



Bebauungsplan

Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“

2. Teiländerung

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Begründung zum Bebauungsplan

- ENTWURF -

Fassung Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 04.12.2024

Bearbeitung:



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
www.firu-mbh.de

Inhaltsverzeichnis

I	VERFAHRENSVERMERKE	1
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
1	Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung	3
1.1	Planungsanlass und Ziele der Planung	3
1.2	Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB	4
2	Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich	5
3	Städtebauliche Konzeption	7
4	Planungsalternativen und Alternativstandorte	8
5	Übergeordnete Planungsvorgaben, bauleitplanerische Ausgangssituation und weitere Rahmenbedingungen	9
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	9
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm IV	9
5.1.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
5.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	14
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	15
5.4	Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen	16
5.5	Aussagen des Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen	19
5.6	Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren	19
6	Planinhalte und deren Begründung	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3	Bauweise	23
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
6.5	Flächen für Stellplätze	24
6.6	Flächen für Nebenanlagen	24
6.7	Verkehrsflächen	24
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen	24
6.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	24
6.10	Öffentliche und private Grünflächen	25
6.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
6.11.1	Befestigung von Grundstücksflächen	25
6.11.2	Außenbeleuchtung	25

6.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	25
6.12.1	Dachbegrünung	25
6.12.2	Bepflanzung von Pkw-Stellplätzen	26
6.12.3	Anlage privater Grünflächen (pG)	26
6.12.4	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbeflächen	26
6.13	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
6.14	Artenvorschlagsliste	27
6.15	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	27
6.16	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
6.17	Nachrichtliche Übernahme.....	27
6.18	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	27
7	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	28
7.1	Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich	28
7.1.1	Sortimentsstruktur des Vorhabens	28
7.1.2	Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon-Store am Standort Schwetzingen / Vereinbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	30
7.1.3	Zielabweichungsverfahren / Entscheidung Regierungspräsidium Karlsruhe	31
7.2	Belange der Erschließung	32
7.3	Belange von Klima und Luft	32
7.4	Belange des Artenschutzes.....	33
7.5	Belange von Naturschutz und Landschaft	33
7.6	Abwasserentsorgung und Entwässerung	33
7.7	Schalltechnische Untersuchung.....	34
8	Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz.....	35
III	ANLAGEN	36

I VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.11.2023 bis 12.01.2024 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 18.11.2023 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 20.11.2023 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.01.2024 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 UND ZWECKE DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

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. 200 m² 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 und mit Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 30.09.2024 erteilt 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

1.2 Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

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 Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der gegenwärtig für das Projektgebiet eine Gewerbliche Baufläche ausweist. Auch hier wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich

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. 2,0 ha. Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt und soll entsprechend der vorliegenden Baurechtschaffung proaktiv einer einzelhandelsbezogenen Nutzung zugeführt werden.



Abbildung 1: Lage des Planstandort im Luftbild

Quelle: Stadt Schwetzingen

Dem räumlich abgegrenzten Geltungsbereich zugeordnet sind folgende Flurstücke: 1366, 1377/2 sowie 1377/17 (alle tlw.).



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

Quelle: Stadt Schwetzingen

3 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 2.400 m² Verkaufsfläche inkl. 200 m² 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 799 m² 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 3: Lageplan der Gesamtmaßnahme

Quelle: DECATHLON Deutschland SE & Co. KG, Stand 11/2024

Die Erschließung erfolgt über die Grenzhofer Straße, sodass entsprechend vorgesehene Stellplatzanlagen unmittelbar anfahrbar sind. Die Eingangssituation des Marktes ist nach Osten zu den vorgelagerten Stellplatzflächen ausgerichtet. Unmittelbar entlang des Eingangsbereichs wird die Außenverkaufsfläche angeordnet, auf der vorwiegend Waren des nicht zentrenrelevanten Sortiments Campingartikel ausgestellt werden sollen. Entsprechend des künftigen Bedarfs werden neue Stellplatzanlagen für den ruhenden Kundenverkehr vorgesehen.

Darüber hinaus lassen sich für das Plangebiet 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

4 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Planungsalternativen sowie mögliche Alternativstandorte für die Realisierung der vorliegenden Planung können aus Sicht der plangebenden Gemeinde im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidung ausgeschlossen werden. Das Plangebiet mit dem jetzigen Distributionszentrum sowie dem aktuell mit 799 m² VK bestehenden Stores kann als „gewachsener Standort“ in der Nutzung durch DECATHLON Deutschland SE & Co. KG betrachtet und in seiner räumlichen Prägung bezeichnet werden. Aus Gründen der arbeitsorganisatorischen Synergieeffekte in der direkten räumlichen Nähe zwischen Verkaufsstore und Distributionszentrum kommen keine Alternativstandorte zur Realisierung des geplanten Stores in Frage. Auch entsprechende Planungsalternativen entfallen hierdurch, da eine direkte bauliche Verbindung zwischen dem neuen Store sowie des bestehenden Distributionszentrums geplant ist.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben, bauleitplanerische Ausgangssituation und weitere Rahmenbedingungen

5.1 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.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m² 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 Bedarfs 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 Analyse der jeweiligen Einhaltung oder mögliche Zielverstöße 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.

5.1.2 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.

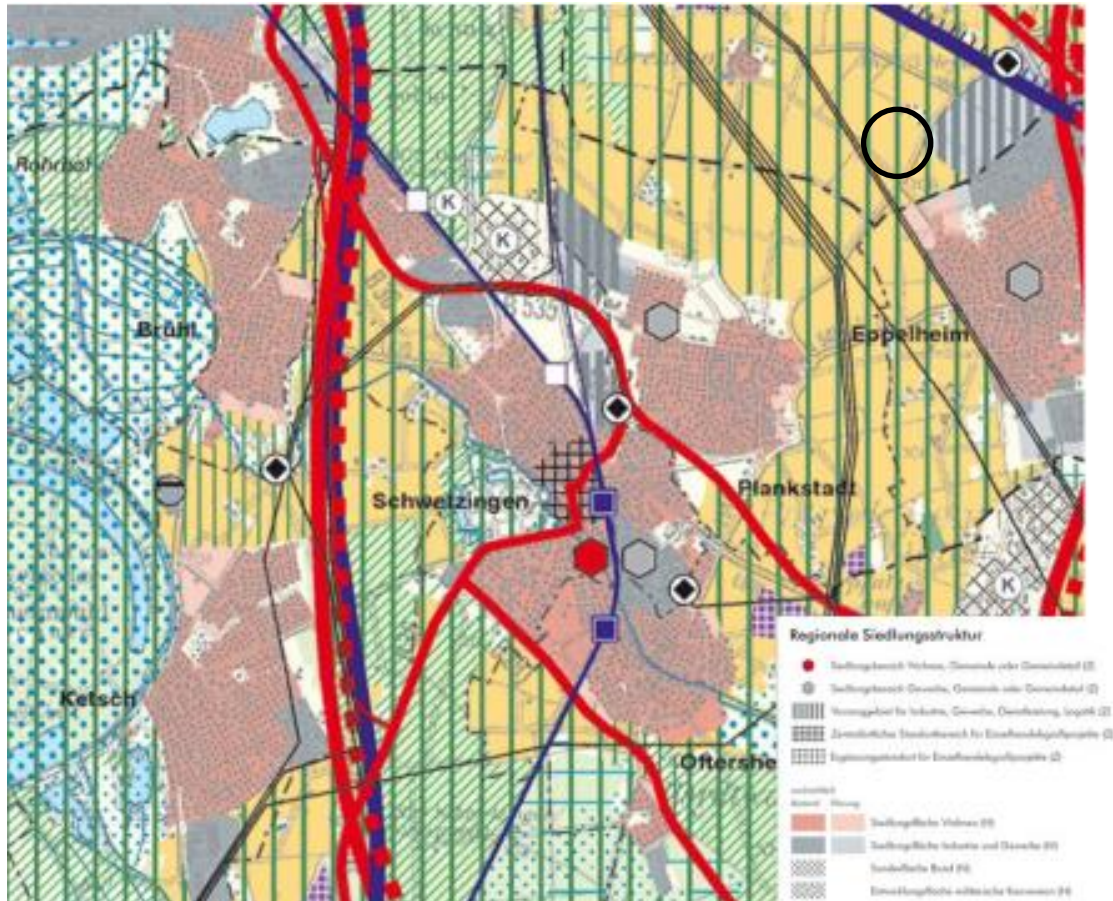


Abbildung 4: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014

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 Beeinträchtigungsgesamt (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.

5.2 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 zur Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche. Das Verfahren zur parallelen Teiländerung erfolgt durch den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2020

5.3 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.

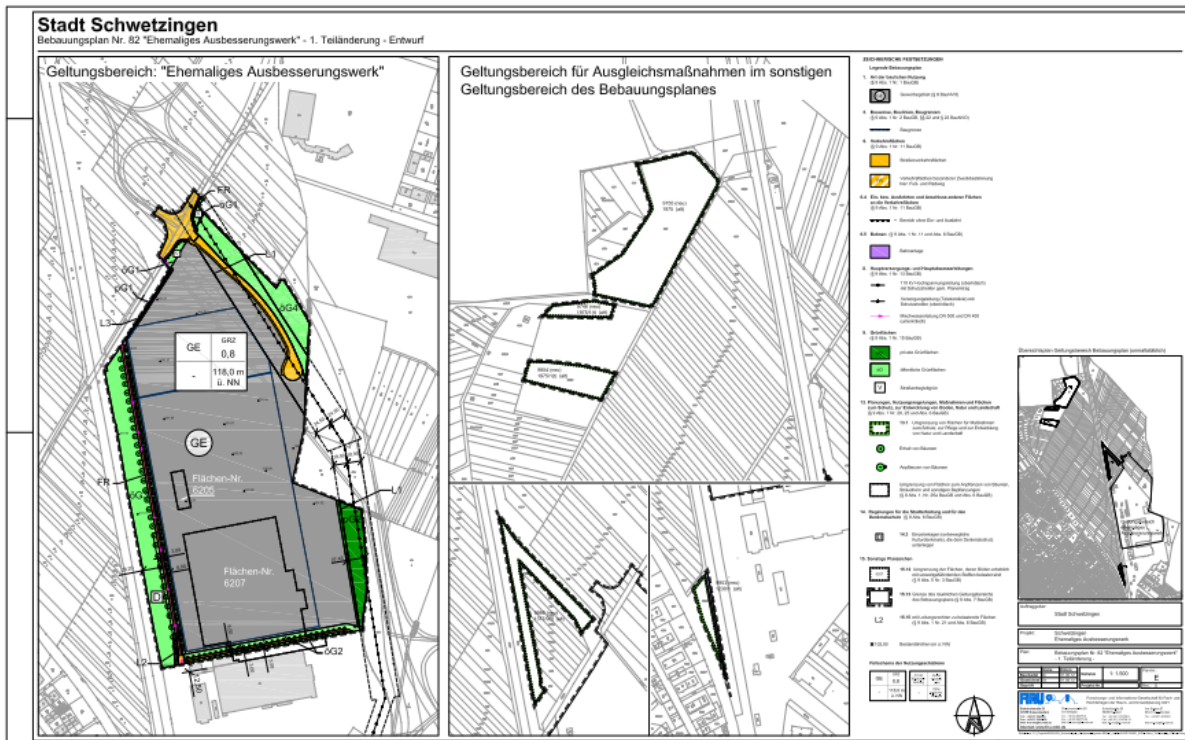


Abbildung 6: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung

Quelle: FIRUmbH, Kaiserslautern.

5.4 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 „Schwetzingener Sortimentsliste“ (2019) ²	
Zentrenrelevante Sortimente:	
• Bekleidung (darunter auch Sportbekleidung) • Kleinteilige Sportartikel • Schuhe (auch Sportschuhe)	
Nicht zentrenrelevante Sortimente:	
• Fahrräder und Fahrradzubehör (mit Einzelfallprüfung) • Großteilige Sportartikel • Campingartikel • Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)	

Die „Schwetzingener 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 Schwetzingener 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 Oftersheim, 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.

5.5 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.

5.6 Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung vom 24.07.2024 eine Grundsatzentscheidung zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren getroffen. Im Zuge der gesetzlichen Anforderungen zur Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Stellplätzen wurde die Grundsatzentscheidung zugunsten einer alternativen Regelung getroffen, um eine ausgewogene und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Grundsatzentscheidung betrifft ausschließlich die Regelungen, die im Verfahren zu Bebauungsplänen zu Grunde gelegt werden. Gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 2 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsge-
setz BW (KlimaG BW) gilt die Photovoltaikpflicht beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen über 60% der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche. Die Pflicht entfällt, wenn sie sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, z.B. Festsetzungen zur Begrünung in Bebauungsplänen.

Mit vorliegender Grundsatzentscheidung räumt die Stadt Schwetzingen der Begrünung von Stellplatzanlagen eine Vorrangfunktion ein, da Stellplätze oft einen beschränkten Raum bieten und die gleichzeitige Nutzung von PV-Anlagen und Begrünung nicht immer umsetzbar ist. Daher soll der städtebauliche Fokus auf die Pflanzung von Bäumen und andere Begrünungsmaßnahmen gelegt werden.

Zur Kompensation sollen folgende Leitlinien in die Bebauungsplanverfahren einfließen:

- Photovoltaikanlagen sollen mindestens 70% der Dachflächen von Neubauten bzw. maßgeblich erneuerten (Sanierung) Dachflächen abdecken. Von der Dachfläche sind notwendige Mindestabstände, Wege zur Wartung und evtl. durch Aufbauten verschattete Bereiche abzuziehen (bei § 6 Abs. 1 Nr. 2 PVPf-VO erhöht sich der erweiterte Nachweis ebenso um 10% auf 85%)
- Entfall der nach § 6 Abs. 3 PVPf-VO Möglichkeit der Reduktion der Photovoltaikpflicht bei öffentlich-rechtlicher Pflicht zur Dachbegrünung

- Die PV-Pflicht auf Parkplatzflächen entfällt
- Stattdessen wird eine Baumpflanzungspflicht eingeführt:
 - Pflanzung eines Baums alle 4 Stellplatzflächen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm
 - Verpflichtung zur Kontrolle und Erhalt /Pflege von mindestens 2 Jahren nach Pflanzung inkl. Übergabe an die Stadtgärtnerei, sofern die Flächen in städtischen Besitz übergehen, ansonsten bleibt die Verpflichtung zum Erhalt beim Investor. Dies gilt auch bei abgängigen Bäumen
 - Priorisierung von Baumpflanzungen anstatt Stellplätzen (auch wenn die VwV Stellplätze mehr Stellplätze vorsieht)
 - Es wird die GALK-Straßenbaumliste (Anlage A1) empfohlen, die Auswahl der Bäume und Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt grundsätzlich in Rücksprache mit der Stadtgärtnerei
 - Die aufgrund der Anzahl der Parkplätze zu pflanzenden Bäume sind nicht auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder als Ersatzmaßnahme zu werten, sondern sind zusätzlich zu errichten – eine Einzelfallentscheidung bleibt offen, da der Umfang grundsätzlich durch ein Gutachten zu erbringen ist und nach Möglichkeit auf eigenem Grundstück erbracht werden sollte

Der Gesetzgeber eröffnet bereits heute durch § 23 Abs. 6 KlimaG BW die Möglichkeit von der Pflicht der Errichtung einer PV-Anlage auf Stellplätzen zu befreien.

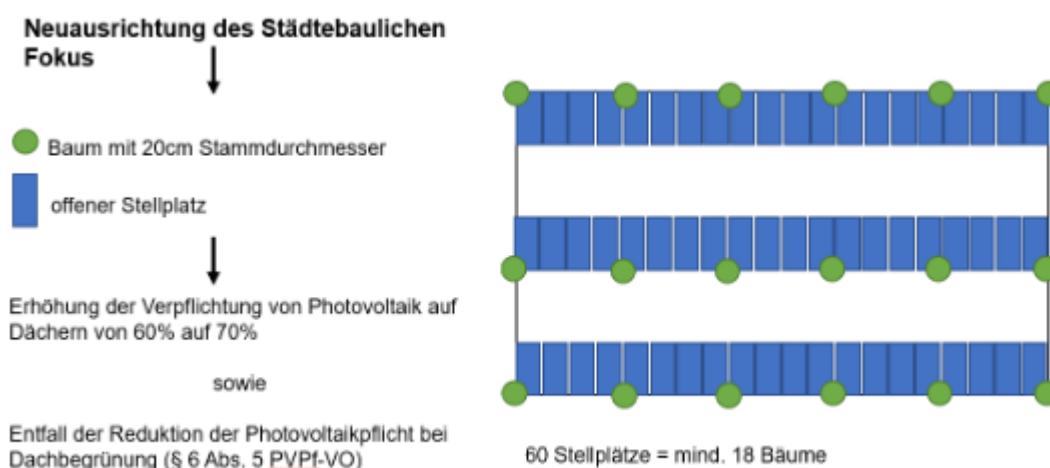


Abbildung 7: Auszug Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen vom 24.07.2024

Quelle: Stadt Schwetzingen

6 Planinhalte und deren Begründung

6.1 Art der baulichen Nutzung

„Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“

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 VKmax von 2.400m² inkl. 200 m² Außenfläche festgesetzt. Zugleich wird die Mindestgröße der Verkaufsflächen MindestVK auf 1.800 m² festgesetzt, um sicherzustellen, dass nur ein entsprechender Sportfachmarkt im Plangebiet errichtet werden und somit der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans Rechnung getragen wird. 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:	
• Bekleidung (darunter auch Sportbekleidung) • Kleinteilige Sportartikel • Schuhe (auch Sportschuhe)	
Nicht zentrenrelevante Sortimente:	
• 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 800 m² der Verkaufsfläche begrenzt. Die zulässigen Verkaufsflächenanteile der nicht zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der Vorgaben der Regionalplanung sowie in Abstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung begrenzt.

„Gewerbegebiet GE“

Der Bereich des gegenwärtig bestehenden Decathlon-Stores wird in die vorliegende Teiländerung aufgenommen. Die Zulässigkeit umfasst hierbei die Realisierung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Hingegen als unzulässig werden Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art sowie Sexshops und Beherbergungsbetriebe und Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt durch die raumordnerische Vorgabe, dass mit Realisierung des neu geplanten Stores, der bestehende Store mit seiner gegenwärtigen VK von 799 m² aufgegeben werden muss. Diese VK ist in den neu entstehenden Store einzubeziehen. Diese Regelung geht aus den Auflagen der positiven Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum beantragten Zielabweichungsverfahren der Stadt Schwetzingen hervor. Zudem erfolgt die Vorgabe, dass der Inhaber der Baurechte für den bestehenden Sportfachmarkt gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen am gegenwärtig bestehenden Standort verzichtet (Aufgabe der Baugenehmigung).

Zugleich soll aber eine gewerbliche Fort- und Nachnutzung weiterhin gewährleistet werden, wodurch die entsprechenden Zulässigkeiten definiert werden. Der Ausschluss der übrig genannten Nutzungen erfolgt, um städtebaulich negative Entwicklungen zu vermeiden, da die jeweiligen Eigenarten nicht der geplanten Nutzung des Vorhabens entsprechen.

6.2 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 118,0 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).

Die entstehende Höhe des künftigen Stores beträgt ca. + 13,02 m OK Attika, was zur vereinfachten Veranschaulichung wie folgt dargestellt ist:

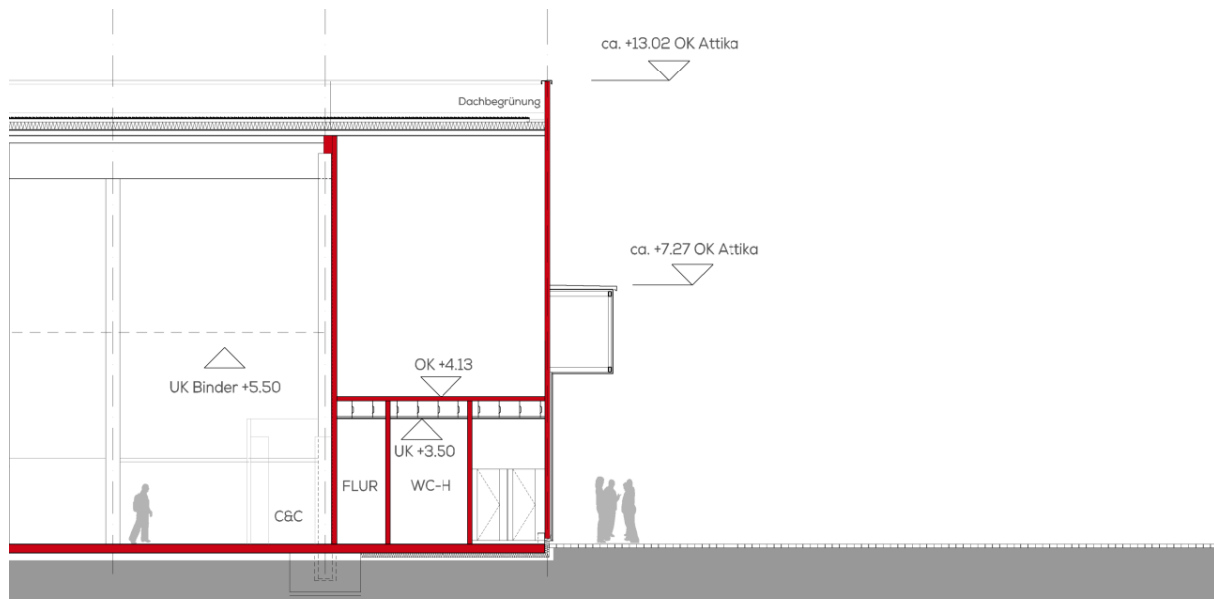


Abbildung 8: Ansicht Systemschnitt zur Veranschaulichung der geplanten Gebäudehöhe

Quelle: Entwurfsplanung architektur.krick

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden, um die Umsetzung technischer Aufbauten zu ermöglichen. Die festgesetzte Überschreitung steht in einem angemessenen Verhältnis zur baulichen Gesamtgröße des Vorhabens und ist somit städtebaulich aus Sicht der plangebenden Gemeinde vertretbar.

6.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind, um planungsrechtlich gewisse Flexibilitäten in der baulichen Umsetzung zu ermöglichen. Zudem bedingt die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche des geplanten Stores einer entsprechenden baulichen Größe, die durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht wird.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

6.5 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.

6.6 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.

6.7 Verkehrsflächen

Es erfolgt eine zeichnerische Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Bezeichnungen „prV₁ – Zufahrt Lager“ und „prV₂ – Zufahrt Stellplätze“, um gezielt die gebietserschließenden Verkehrsinfrastrukturen zu definieren. Auf Basis der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption wird im Rahmen der Planzeichnung dargestellt bzw. unterschieden in Teilbereiche mit Ein- und Ausfahrt sowie ohne Zufahrtsmöglichkeiten entlang der östlich gelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.

6.8 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.

6.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der baulichen Realisierung werden entsprechende Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes notwendig. Die versiegelten Flächen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser entsprechend zurückgehalten und nicht direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen.

6.10 Öffentliche und private Grünflächen

Entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzung von privaten Grünflächen „pG“ erfolgt vor dem Hintergrund einer städtebaulich-ökologischen Gesamtentwicklung des Plangebietes. Konkretisiert wird die Umsetzung durch eine festgesetzte Überlagerung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Förderung einer entsprechenden ökologischen Vielfalt und Nachhaltigkeit. Private Grünflächen tragen maßgeblich zur Ökologie eines Stadtgebiets bei. Sie bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern die Biodiversität. Grünflächen sind essenziell für die Verbesserung des Stadtklimas. Sie tragen zur Kühlung bei, indem sie durch Verdunstungskühlung die Lufttemperatur senken und den Wasserhaushalt stabilisieren. Gerade in städtischen Ballungsräumen, in denen die „Wärmeinsel-Effekte“ durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen verstärkt werden, sind private Grünflächen von großer Bedeutung für die Luftqualität und die Minderung von Lärm. Sie schaffen Pufferzonen, die die Auswirkungen des Verkehrs und anderer Lärmquellen mildern.

6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.11.1 Befestigung von Grundstücksflächen

Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, somit sind entsprechende bauliche Realisierungen durch wasserdurchlässige Materialien zu gewährleisten.

6.11.2 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.

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

6.12.1 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.

Die festgesetzte Substratstärke von 0,10 m wird als ausreichend erachtet, um gemäß technischer Regelwerke (Minimum von 0,08 m) eine Anwuchsgarantie zu gewährleisten. Die festgesetzte Stärke gilt als marktüblich, um zugleich eine entsprechend positive Auswirkung auf die Regenrückhaltung zu entfalten. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk – 1. Teiländerung“ sieht eine Substratstärke von 3-8 cm vor, wodurch im Rahmen der vorliegenden 2. Teiländerung eine deutliche Verbesserung der Substratstärke und der damit verbundenen Anwuchsfähigkeit gegeben ist.

6.12.2 Bepflanzung von Pkw-Stellplätzen

Die getroffene Festsetzung entspricht der Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren.

6.12.3 Anlage privater Grünflächen (pG)

Pflanzflächen auf privaten Grünflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und zum Naturschutz. Sie fördern die Ansiedlung von pflanzlichen Arten, die in städtischen Gebieten durch die verstärkte Bebauung und Versiegelung zunehmend seltener werden. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen wird sichergestellt, dass die privaten Grünflächen nicht nur als „Bodenfläche“ existieren, sondern aktiv als grüne Zone gestaltet werden. Das Ziel ist es, den grünen Charakter eines Gebiets zu erhalten und zu fördern.

6.12.4 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 begrünten 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. Die entsprechenden Restriktionen in Bezug zur bestehenden 110-kV-Leitung sind entsprechend zu beachten.

6.13 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten des Versorgungsträgers der 110-kV-Leitung wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

6.14 Artenvorschlagsliste

Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird auf die aktuelle Galk-Straßenbaumliste in der Fassung vom 30.08.2023 verwiesen.

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

Die Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen soll zu mindestens 70% flächendeckend auf den Dächern der geplanten Nutzung installiert werden und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten. Zugleich dient es der Umsetzung der Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren, um die vorgesehenen entsprechenden Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Der Ausbau erneuerbarer Energien stellt eine wichtige Maßnahme zur Reduktion von CO₂-Emissionen und zur Bekämpfung des Klimawandels dar. Solaranlagen auf Dächern fördern zudem die dezentrale Erzeugung von Energie und verdeutlicht zugleich die ökologischen Aspekte heutiger Stadtentwicklungen.

6.16 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.

6.17 Nachrichtliche Übernahme

Die oberirdischen Leitungsverläufe der 110-kV-Leitung sowie Bauverbotszone gemäß § 22 StrG entlang der K 4144 werden nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen.

6.18 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen sowie durch betroffene Träger öffentlicher Belange bei der Verwirklichung zu beachten sind. Mit der Aufnahme der Hinweise wird zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Themen beigetragen.

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 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.

7.1.1 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.

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

Die Auflistung der vorgesehenen Sortimente gestaltet sich wie folgt:

Vorgesehene Verkaufsflächen am Planstandort			
Sortimente		Verkaufsfläche in m²	
Sportbekleidung (beispielsweise Bekleidung für Outdoor, Laufen, Fahrrad, Bademode) In Schwetzingener Sortimentsliste Sortimentsbereich „Bekleidung“ zuzuordnen		max. 800 m²	max. 900m²
Sportschuhe (beispielsweise Sportschuhe, Wanderschuhe, Laufschuhe) in Schwetzingener 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 Schwetzingener 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 m² 33-34%	1.600 m² 66-67%

Abbildung 9: Sortimente des geplanten Vorhabens

Quelle: Auswirkungsanalyse immakomm AKADEMIE GmbH, März 2023.

Hinweis: Die Verkaufsfläche für Sortimente Fahrräder und Fahrradzubehör wird auf 300 m² 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.

7.1.2 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 Schwetzingens 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 2.400 m² überschreitet, stellt dies einen entsprechenden Zielverstoß dar, wodurch ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung seitens der Stadt Schwetzingen gestellt wurde (siehe hierzu Kap. 7.1.3).

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 entsprechende Beantragung einer Zielabweichung erforderlich macht (siehe hierzu Kap. 7.1.3).

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.

7.1.3 Zielabweichungsverfahren / Entscheidung Regierungspräsidium Karlsruhe

Entsprechend der vorangestellten raumordnerischen Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung mit einer entsprechenden Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² (2.200 m² innen / 200 m² außen) hat die Stadt Schwetzingen gegen die vorliegenden Zielverstöße einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (Antrag vom 22. August 2023) gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) beantragt.

Der Antrag der Zielabweichung umfasste folgende Zielverstöße:

- 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)
- Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 Landesentwicklungsplan BW und Plansatz 1.7.2.3. des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar).

Mit Entscheidung vom 30.09.2024 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe der Stadt Schwetzingen mitgeteilt, dass die beantragten Zielabweichungen unter nachfolgenden Bedingungen zugelassen werden:

- [...] Im Bebauungsplan sind die Beschränkungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen mit dem dafür zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumentarium festzusetzen:
 1. innerhalb eines Gebäudes max. 2.200 m² VKF und auf einer Außenfläche max. 200 m² VKF,
 2. zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Schwetzinger Liste“ (Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.2019) max. 800 m² VKF – jedoch nur Sportbekleidung und Sportschuhe sowie kleinteilige Sportartikel,
 3. Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (hiervon nicht erfasst sind Bekleidung und Schuhe) max. 300 m² VKF,
 4. Campingartikel und Zubehör sowie großteilige Sportartikel max. 1.500 m² VKF.
- Andere als die vorgenannten Sortimente sind nicht zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stellen sicher, dass die o.g. Vorgaben entsprechend verbindlich umgesetzt werden, wodurch aus Sicht der plangebenden Gemeinde der raumordnerischen Entscheidung Rechnung getragen wird.

Weitere Auflagen / Bedingungen sind der raumordnerischen Entscheidung zu entnehmen.

7.2 Belange der Erschließung²

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens erstellte Verkehrsgutachten bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565 m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400 m² (inkl. 200 m² 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 4.565 m² 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.

7.3 Belange von Klima und Luft³

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens erstellte Gutachten hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Klima und Luft bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565 m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400 m² (inkl. 200 m² 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

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.

Auswirkungen erwartbar sind, der untersuchte Planfall in seiner Größenordnung somit eine „worst-Case“-Betrachtung darstellt.

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.

7.4 Belange des Artenschutzes⁴

Im Jahr 2024 erfolgten zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens faunistische Bestandserfassungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht nachgewiesen worden. Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten sind daher nicht notwendig.

Die einzigen Maßnahmenhinweise umfassen die Sicherung gegen das Einwandern von Mauereidechsen während des Baubetriebs sowie Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung, welche in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Ein Monitoring der CEF-Maßnahmen wird aus gutachterlicher Sicht als nicht notwendig erachtet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst werden.

7.5 Belange von Naturschutz und Landschaft

Die Belange von Naturschutz und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts einschlägig geprüft und sind in den dortigen Kapiteln dargestellt.

7.6 Abwasserentsorgung und Entwässerung

Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits durch die vorhandene Regenrückhaltung und der damit verbundenen wasserrechtlichen Genehmigung vom 03.08.2022 planerisch vorgelegt und er-

⁴ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Änderung Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk Decathlon Shop“, ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, 12.08.2024.

laubt. Dies geschah im Zuge der Hallenerweiterung des bestehenden Distributionszentrums der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG. Im Rahmen entsprechender Untersuchungen wurde ersichtlich, dass mit der vorliegenden Planung des künftigen Stores die Kapazitäten der örtlichen Regenrückhaltung nicht ausreichen werden und entsprechende Anpassungen und Änderungen geplant und vorgenommen werden müssen. Die bestehende Erlaubnis muss über einen Änderungsantrag angepasst werden.

Aus Sicht der plangebenden Gemeinde ist es im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung vertretbar, die technischen Details der Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung in den nachgeordneten Zulassungsverfahren zu regeln. Wasserrechtsverfahren sind in diesem Zusammenhang mit den weitergehenden Objektplanungen einzuleiten.

7.7 Schalltechnische Untersuchung⁵

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens erstellte Schallgutachten bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565 m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400 m² (inkl. 200 m² Außenverkaufsfläche) erfolgte, deckt das Gutachten somit einen größeren anzunehmenden Planfall an. Dem Gutachten wurde eine gutachterliche Stellungnahme beigelegt, 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.

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.

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

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

8 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße	Anteil in Prozent
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2,00 ha	100,00 %
Sonstiges Sondergebiet (SO)	1,80 ha	90 %
Gewerbegebiet (GE)	0,10 ha	5 %
Flächen zur Wasserentsorgung	0,10 ha	5 %

III ANLAGEN

- Auswirkungenanalyse 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
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Änderung Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk Decathlon Shop“, ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, 12.08.2024.
- Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen, 2019.
- Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, Fortschreibung 2019.
- Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung, ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, November 2024.