen sind durch zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt. | |
| 7.2 | Die verkehrlich abgegrenzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind durch Festsetzung der entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung lagemäßig bestimmt. | |
| 7.3 | Betriebszugehörige Verkehrsflächen für An- und Ablieferverkehre sind grundsätzlich im Plangebiet zulässig. | |
| 8 | Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung | § 9 Abs. 1 Nr. 12
BauGB |
| 8.1 | Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. | |
| 9 | Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | § 9 Abs. 1 Nr. 14
BauGB |
| 9.1 | Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind nur innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsfläche zulässig.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt] | |
| 10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB |
| 10.1 | <u>Außenbeleuchtung</u> | |
| 10.1.1 | Im Plangebiet sind nur „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen. | |
| 10.1.2 | [wird im weiteren Verfahren ergänzt] | |

- 11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- 11.1 Die mit dem Gehrecht „Gr“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 11.2 Die mit dem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten
[wird im weiteren Verfahren auf Basis der Erkenntnisse der Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB ergänzt]
- 11.3 Auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen sind bauliche Anlagen, Vorhaben und Nutzungen, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, Veränderungen der Geländeoberfläche und das Anpflanzen tiefwurzelter Pflanzen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Maßnahmen im Einvernehmen mit den Begünstigten des Leitungsrechts erfolgen.
- 11.4 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]
- 12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- 12.1 Begrünung von Stellplatzanlagen
- 12.1.1 Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist je 6 oberirdisch, nicht überdachte PKW-Stellplätze ein großkroniger, einheimischer Laubbaum entsprechend der Artenauswahlliste in der Qualität Hochstamm, 4 xv, mB STU 20-25 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 12.2 Dachbegrünung
- 12.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke, mit Regenwasseranlauf in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünungen sind als Extensivbegrünungen aus geeigneten Gräsern, Kräutermischungen sowie aus Stauden (z.B. Sprossen oder Flachballenpflanzen) herzustellen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solar- und Photovoltaikmodulen ist zulässig.
- 12.3 Pflanzfläche
- 12.3.1 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

13 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB

- 13.1 Aufgeständerte Solaranlagen sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 2,5 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig und auf mindestens 70% der nutzbaren Dachflächen zu realisieren. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,5m.
- 13.2 Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflektionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.
- 13.3 Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.

14 Artenvorschlagslisten

- 14.1 Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.
- 14.2 Artenvorschlagsliste : „Stellplatzbegrünung“
- 14.2.1 Mindestqualität: Hochstamm, 4xv, mB, STU 20-25 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

sowie die Arten der GALK-Straßenbaumliste

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

- 1 Werbeanlagen** § 74 Abs.1 Nr. 2
LBO
- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel.
- 1.3 Innerhalb des Plangebietes sind freistehende Werbeanlagen zulässig, diese dürfen eine maximale Höhe von XX m nicht überschreiten.
- 1.4 Zulässig sind Objektwerbeanlagen bestehend aus illuminierten Spannplakaten, mit Abstand montiert und von vorne angestrahlt oder selbst leuchtend. Die eingesetzten Spannplakate dürfen eine Höhe von XX m nicht überschreiten. Die Spannplakatlänge darf max. XX m betragen. Hiervon ausgenommen sind Logos des Vorhabens und der Betreiber der Anlagen.
- 1.5 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von (Werbe-) Pylonen zulässig [wird im weiteren Verfahren ergänzt]
- 1.6 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]
- 2 Dachform und -neigung** § 74 Abs.1 Nr. 1
LBO
- 2.1 Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis max. 15° zulässig.
- 3 Fassadengestaltung** § 74 Abs.1 Nr. 1
LBO
- 2.2 Leucht- und Signalfarben sowie stark reflektierende Materialien – außer Glas – sind unzulässig.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

D Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1 [wird im Rahmen der Trägerbeteiligung ergänzt]

E Hinweise

1 [wird im Rahmen der Trägerbeteiligung ergänzt]



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan

Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung

Begründung

Fassung: Vorentwurf

Stand: 25.10.2023



Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I	VERFAHRENSVERMERKE	3
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	5
1.1	Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis	5
1.2	Städtebauliche Konzeption.....	6
2	PLANGEBIET.....	8
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Vorhandene Nutzungen	8
3	Planerische Vorgaben.....	10
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	10
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm IV	10
3.1.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	12
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	15
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	16
3.4	Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen.....	17
3.5	Aussagen des Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen.....	20
4	PLANINHALTE	21
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Bauweise.....	22
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
4.5	Flächen für Stellplätze	22
4.6	Flächen für Nebenanlagen.....	22
4.7	Verkehrsflächen.....	23
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen	23
4.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	23
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	23
4.11.1	Begrünung von Stellplatzanlagen	23
4.11.2	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbeflächen	23
4.11.3	Dachbegrünung	24

4.12	Artenvorschlagsliste	24
4.13	Sonstige Planzeichen	24
4.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
4.15	Nachrichtliche Übernahme.....	24
4.16	Hinweise	25
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	25
5.1	Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich	25
5.1.1	Sortimentsstruktur des Vorhabens	25
5.1.2	Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon-Store am Standort Schwetzingen / Vereinbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	27
5.2	Belange der Erschließung	31
5.3	Belange von Klima und Luft	31
5.4	Belange des Artenschutzes.....	32
5.5	Belange von Naturschutz und Landschaft	33
5.6	Abwasserentsorgung und Entwässerung	33
5.7	Schalltechnische Untersuchung.....	33
III	ANLAGEN	35
IV	UMWELTBERICHT	36

I VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am . .2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am . .2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am . .2023 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom . .2023 bis . .2023 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am . .2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom . .2023 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum . .2023 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am . .2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom . .2024 bis einschließlich . .2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am . .2024 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am . .2024 gewürdigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am . .2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom . .2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum . .2024 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am . .2024 gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am . .2024 den Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung als Satzung wurde am . .2024 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis

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 m² zzgl. 200m² 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)
- 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 jedoch 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 Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der für das Projektgebiet eine Gewerbliche Baufläche ausweist. Auch hier wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich.

1.2 Städtebauliche Konzeption

Das dem Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bisherigen Decathlon-Fachmarktes auf insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche zzgl. 200m² Außenverkaufsfläche vor. Die Sortimentsstruktur hat den eindeutigen Schwerpunkt im Bereich der nach dem Sortimentskonzept der „Schwetzinger Liste“ nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Derzeit umfasst der bestehende Fachmarkt eine Verkaufsfläche von 799m² zentrenrelevanter Sortimente. Dieser Fachmarkt wird im Rahmen der Neuplanung aufgegeben und die bereits vorhandenen Verkaufsflächen in diese eingestellt. Durch die direkte Anbindung an das bestehende Logistiklager entstehen entsprechende Synergieeffekte zwischen Distributionszentrum und künftigem Markt.

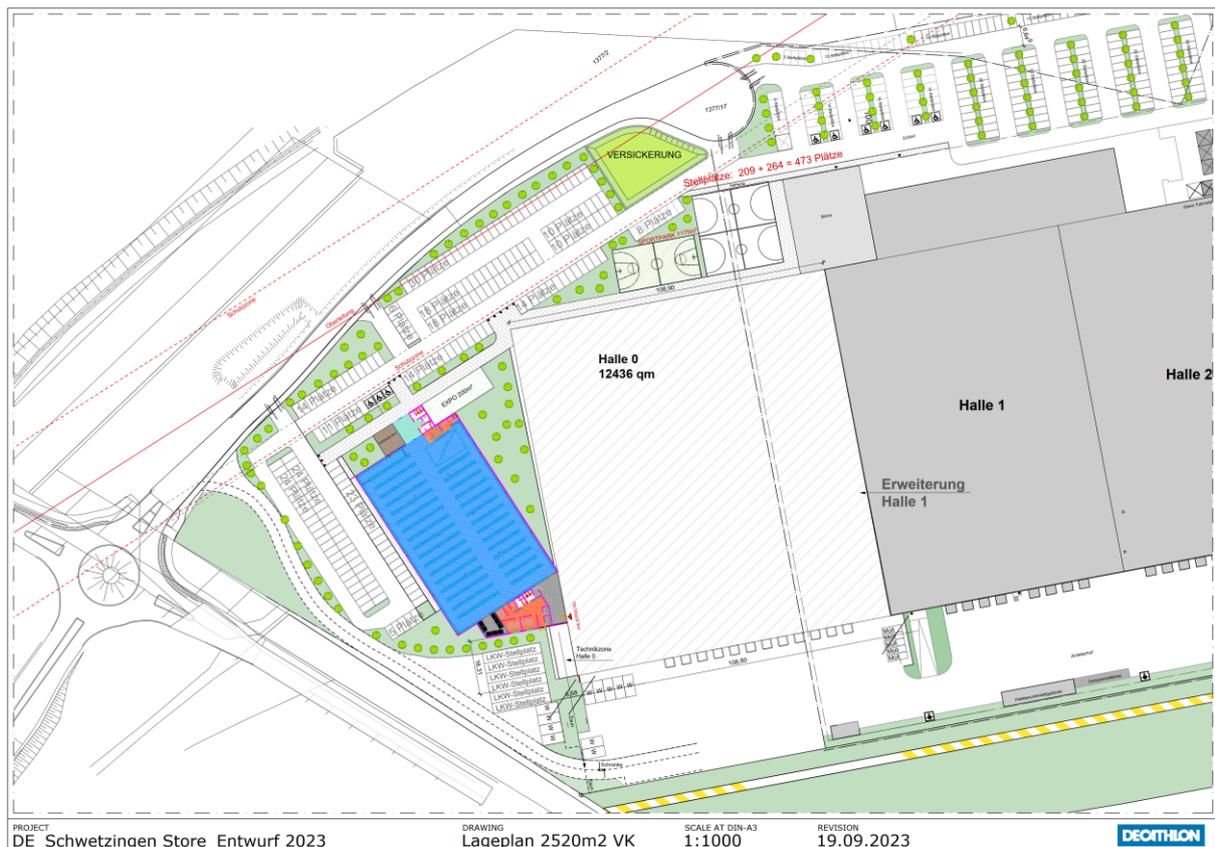


Abbildung 1: Lageplan der Gesamtmaßnahme

Quelle: DECATHLON Deutschland SE & Co. KG, Stand 09/2023

Die Erschließung erfolgt über die Grenzhöfer Straße, sodass entsprechend vorgesehene Stellplatzanlagen unmittelbar anfahrbar sind. Die Eingangssituation des Marktes ist nach Osten zu den vorgelagerten Stellplatzflächen ausgerichtet. Unmittelbar südlich des Eingangsbereichs wird die Außenverkaufsfläche angeordnet, auf der vorwiegend Waren des nicht zentrenrelevanten Sortiments Campingartikel ausgestellt werden sollen. Weiter südlich des Eingangsbereichs werden Kleinspielfelder angeordnet, welche während der Geschäftsöffnungszeiten auch von Nicht-Kunden des Sportfachmarkts genutzt werden kann. Zum Schutz vor Vandalismus als auch zur Vermeidung von Gefährdungen oder Konflikten zwischen Spielern und Autofahrern auf der Stellplatzanlage (umherfliegende Bälle) werden diese eingezäunt.

Darüber hinaus lassen sich für den Planstandort nachfolgende Standortfaktoren definieren:

- Verkehrsgünstige Lage mit einer guten Erreichbarkeit über die B 535
- Anbindung an den ÖPNV vor Ort vorhanden, auch eine Anbindung nach Schwetzingen über das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist vorhanden
- Ausreichend großer Flächenzuschnitt in ebenerdiger Lage mit guter Erreichbarkeit
- Direkte Lage am bestehenden Logistikzentrum, damit keine zusätzlichen Verkehrsbewegungen zur Belieferung des Fachmarktes

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Schwetzingen und bietet zugleich eine autokundenorientierte Lage an der B535 zwischen Schwetzingen und Plankstadt auf der ehemaligen Fläche des Ausbesserungswerks. Das Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 1,9 ha. Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt und soll entsprechend der vorliegenden Baurechtschaffung proaktiv einer einzelhandelsbezogenen Nutzung zugeführt werden.

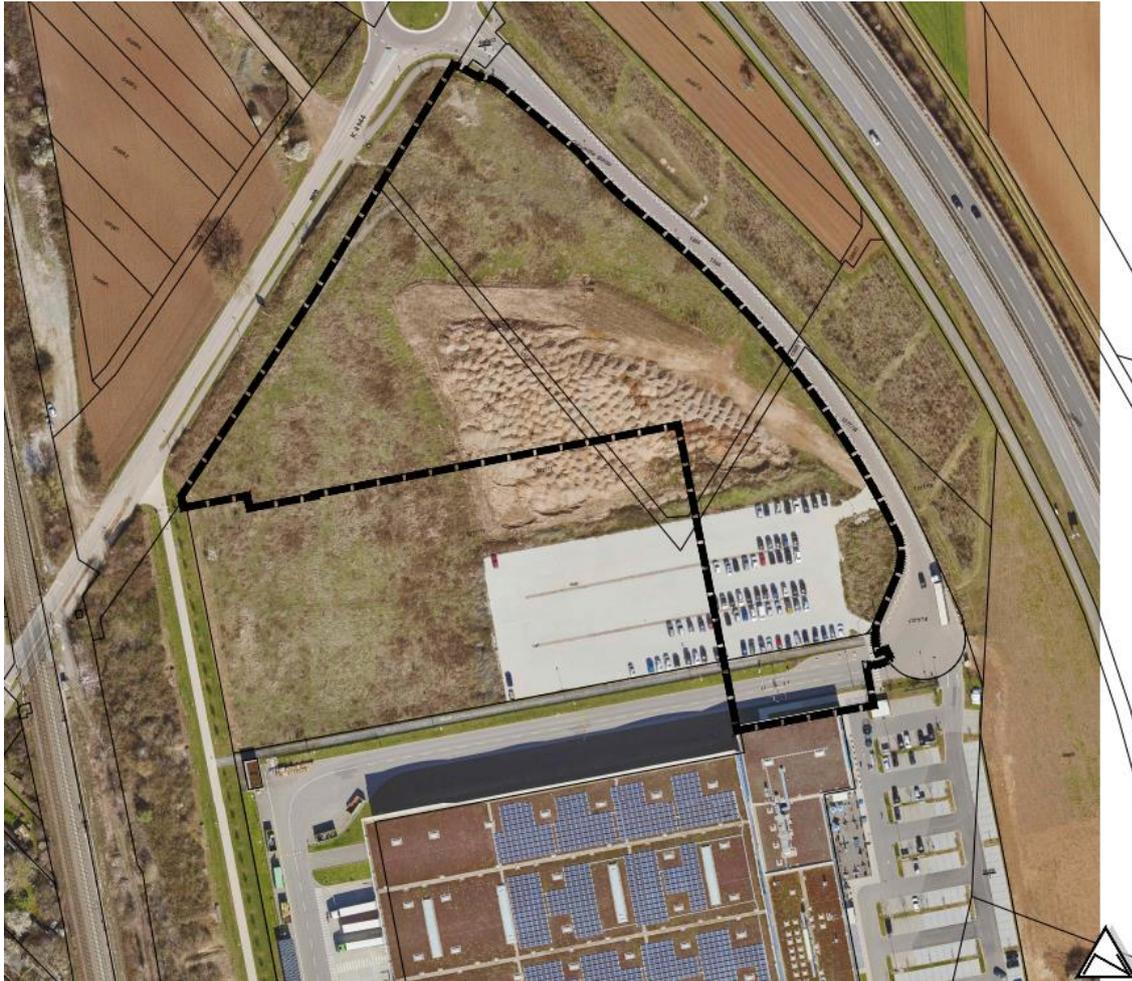


Abbildung 2: Lage des Planstandort im Luftbild

Quelle: Stadt Schwetzingen



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung

Betroffen sind folgende Flurstücke: 1366, 1377/2 sowie 1377/17 (alle tlw.).

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 (befindet sich aktuell in Fortschreibung) festgelegt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit die Vorgaben der BauNVO sowie des LEP Baden-Württemberg (sowie des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar) zu prüfen. Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte gelten demnach folgende Prüfkriterien:

Grafik: Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

- Das **Integrationsgebot** zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust, der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.
- Das **Konzentrationsgebot** gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7). Großflächige Einzelhandelsbetriebe kommen hingegen auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- Das **Kongruenzgebot** fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).
- Das **Beeinträchtungsverbot** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Die Einhaltung der Prüfkriterien erfolgte gutachterlich durch eine projektbezogene Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE GmbH mit Stand März 2023. Die Ergebnisse und entsprechende Auswirkungen werden im Rahmen der Auswirkungen der Planungen weitergehend erläutert.

3.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 weist am Planstandort eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung) aus, diese schließt sich nördlich an das Vorranggebiet „Ehemaliges Ausbesserungswerk und benachbarte Gewerbegebiete“ an.

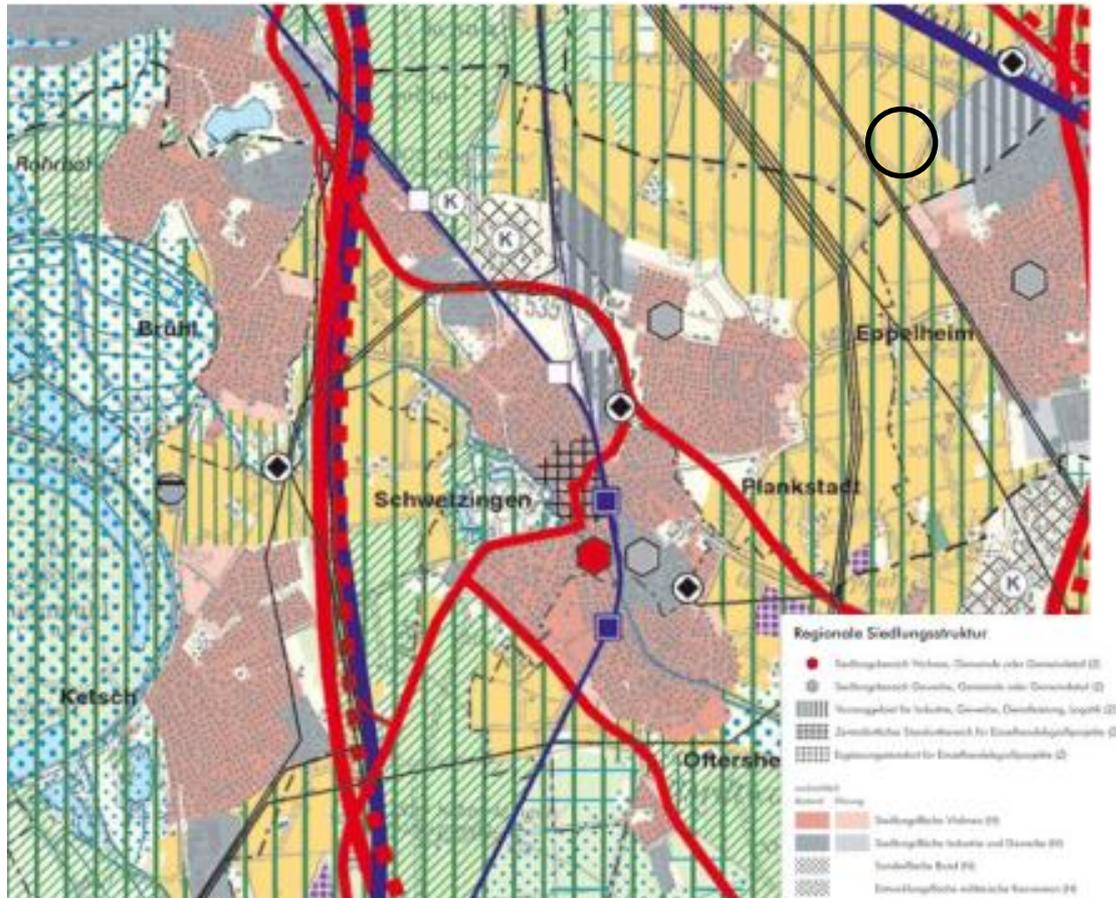


Abbildung 4: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014

Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, abgerufen unter: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan>

Zudem trifft der Regionalplan in Kapitel 1.7 (Einzelhandelsprojekte – Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) folgende relevante Aussagen:

1.7.2 Allgemeine Vorgaben

1.7.2.1 Raumordnerische Verträglichkeit (Z)

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.

1.7.2.2 Zentralitätsgebot (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

1.7.2.3 Kongruenzgebot (Z)

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.

1.7.2.4 Beeinträchtigungsgebot (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

1.7.2.5 Integrationsgebot (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

1.7.2.7 Erreichbarkeit (G)

Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.

1.7.3 Räumliche Zuordnung

1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten

„Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbraucher-nahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

1.7.3.2 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente (Z)

Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Sortimentsliste: Die regionale Sortimentsliste (die ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausweist) weist Sportartikel als zentrenrelevant aus, ohne genauere Spezifizierung.

Für die relevanten Sortimente erfolgt folgende Auflistung:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Keine Auflistung vorhanden

Aufgrund der nach dem Einheitlichen Regionalplan möglichen Abweichung kommunaler Sortimentslisten, in Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar, können großteilige Sportgeräte im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden, wie es in Schwetzingen somit auch zulässigerweise erfolgt ist. Campingartikel sowie auch Fahrräder und Fahrradzubehör werden hingegen in der regionalen Sortimentsliste nicht entsprechend aufgeführt. Aus regionalplanerischer Sicht sind alle dort nicht gelisteten Sortimente und solche, die sich nicht eindeutig den genannten Sortimenten zuzuordnen sind, als nicht zentrenrelevant anzusehen.

3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung aus. Dementsprechend bedarf es einer parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2020

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der seit 2012 bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung sieht für das vorliegende Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung mit Ausschlussfunktion für Einzelhandelsbetriebe vor und bedarf daher auf Basis der zuvor genannten Planungsziele einer entsprechenden 2. Teiländerung.

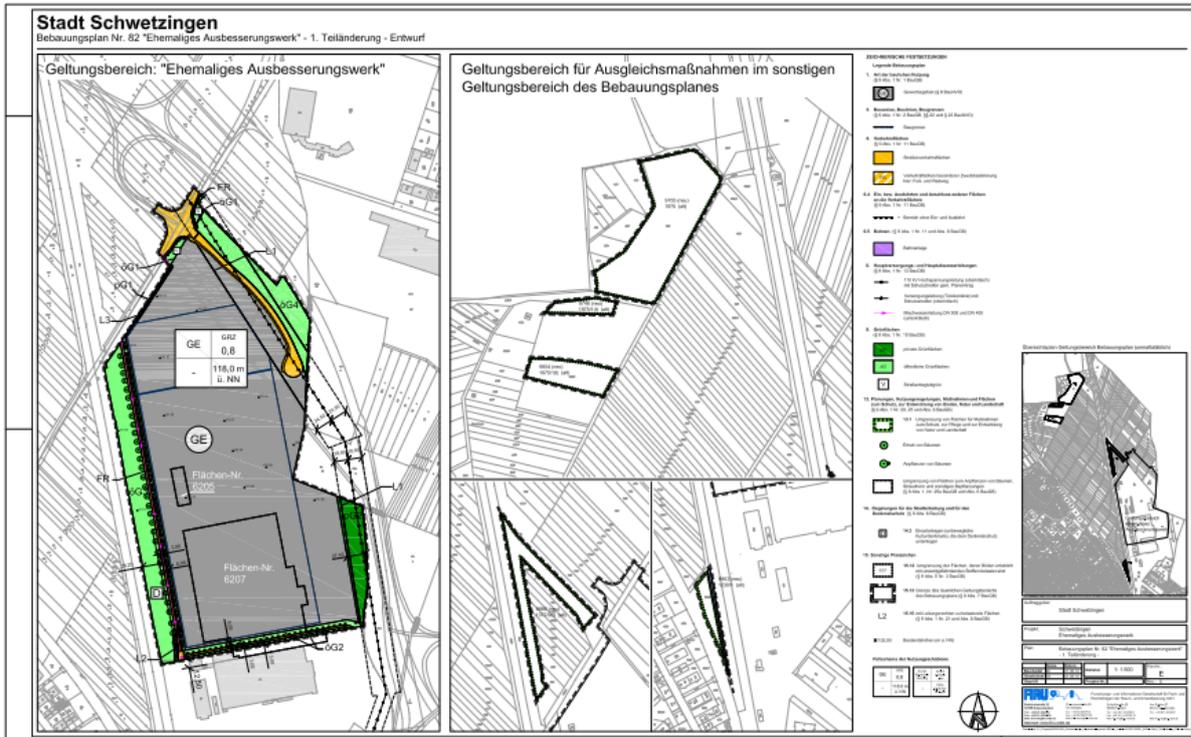


Abbildung 6: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung

Quelle: FIRUmbH, Kaiserslautern.

3.4 Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen

Im Jahr 2019 hat die imakomm AKADEMIE GmbH das Konzept „Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen („Einzelhandelskonzept“) fortgeschrieben. Zudem wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung für die Stadt Schwetzingen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ein Umsetzungskonzept ausformuliert. Die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept sind darin konsequent aufgegriffen und um die notwendigen planungsrechtlichen Instrumente der Einzelhandelssteuerung ergänzt. Das Umsetzungskonzept wurde vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit interner Bindungswirkung für Verwaltung und Gemeinderat am 18.12.2019 beschlossen. Die Sortimentsliste der Stadt Schwetzingen sieht demnach folgende Zuordnung der für das vorliegende Vorhaben relevanten Sortimente vor:

Auszug aus „Schwetzinger Sortimentsliste“ (2019) ²
Zentrenrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none">• Bekleidung (darunter auch Sportbekleidung)• Kleinteilige Sportartikel• Schuhe (auch Sportschuhe)
Nicht zentrenrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none">• Fahrräder und Fahrradzubehör (mit Einzelfallprüfung)• Großteilige Sportartikel• Campingartikel• Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)

Die „Schwetzinger Sortimentsliste“ ist nicht vollständig abgebildet. Es werden an dieser Stelle nur die für das Vorhaben relevanten Sortimente aufgeführt.

Im Bereich Fahrräder und Zubehör ist eine Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen, die eine Einzelfallprüfung zum Schutz des Bestandes in der Schwetzinger Innenstadt umfasst. Aufgrund der notwendigen Rahmenbedingungen (Abtransport, Platzbedarf durch Testflächen und ein immer breiter werdendes Angebot) kann eine Zentrenrelevanz des Sortimentes zur zeitgemäßen Aufstellung der Angebote kaum noch umgesetzt werden.

Die räumliche Einzelhandelsstrategie ergibt sich im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes über die Grundsätze der Einzelhandelssteuerung. Diese sehen mit Relevanz für das vorliegende Vorhaben vor:

1a *Innenstadtrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) soll künftig grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Schwetzingen angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen innenstadtrelevanten Einzelhandel, soweit nicht regionalplanerische Vorgaben (z.B. die Festsetzung des zentralörtlichen Standortbereichs) entgegenstehen.*

(...)

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

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

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

UND

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

- *Mit dem Vorhaben erfolgt eine nachweisbare und mit der Ansiedlung kausal direkt verbundene Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches,*
- *durch das Vorhaben erfolgt eine deutliche Erhöhung der Zentralität innerhalb des relevanten Hauptsortimentes,*
- *durch das Vorhaben kann eine gänzlich neue Zielgruppe für den Einzelhandelsstandort Schwetzingen gewonnen werden, eine Zielgruppe also, die bisher den Einzelhandelsstandort Schwetzingen nicht oder kaum frequentiert hat,*
- *mit dem Vorhaben werden quantitativ belegbare positive Kopplungseffekte für den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst, d.h. ein Einkauf beim zu prüfenden Einzelhandelsvorhaben wird nachweislich und häufig dann auch mit einem Innenstadtbesuch verbunden.³*

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

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

Etablierte Einzelhandelsstandorte stellen insbesondere die Standorte

- *GE Zündholz*

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

dar.

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

Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (gleich, ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und auf die Ziele des Leitbildes zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. abweichend davon auf maximal 800 m² (im Einzelfall zu prüfen⁴) gegeben ist, ggf. kann auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein. Darüber hinaus muss das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment), die Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortiments muss zudem mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung zwischen Offersheim, Plankstadt und Schwetzingen vereinbar sein.

(...)

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

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

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

Das Standortkonzept der Stadt Schwetzingen stuft den Planstandort als „etablierten Einzelhandelsstandort“ ein. Er ist somit „vorrangiger Standort für klein- und großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Innenstadtrelevanter Einzelhandel wird als Hauptsortiment ausgeschlossen.

3.5 Aussagen des Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Im Jahr 2019 wurde das Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen erarbeitet vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim auf Basis der von den Gemeinderäten beschlossenen Einzelhandelskonzepte für die drei genannten Kommunen, erarbeitet von der imakomm AKDEMIE GmbH, fortgeschrieben. Ein zentraler Ansatz des Leitbildes ist die Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen: „Die Funktionsstärkung von Schwetzingen als Mittelzentrum wird von allen drei Gemeinden unterstützt. Oftersheim und Plankstadt streben keine Zulässigkeiten an, die in Konkurrenz zu Schwetzingen als Mittelzentrum stehen könnten.“

Darüber hinaus fokussiert Schwetzingen die Entwicklung seiner mittelzentralen Funktion auf die Innenstadt.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Sportfachmarkt“ gem. § 11 Abs.3 S.1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zugleich regeln die getroffenen Festsetzungen die zulässigen Sortimente sowie Verkaufsflächen. Letztere werden mit einer VK_{max} von $2.200m^2$ zzgl. $200m^2$ Außenfläche festgesetzt. Zugleich wird die Mindestgröße der Verkaufsflächen VK_{min} auf $1.800m^2$ festgesetzt. Die festgesetzten Verkaufsflächen resultieren hierbei aus vorherigen Abstimmungen mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe. Zudem gründen die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, die durch das Unternehmen imakomm AKADEMIE GmbH 2023 durchgeführt wurde. Durch die Vorgaben der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Sportfachmarktes sowie die hiermit möglicherweise einhergehenden raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen reglementiert und auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt der zulässigen Sortimente liegt hierbei im Bereich der nicht zentrenrelevanten Angebotsstruktur. Bezogen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen umfasst dies folgende Sortimente (es werden nur die Sortimente aufgeführt mit Relevanz für das Planvorhaben):

Auszug aus „Schwetzinger Sortimentsliste“ (2019)²
Zentrenrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none">• Bekleidung (darunter auch Sportbekleidung)• Kleinteilige Sportartikel• Schuhe (auch Sportschuhe)
Nicht zentrenrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none">• Fahrräder und Fahrradzubehör (mit Einzelfallprüfung)• Großteilige Sportartikel• Campingartikel• Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)

Der zulässige Anteil des zentrenrelevanten Sortimente wird auf $800m^2$ der Verkaufsfläche begrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs.2 BauNVO wird im Plangebiet festgesetzt

- die zulässige Grundflächenzahl GRZ sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in sämtlichen Nutzungskategorien mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl ergibt sich aus den Anforderungen der Nutzungen und ermöglicht die Errichtung der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung. Ebenfalls wird entsprechend den Zielsetzungen der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage (Sportfachmarkt) auf [wird im weiteren Verfahren ergänzt] m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern entspricht dem Maß der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem oberen Anschluss der Außenwand (Attika).

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind, um planungsrechtlich gewisse Flexibilitäten in der baulichen Umsetzung zu ermöglichen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen. Diese orientieren sich konkret am städtebaulichen Konzept, das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt.

4.5 Flächen für Stellplätze

Der überwiegende Flächenanteil des Grundstücks wird für die Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrten benötigt. Dementsprechend erfolgt für diese Flächen die Festsetzung als Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Diese dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung geht hieraus auch keine ungeordnete Entwicklung hervor, sodass die Zulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vertretbar ist. Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind.

4.7 Verkehrsflächen

Auf Basis der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption wird im Rahmen der Planzeichnung dargestellt bzw. unterschieden in Teilbereiche mit Ein- und Ausfahrt sowie ohne Zufahrtmöglichkeiten entlang der östlich gelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese dienen der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation.

4.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung des Plangebiets sind ausschließlich insektenfreundliche (LED)-Lampen vorgesehen. Den zur Beleuchtung genutzten LEDs fehlt der UV-Anteil, so dass Insekten die neuartigen Leuchtmittel „übersehen“ und die Lampen nicht mehr umschwirren. LEDs können darüber hinaus dynamisch reguliert werden und werden gedimmt, wenn ihre volle Intensität nicht benötigt wird. Insbesondere an den zur offenen Landschaft gewandeten Gebäudeseiten und Straßen können dadurch die Emissionen von Licht so weitestgehend vermieden werden.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

4.11.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Überstellung von Pkw-Parkplätzen mit großkronigen Bäumen dient der Minderung kleinklimatischer Beeinträchtigungen. Sie beugt einer Aufheizung der Abstellflächen und Fahrzeuge vor. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderte Versiegelungsgrade erreicht.

4.11.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbeflächen

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt.

4.11.3 Dachbegrünung

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt. Eine solche Dachgestaltung trägt auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung stadtgestalterische Funktionen. Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. Als weitere ökonomische Funktion verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.12 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen soll bestmöglich flächendeckend auf den Dächern der geplanten Nutzung installiert werden und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten.

4.13 Artenvorschlagsliste

Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

Sie benennt eine Auswahl von, für die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, geeigneten Baum- und Strauchpflanzungen und unterscheidet dabei für die verschiedenen vorgesehenen Zwecke.

4.14 Sonstige Planzeichen

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Die Festsetzung der entsprechenden Rechte erfolgt zugunsten der jeweiligen Träger und wird planungsrechtlich gesichert.

4.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der LBO Baden-Württemberg in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

4.16 Nachrichtliche Übernahme

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.17 Hinweise

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich¹

Zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung und der hieraus möglicherweise resultierenden raumordnerischen und / oder städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, ist von der imakomm AKADEMIE GmbH eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt worden.

5.1.1 Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die Sortimentsstruktur der geplanten Fachmarkterweiterung unterscheidet sich deutlich von den Sortimentskonzepten anderer Sportartikelanbieter. Diese haben ihren Angebotsschwerpunkt bei den sogenannten „Volkssportarten“ (z.B. Fußball, Laufen, Tennis), während ein Decathlon-Fachmarkt als Vollsortimenter sehr breit über praktisch alle Sportarten aufgestellt ist. Das Angebot umfasst hierbei insbesondere auch Randsportarten. Darüber hinaus unterscheidet sich Decathlon von anderen Sportartikelanbietern durch einen hohen Anteil von Eigenmarken. Während Sportfachgeschäfte und Sportfachmärkte ihren Angebotsschwerpunkt bei Markenartikeln haben, bietet Decathlon ca. 80 % seines Sortiments (bezogen auf den Gesamtumsatz) als Eigenmarken an.

Die vorgesehene Verkaufsfläche von ca. 2.200 m² beinhaltet sämtliche Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudes. Hinzu kommen ca. 200m² Außenfläche. Die Auflistung der vorgesehenen Sortimente gestaltet sich wie folgt:

¹ Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Schwetzingen – imakomm AKADEMIE GmbH, Stand März 2023.

Vorgesehene Verkaufsflächen am Planstandort			
Sortimente		Verkaufsfläche in m ²	
Sportbekleidung (beispielsweise Bekleidung für Outdoor, Laufen, Fahrrad, Bademode) In Schwetzinger Sortimentsliste Sortimentsbereich „Bekleidung“ zuzuordnen		max. 800 m²	max. 900m²
Sportschuhe (beispielsweise Sportschuhe, Wanderschuhe, Laufschuhe) in Schwetzinger Sortimentsliste dem Sortimentsbereich „Schuhe“ zuzuordnen			
Sonstige kleinteilige Sportartikel (beispielsweise Inliner, Schläger, Rucksäcke, sonstige Helme, Bälle)			
Fahrräder und Fahrradzubehör⁵ (beispielsweise Fahrräder, Schläuche, Licht, Schlösser, Radhelme) In Schwetzinger Sortimentsliste nicht-zentrenrelevant		1.600 m²	
Campingartikel und Zubehör (beispielsweise Isomatten, Schlafsäcke, Zelte, Vorzelte, Campingmöbel, Campingkocher, Beleuchtung, Campingduschen, Feldbetten, Kühltaschen, Campinggeschirr, etc.)			
Sonstige großteilige Sportartikel (beispielsweise Boote und Bootszubehör, Tauchgeräte (z.B. Flaschen), Tore, Tischtennisplatten, Fitnessgroßgeräte (z.B. Laufband, Cross Trainer))			
GESAMTFLÄCHE PLANUNG:		2.400 m²	
Anteil zentren- /	nicht-zentrenrelevante Sortimente	max. 800 m ² 33-34%	1.600 m ² 66-67%

Abbildung 7: Sortimente des geplanten Vorhabens

Quelle: Auswirkungsanalyse immakomm AKADEMIE GmbH, März 2023.

Hinweis: Die Verkaufsfläche für Sortimente Fahrräder und Fahrradzubehör wird auf 300m² begrenzt. In Summe sind zusammen mit den zentrenrelevanten Sortimenten max. 900 m² zulässig.

Das Vorhaben in Schwetzingen stellt damit ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem Schwerpunkt in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dar. Gerade die geplanten Erweiterungsflächen umfassen fast ausschließlich ein nicht-zentrenrelevantes Angebot. Für die zentrenrelevanten Sortimente wird die Grenze der Großflächigkeit entsprechend eingehalten. Die Einstufung der Zentrenrelevanz nach Sortimenten erfolgt entsprechend auf Basis der Sortimentslisten des gültigen Regionalplans sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen.

5.1.2 Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon-Store am Standort Schwetzingen / Vereinbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die folgende Zusammenfassung stellt die wesentlichen Ergebnisse der Bewertung der raumordnerischen Prüfkriterien zusammenfassend dar. Sämtliche Begründungen, Berechnungen und Details sind den Ausführungen der Auswirkungsanalyse, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, zu entnehmen.

Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:

Das Integrationsgebot würde aufgrund der Ausnahmeregelung im LEP Baden-Württemberg als auch im Regionalplan, die für das Vorhaben Decathlon als Vorhaben mit überwiegendem Flächenanteil im nicht zentrenrelevanten Sortiment greifen, eingehalten. Im zentralen Versorgungsbereich Schwetzingen bestehen keine ausreichend großen Alternativflächen, ein „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ ist im Regionalplan Rhein-Neckar für Schwetzingen nicht vorgesehen. Da das Vorhaben aber die 10%-Grenze für die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Regionalplan bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.400m² überschreitet, stellt dies einen entsprechenden Zielverstoß dar, wodurch ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung seitens der Stadt Schwetzingen gestellt wurde.

Bewertung Vorhaben gemäß Konzentrationsgebot:

Das Konzentrationsgebot wird formal und faktisch für das Vorhaben am Standort Schwetzingen mit dem Erweiterungsvorhaben erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums einnimmt.

Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:

Im Ergebnis der durchgeführten Auswirkungsanalyse wird das Kongruenzgebot nach gutachterlicher Einschätzung in sämtlichen Sortimenten außer dem Sortiment „Campingartikel und Zubehör“ eingehalten. Aufgrund des in diesem Sortiment hohen Umsatzanteils von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches ergibt sich jedoch in der Gesamtbetrachtung eine Nichteinhaltung des Kongruenzgebotes, die die vorliegende Beantragung einer Zielabweichung erforderlich macht.

Zum Einzugsgebiet des Planstandortes werden die Orte gezählt, die eine mehr oder weniger klare Einkaufsorientierung zum Planstandort haben (abhängig u.a. von Wettbewerbsstruktur, Entfernungen, Siedlungsstruktur). Aufgrund der speziellen Sortimentszusammensetzung und des starken Umfelds im Verdichtungsraum geht das Einzugsgebiet über den Mittelbereich von Schwetzingen hinaus. Für die Abgrenzung der Zonen wurde in einem ersten Schritt eine Einteilung nach Fahrtzeitdistanzen vorgenommen. Dabei wurden mit Ausnahmen der Oberzentren Mannheim und Heidelberg immer die gesamten Kommunen von der Stadtmitte einer einheitlichen Zone zugerechnet und die Fahrtzeitdistanz nach normalem Verkehrsaufkommen vom räumlichen Zentrum der Kommune angesetzt. Aufgrund der

Größe und der bestehenden Angebote im weiteren Umfeld ist nicht zu erwarten, dass ein Einzugsgebiet erschlossen werden kann, dass eine Fahrtzeit von 20 Minuten überschreitet. Für die Abgrenzung wurden ergänzende Faktoren herangezogen, die unter anderem die Entfernung in km, das eigene Angebot sowie die Entfernung zu weiteren Wettbewerbsstandorten sowie natürliche Barrieren (Rhein als Trennung zwischen Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz) mitberücksichtigt.

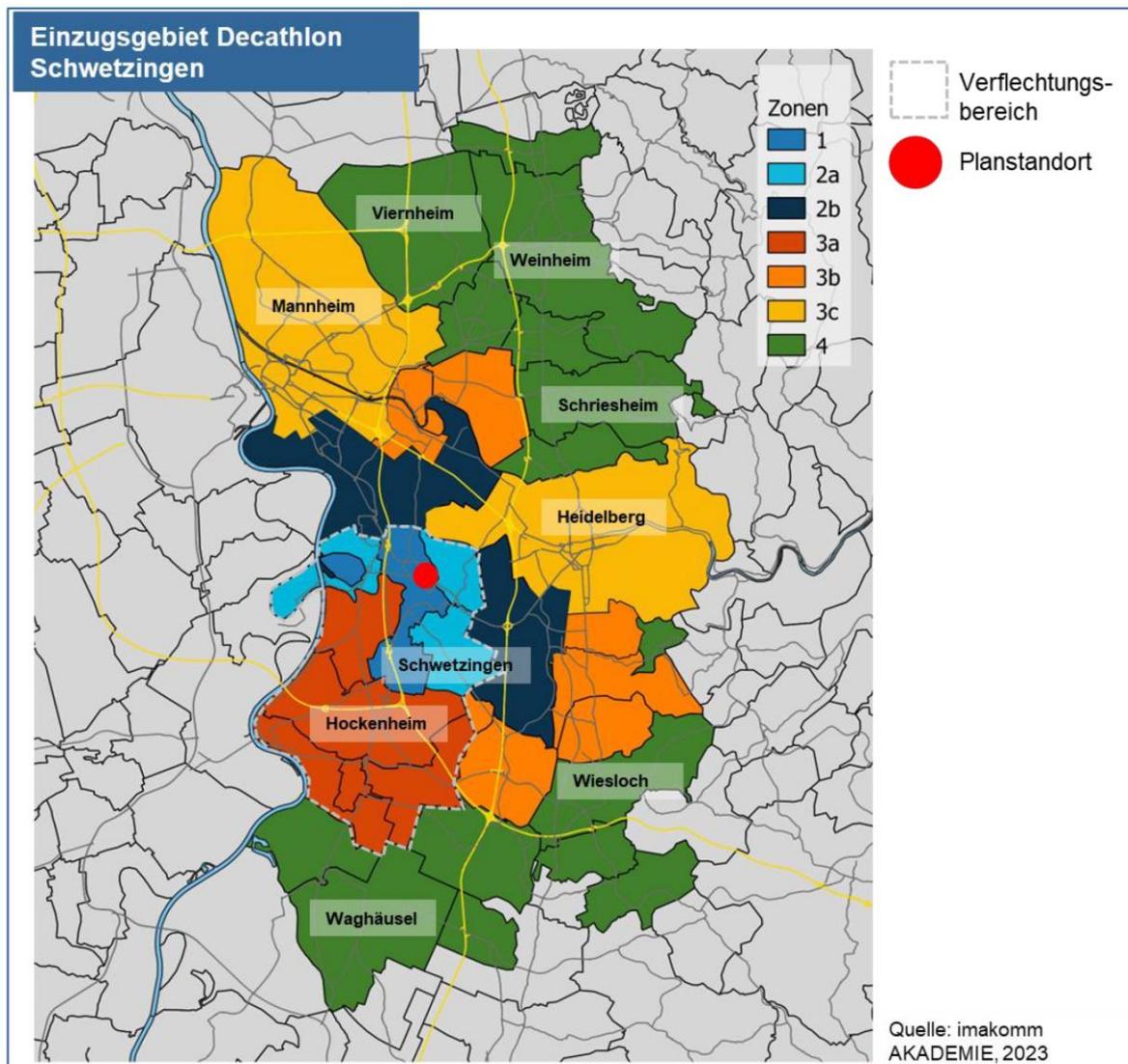


Abbildung 8 Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens (Marktgebietszonen)

Quelle: imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Stand März 2023.

Der mittelzentrale Verflechtungsbereich der Stadt Schwetzingen umfasst wie oben dargestellt neben der Stadt Schwetzingen (Zone 1) die Zonen 2a und 3a. Generell lässt sich feststellen, dass mit wachsender Entfernung und einem breiteren eigenen Angebot vor Ort Verflechtungen zum Planstandort sinken. Im äußeren Einzugsgebiet sind v.a. noch höhere Marktanteile bei Spezialsortimenten zu erwarten, die vor Ort nur in begrenztem Umfang oder gar nicht angeboten werden, während Breitensportangebote wie Sportbekleidung oder Fahrräder hier nur noch einen marginalen Marktanteil ausmachen (auch aufgrund des geringen Verkaufsflächenanteils gerade von Bekleidung, Schuhen und auch Fahrrädern am Vorhaben in Schwetzingen).

Für ein Vorhaben der geplanten Größenordnung in verkehrlich gut erreichbarer Lage ist eine Fahrtstanz von 20 Minuten für die Begrenzung des gesamten Einzugsgebietes als realistisch einzustufen. Auch aufgrund des bestehenden Angebotes und der nächsten Decathlon-Filialen mit einer in Teilen deutlich größeren Verkaufsfläche und geringeren Sortimentsbeschränkungen ist von keinem deutlich weiteren Einzugsgebiet auszugehen. Weitere Verflechtungen, die sich aufgrund von Pendlern und Besuchern ergeben, sind über die Berücksichtigung von Streuumsätzen einbezogen.

Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich mindestens 70% des Planumsatzes aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune stammen müssen. Die Stadt Schwetzingen übernimmt gem. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg die Funktion eines Mittelzentrums und hat entsprechend eine Versorgungsfunktion sowohl für die Stadt als auch für das überörtliche Einzugsgebiet (Mittelbereich). Der Mittelbereich umfasst die Kommunen der abgegrenzten Zonen 2a und 3a.

Grundsätzlich gilt: Für die Bewertung nach dem Prüfkriterium Kongruenzgebot ist das Gesamtvorhaben relevant.

Hierbei lässt sich im Rahmen der Analyse wie folgt festhalten:

- Die Umsatzherkünfte werden prozentual dargestellt. Sie ergeben sich aus der rechnerischen Gegenüberstellung der Umsatzerwartung aus einer Zone und dem gesamten möglichen Planumsatz. Zur Nachvollziehbarkeit dienen die Daten in den Tabellen des Kapitels „Umsatzerwartung und Umsatzherkunft“ der Auswirkungsanalyse. Im Folgenden werden zunächst die Umsatzerwartungen nochmals detailliert aufgezeigt, die dann für die Bewertung des Gesamtvorhabens relevant werden.
- Bei einer hypothetischen Neuansiedlung des Anbieters Decathlon, unter Berücksichtigung der maximal betrachteten Verkaufsflächen nach Sortimenten, werden ca. 15-16% des Planumsatzes (ca. 1,0 Mio €) aus Schwetzingen stammen. Hierzu sind die Planumsätze aus dem Mittelbereich aus Zone 2a in Höhe von ca. 23-24% (ca. 1,6 Mio €) sowie aus Zone 3a in Höhe von ca. 28-29% (ca. 1,9 Mio €) hinzuzuzählen. Insgesamt ergibt sich somit ein Anteil des Planumsatzes von ca. 66-67% der innerhalb des Mittelbereichs erwirtschaftet wird. In einzelnen Sortimenten stammen allerdings mehr als 70% des erwarteten Umsatzes aus dem Mittelbereich.

Sortiment	Umsatzanteile aus dem Zentralörtlichen Verflechtungsbereich ²
Sportbekleidung	70-71%
Sportschuhe	72-73%
Fahrräder und Fahrradzubehör	84%
Campingartikel und Zubehör	33%
Sonstige kleinteilige Sportartikel	71-72%
Sonstige großteilige Sportartikel	70-71%
Gesamt	66-67%

Abbildung 9: Umsatzanteile der Umsatzerwartungen der maximal je Sortiment geplanten Verkaufsflächen dargestellt nach Zonen

Quelle: imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Stand März 2023.

Die Betrachtung der Herkunft des Planumsatzes des Vorhabens zeigt, dass ca. 66-67% des Planumsatzes des Gesamtvorhabens aus dem Mittelbereich Schwetzingen (= Zone 1, 2a und 3a) stammen werden. In einzelnen Sortimenten stammen allerdings mehr als 70% des erwarteten Umsatzes aus dem Mittelbereich. Damit wird das Kongruenzgebot formal in sämtlichen Sortimenten mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Campingartikel und Zubehör eingehalten.

Da die 70%-Schwelle hierbei allerdings unterschritten wird, erfolgt die Begründung im Folgenden anhand einer Darstellung der Einzelsortimente. Bei dieser Betrachtung der Umsatzherkunft der Einzelsortimente kann für die Bewertung einer wesentlichen Überschreitung des Verflechtungsbereichs festgehalten werden:

- Die Abweichungen ergeben sich für das Gesamtvorhaben ausschließlich in einem Teilsortiment (Campingartikel und Zubehör). Dabei handelt es sich um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment, während in allen zentrenrelevanten Sortimenten eine Einhaltung des Kongruenzgebotes verzeichnet werden kann.
- Die Verfehlung des Schwellenwertes von 70% (= Wert, der das Kongruenzgebot operationalisiert) ist insbesondere auch auf die Besonderheiten des Sortimentes zurückzuführen. Es zeigt sich, dass im Sortiment Campingartikel und Zubehör der 70% - Schwellenwert zwar verfehlt wird, bei diesem Sortiment ist aber zugleich festzuhalten, dass der Spezialisierungsgrad mit am Größten ist und somit ein entsprechendes Vorhaben unweigerlich ein größeres Einzugsgebiet erschließen muss, um für ein Angebot der geplanten Größenordnung überhaupt ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial erschließen zu können, was einen entsprechend hohen Umsatzanteil von außerhalb des Verflechtungsbereiches zur Folge hat.

Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot:

Das Beeinträchtungsverbot wird sowohl in Schwetzingen als auch in den weiteren Zonen und allen Standortkommunen des Einzugsgebietes und im weiteren Umland eingehalten. Für die Stadt Schwetzingen sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den betrachteten Sortimenten zu erwarten. Die Umverteilungen bewegen sich bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen und Sortimenten in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Versorgungsanlagen werden nicht gefährdet.

Die Umsatzverteilungen im weiteren Umland betreffen vor allem die nächsten Decathlon Märkte sowie heute im Online-Handel umgesetztes Kaufkraftvolumen. Auch in den nächstgelegenen Mittel- und Unterzentren sind aufgrund einer starken eigenen Versorgungsstruktur maximal wettbewerbliche Auswirkungen festzuhalten. Im Einzugsgebiet und im weiteren Umland sind damit keine schädigenden Auswirkungen auf einzelne Anbieter oder Standortlagen zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen.

5.2 Belange der Erschließung²

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens – aktuell reduziert auf ein Zielabweichungsverfahren, was bereits beim RP Karlsruhe eingereicht wurde – erstellte Verkehrsgutachten bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400m² (inkl. 200m² Außenverkaufsfläche) erfolgte, deckt das Gutachten somit einen größeren anzunehmenden Planfall an. Dem Gutachten wurde eine gutachterliche Stellungnahme beigefügt, dass durch die Reduzierung der Verkaufsflächen keine nachteiligen Auswirkungen erwartbar sind, der untersuchte Planfall in seiner Größenordnung somit eine „worst-Case“-Betrachtung darstellt.

Ergebnis:

Unter den Prämissen der modifizierten Planung wurden die in der Untersuchung von 2020 getroffenen Annahmen und Ansätze zur Ermittlung der täglichen Kfz-Fahrten geprüft und verifiziert. Die Ergebnisse zu den in Ansatz zu bringenden projektierten Verkehrsmengen haben somit Bestand. Es ist infolgedessen davon auszugehen, dass die modifizierte Planung, die hinsichtlich der künftigen Verkaufsfläche hinter der Konzeption mit einer ursprünglichen VK von 4.565m² zurückbleibt, wie festgestellt keine negativen verkehrlichen Wirkungen auf das umgebende Straßennetz hat. Alle betrachteten Knotenpunkte können in ihrem heutigen Ausbauzustand im Prognosejahr 2035 leistungsfähig betrieben werden. Es sind weiterhin keine Ausbaumaßnahmen erforderlich.

Die detaillierten Berechnungs- und Untersuchungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

5.3 Belange von Klima und Luft³

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens – aktuell reduziert auf ein Zielabweichungsverfahren, was bereits beim RP Karlsruhe eingereicht wurde – erstellte Gutachten hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Klima und Luft bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400m² (inkl. 200m² Außenverkaufsfläche) erfolgte, deckt das Gutachten somit einen größeren anzunehmenden Planfall an. Dem Gutachten wurde eine gutachterliche Stellungnahme beigefügt, dass durch die Reduzierung der Verkaufsflächen keine nachteiligen Auswirkungen erwartbar sind, der untersuchte Planfall in seiner Größenordnung somit eine „worst-Case“-Betrachtung darstellt.

² Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens des Bebauungsplans „Erweiterung der Verkaufsfläche Decathlon“ in Schwetzingen, BS Ingenieure, Stand Fachgutachten vom Februar 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 28.07.2021

³ Fachgutachten Klima/Luft Decathlon Schwetzingen – SPACETEC Steinicke & Streifender Umweltuntersuchungen, Stand 13. März 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 03.08.2021.

Ergebnis:

Die projektierten Verkehrsmengen, welche die Grundlage der lufthygienischen Berechnungen darstellen, haben auch mit Reduzierung der Verkaufsflächen weiterhin Bestand. Die geänderte Planung führt somit zu keinen negativen klimatischen Auswirkungen und liegt hinsichtlich der Lufthygiene unterhalb der Grenzwerte.

Die detaillierten Berechnungs- und Untersuchungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

5.4 Belange des Artenschutzes⁴

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens – aktuell reduziert auf ein Zielabweichungsverfahren, was bereits beim RP Karlsruhe eingereicht wurde – erstellte Gutachten zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400m² (inkl. 200m² Außenverkaufsfläche) erfolgte, deckt das Gutachten somit einen größeren anzunehmenden Planfall an. Das vorliegende Gutachten stellt eine Ersteinschätzung dar, die es im weiteren Verfahren zu konkretisieren gilt.

Ergebnis:

Das Vorkommen der Reptilienarten Mauereidechse und Zauneidechse ist im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung im Frühjahr/Sommer zu überprüfen und zu quantifizieren. Bei einer Bebauung des Geländes sind möglicherweise weitergehende Maßnahmen zur Minderung (z.B. Erhaltung der Habitate als öffentliche Grünfläche innerhalb des BPlans) bzw. zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Ersatzhabitate anlegen und vorhandene Tiere umsiedeln) umzusetzen.

Weiterhin sind während der Brutperiode (März bis Mitte Juli) vor allem die möglichen planungsrelevanten Vogelarten mit einer semi-quantitativen Revierkartierung zu erfassen, um ggf. ebenfalls erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu planen. Hierzu müssen möglicherweise sowohl Gebüsch- als auch Baumpflanzungen planextern vorgenommen werden sowie für Höhlenbrüter entsprechende Nistkästen in Streuobstgebieten aufgehängt werden. Ebenfalls überprüft werden sollte das potentielle Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers, um Aussagen zu deren Betroffenheit sowie zu möglichen spezifischen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen treffen zu können.

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten sowie die Brutvogelarten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung im Dezember 2019 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergaben Hinweise auf potentielle Vorkommen von Mauereidechse, Zauneidechse, Kreuzkröte sowie des Nachtkerzenschwärmers im Bereich des Plangebiets.

⁴ Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Raumordnungsverfahren zur Ansiedlung eines Sport- und Outdoorfachmarktes der Fa. Decathlon in Schwetzingen – agIR angewandte Geographie und landschaftsplanung Rastatt, Stand Februar 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 06.08.2021.

Bei den Vogelarten sind Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu erwarten. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den wenigen Gehölzen anlegen. Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG gegeben sind, sollten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis im Frühling und Frühsommer entsprechende Geländeerhebungen zur Erfassung der o.a. Arten bzw. Artengruppen durchgeführt werden.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.5 Belange von Naturschutz und Landschaft

Die Belange von Naturschutz und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichtseinschlägig geprüft und sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

[Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.6 Abwasserentsorgung und Entwässerung

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.7 Schalltechnische Untersuchung⁵

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens – aktuell reduziert auf ein Zielabweichungsverfahren, was bereits beim RP Karlsruhe eingereicht wurde – erstellte Schallgutachten bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400m² (inkl. 200m² Außenverkaufsfläche) erfolgte, deckt das Gutachten somit einen größeren anzunehmenden Planfall an. Dem Gutachten wurde eine gutachterliche Stellungnahme beigefügt, dass durch die Reduzierung der Verkaufsflächen keine nachteiligen Auswirkungen erwartbar sind, der untersuchte Planfall in seiner Größenordnung somit eine „worst-Case“-Betrachtung darstellt.

Ergebnis:

Der emissionsseitige Vergleich im Prognose-Planfall 2035 gegenüber dem Prognose-Nullfall 2035 entlang der bestehenden Straßen kommt zum Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben nur eine geringfügige Pegelerhöhung von deutlich weniger als 1 dB(A) entlang der Straßenabschnitte der B535 zu erwarten ist.

⁵ FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm Raumordnungsverfahren „BV Decathlon“ Stadt Schwetzingen, Stand: 30.07.21

Auf den Straßenabschnitten der K 4144 Grenzhöfer Straße erhöhen sich die Verkehrslärmeinwirkungen emissionsseitig um 0,1 dB(A).

Durch den geplanten Sportfachmarkt erhöhen sich die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen um deutlich weniger als 3 dB(A). Die prognostizierten Emissionspegelerhöhungen entlang der bestehenden Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind damit als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen. Planbedingte Pegelerhöhungen von 3dB(A) und mehr an schutzbedürftigen Nutzungen entlang der B 535 sowie der K 4144 sind auf Grundlage der vorliegenden Verkehrszahlen (Prognose-Nullfall 2035 und Prognose-Planfall 2035) aus der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen nicht erforderlich.

Die detaillierten Berechnungs- und Untersuchungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

III ANLAGEN

- Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Schwetzingen – imakomm AKADEMIE GmbH, Stand März 2023.
- FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm Raumordnungsverfahren „BV Decathlon“ Stadt Schwetzingen, Stand: 30.07.21
- Fachgutachten Klima/Luft Decathlon Schwetzingen – SPACETEC Steinicke & Streifender Umweltuntersuchungen, Stand 13. März 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 03.08.2021.
- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens des Bebauungsplans „Erweiterung der Verkaufsfläche Decathlon“ in Schwetzingen, BS Ingenieure, Stand Fachgutachten vom Februar 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 28.07.2021
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Raumordnungsverfahren zur Ansiedlung eines Sport- und Outdoorfachmarktes der Fa. Decathlon in Schwetzingen – agIR angewandte Geographie und landschaftsplanung Rastatt, Stand Februar 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 06.08.2021.
- Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen, 2019.
- Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, Fortschreibung 2019.

IV UMWELTBERICHT

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]