



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadtverwaltung Schwetzingen
Postfach 19 20
68721

Karlsruhe 30.09.2024

Name Micha Kronibus

Durchwahl 0721 926-7992

Aktenzeichen RPK21-2424-14/2

(Bitte bei Antwort angeben)

buergermeister@schwetzingen.de

Antrag der Stadt Schwetzingen auf Zulassung von Zielabweichungen von Zielen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für das Einzelhandelsgroßprojekt „Sport- und Outdoorfachmarkt der Fa. Decathlon“ in Schwetzingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 22. August 2023 auf Zulassung von Zielabweichungen gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) von im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) festgelegten Zielen der Raumordnung ergeht folgende

I. ENTSCHEIDUNG

1. Die zur Änderung des Bebauungsplans „Nr. 82 Ehemaliges Ausbesserungswerk“ der Stadt Schwetzingen beantragten Abweichungen von im Landesentwicklungsplan sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar festgelegten Zielen der Raumordnung bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (hier: Kongruenzgebot, Plansatz 3.3.7.1 Z LEP i. V. m. Plansatz 1.7.2.3 Z ERP und Integrationsgebot, Plansatz 1.7.3.3 ERP – Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente) zwecks Erweiterung des bestehenden Sport- und Outdoorfachmarktes der Fa. Decathlon werden unter den unter Ziffer 2. geregelten Bedingungen zugelassen.

2. Auflagen

- 2.1 Das Vorhaben wird auf die nachfolgenden Sortimente und Verkaufsflächen (VKF) beschränkt. Die Sortimentsauflistung (einschließlich der beispielsweise genannten Artikelgruppen) in den Antragsunterlagen¹ ist Grundlage für die hier formulierte Bedingung. Im Bebauungsplan sind die Beschränkungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen mit dem dafür zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumentarium festzusetzen:

Gesamtverkaufsfläche max. 2.400 m² - davon

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.
5. Die unter 2. und 3. aufgeführten Sortimente sind insgesamt auf max. 900 m² VKF zu beschränken.

Andere als die vorgenannten Sortimente sind nicht zulässig.

- 2.2 Der Bebauungsplan, der die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben schaffen soll, kann erst als Satzung beschlossen bzw. in Kraft gesetzt werden, wenn der Inhaber der Baurechte für den bestehenden Sport- und Outdoorfachmarkt am Standort Grenzhöferstraße 100 in Schwetzingen (Altstandort) gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen am vorgenannten Altstandort verzichtet.
- 2.3 In der Baugenehmigung sind die unter 2.1 geregelten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festzuschreiben. Die Höhere Raumordnungsbehörde, der Verband Region Rhein-Neckar sowie der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim sind an dem Baugenehmigungsverfahren für das hier in Rede stehende Projekt im Rahmen der Anhörung nach § 53 Abs. 4 Landesbauordnung zu beteiligen.

3. Für diesen Bescheid werden keine Verwaltungsgebühren erhoben.

¹ Vgl. Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE GmbH vom März 2023, S. 14 (Bestandteil des Antrages inkl. Antragsbegründung der Stadt Schwetzingen vom 01.08.2023)

4. Hinweise für die Flächennutzungsplanung: Die unter 2.1 formulierten Vorgaben zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sind vollständig auch im Flächennutzungsplan darzustellen. Die zugelassenen Zielabweichungen gelten auch für die Ebene des Flächennutzungsplanes.

II. BEGRÜNDUNG

1. Beantragtes Vorhaben und festgestellte Zielverstöße

Mit Schreiben vom 22. August 2023² stellte die Stadt Schwetzingen (Antragstellerin) den Antrag auf Zulassung von Abweichungen von Zielen der Raumordnung gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG Baden-Württemberg bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Gegenstand des Antrags ist die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des auf dem Gelände des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks in Schwetzingen ansässigen Sport- und Outdoorfachmarktes der Fa. Decathlon Deutschland SE Co. KG (Vorhabenträgerin). Die bestandskräftige Baugenehmigung vom 19.05.2016 wurde für eine Verkaufsfläche (VKF) für Sportartikel mit einem Umfang von 798,21 m² erteilt. Der Einzelhandelsbetrieb soll auf dem Areal des Logistikzentrums der Fa. Decathlon verlagert und um 1.600 m² VKF auf insgesamt 2.400 m² VKF erweitert werden (davon 2.200 m² VKF im Gebäude und 200 m² VKF im Außenbereich). Die max. VKF für zentrenrelevante Sortimente³ soll 800 m² betragen. Die beantragten Sortimente und maximalen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenumfänge sind Abb. 3 zu entnehmen. Entsprechend der Antragsbegründung (vgl. Kapitel 2 Vorhabensbeschreibung, S. 4, 1. Absatz) wird der bestehende Decathlon-Fachmarkt in Schwetzingen auf dem Areal des Logistikzentrums (Grenzhoferstraße 100) aufgegeben.

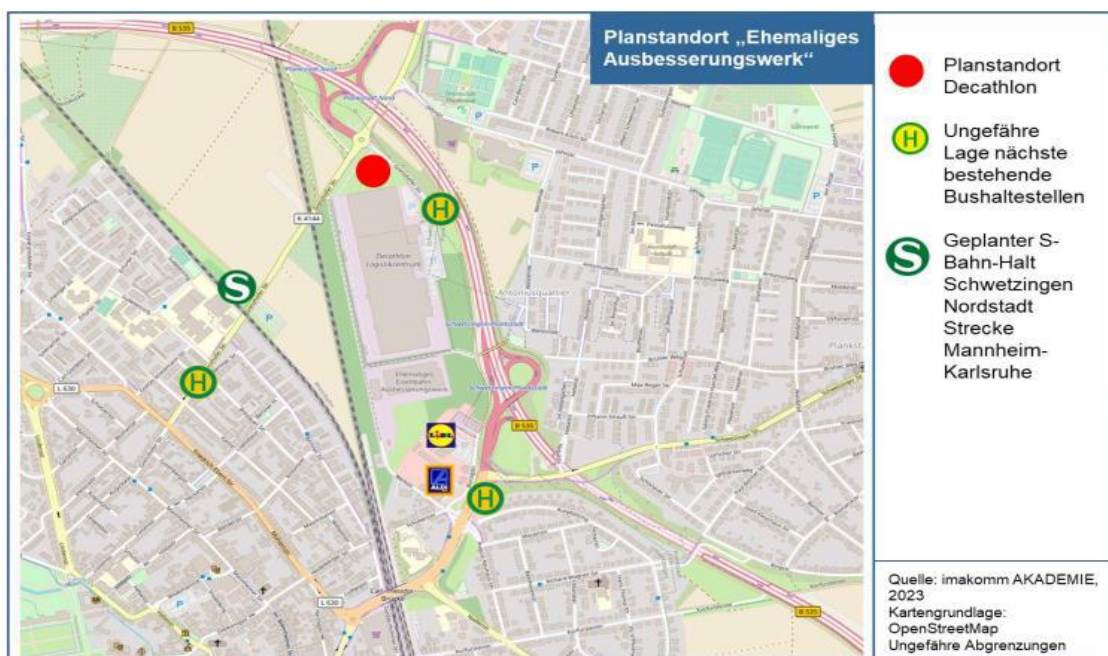


Abb. 1: Vorhabenstandort im Bereich des Logistikzentrums der Fa. Decathlon

Quelle: imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon (2023), S. 19

² Eingegangen bei der höheren Raumordnungsbehörde am 24. August 2023

³ Zuordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz und ohne Zentrenrelevanz gemäß der Sortimentsliste der Stadt Schwetzingen („Schwetzipger Liste“) im „Einzelhandelskonzept – Umsetzungskonzept“ Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.2019

Hinweis:

Geplantes Marktgebäude (orange markiert)

Aufzugebender Bestandsmarkt (rot markiert)



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf der Fa. Decathlon / unmaßstäbliche Darstellung

Quelle: Antragsbegründung der Stadt Schwetzingen vom 01.08.2023, S. 4

Vorgesehene Verkaufsflächen am Planstandort			
Sortimente		Verkaufsfläche in m²	
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 Fahrradzubehör ⁵ (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 m² 33-34%	1.600 m² 66-67%

Abb. 3: Geplante Sortimentsstruktur des Vorhabens

Quelle: imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon (2023), S. 14

⁵ Die Verkaufsfläche für Sortimente Fahrrad wird auf 300 m² begrenzt. In Summe sind zusammen mit den zentrenrelevanten Sortimenten max. 900 m² zulässig.

Nach den Definitionen des LEP und des ERP ist das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt⁴ einzustufen. Damit sind die einzelhandelsbezogenen landes- und regionalplanerischen Regelungen zu beachten.

Der Bebauungsplan „Nr. 82 Ehemaliges Ausbesserungswerk“⁵ setzt für den Alt- und den Neustandort derzeit ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 fest. Einzelhandel ist nach den textlichen Festsetzungen unter 1.1.2 Ziffer 2 beschränkt auf Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen nach dem sog. Handwerkerprivileg.⁶

Für die Realisierung des geplanten Einzelhandelsprojektes ist planungsrechtlich die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine entsprechende Änderung durch Darstellung einer Sonderbaufläche vorgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Fall der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Zielverstöße:

Kongruenzgebot

Nach dem sogenannten „Kongruenzgebot“, müssen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Dieses ist in Plansatz 3.3.7.1 Z⁷ LEP und Plansatz 1.7.2.3 Z ERP folgendermaßen verankert:

- Plansatz 3.3.7.1 Z LEP: *„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*
- Plansatz 1.7.2.3 Z ERP: *„Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe*

⁴ Vgl. Plansatz 3.3.7 LEP und Begründung zu Plansatz 1.7.2.1 ERP

⁵ in Kraft getreten am 04.04.2012 / 1. Teiländerung in Kraft getreten am 23.10.2012

⁶ Es gelten folgende kumulative Bedingungen:

- Der Verkauf an Endverbraucher muss in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Herstellung von Gütern, der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter stehen und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgen.
- Die Verkaufsfläche muss untergeordnet zum eigentlichen Produktions- bzw. Ver- und Bearbeitungs- bzw. Reparaturbetrieb stehen. Grundsätzlich ist der Umfang der Verkaufsfläche pro Betrieb auf max. 800 m² begrenzt.
- Das Hauptsortiment darf nicht den Sortimenten / Warengruppen Lebensmittel, Getränke, Apotheken-, Drogerie- und Kosmetikwaren, Genussmittel, Tabakwaren, Zeitschriften, Zeitungen entstammen.

⁷ Z steht für Ziel der Raumordnung

abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“

Der LEP trifft selbst keine Aussagen dazu, nach welchen Kriterien sich eine „wesentliche Überschreitung“ bemisst. Auch im PS 1.7.2.3 ERP werden hierzu keine Ausführungen gemacht. Allerdings verweist die Begründung zu PS 1.7.2.3 ERP auf den „Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg“, der zum Zeitpunkt der Erstellung des ERP bereits aufgehoben war. Nach Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses ist eine wesentliche Überschreitung i. d. R. gegeben, wenn mehr als dreißig Prozent des Umsatzes (Anmerkung RPK: Anhaltswert) aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden sollen.

Der raumordnerisch im LEP für das Mittelzentrum Schwetzingen festgelegte maßgebliche Verflechtungsbereich ist der Mittelbereich (MB) Schwetzingen. Nach der für das Vorhaben erstellten Auswirkungsanalyse der imakomm Akademie GmbH vom März 2023 (S. 64) wird der Anteil des Planumsatzes von außerhalb des MB Schwetzingen für das Gesamtprojekt 33 – 34 % betragen. Der Anhaltswert des Einzelhandelserlasses für eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches ist damit überschritten. Bei Betrachtung der Umsatzerwartungen nach Sortimentsgruppen werden voraussichtlich 67 % des Umsatzes von außerhalb des MB Schwetzingen bei der Warengruppe „Campingartikel und Zubehör“⁸ erzielt werden. Somit überschreitet das Einzugsgebiet den MB Schwetzingen wesentlich.

Integrationsgebot

Gemäß Plansatz 1.7.3.3 Z ERP sind „zentrenrelevante Sortimente (...) 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.“

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente soll max. 800 m² betragen; gemessen an der Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² übersteigt die absolute Verkaufsfläche den 10 %-Wert von 240 m². Damit liegt ein Zielverstoß vor.

2. Anhörungsverfahren

Mit Schreiben vom 27. September 2023 leitete das Regierungspräsidium Karlsruhe die Anhörung zu den beantragten Zielabweichungen ein. Die Anhörung wurde auf Grundlage der Antragsbegründung der Stadt Schwetzingen (Stand 01.08.2023) und der Auswirkungsanalyse der imakomm Akademie GmbH (Gutachterin) vom März 2023 durchgeführt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10. November 2023 gegeben. Die letzte Stellungnahme ging nach erteilter Fristverlängerung am 17. Januar 2024 ein.

⁸ Für die anderen betrachteten Warengruppe liegen nach den Berechnungen des Gutachters beim Einzugsgebiet keine wesentlichen Überschreitungen des Verflechtungsbereichs vor.

2.1 Beteiligte

Nach § 24 LplG sind am Zielabweichungsverfahren die öffentlichen Stellen, die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 und sonstige Verbände und Vereinigungen und die Nachbarstaaten nach den Grundsätzen von Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu beteiligen, wenn sie oder ihr Aufgabenbereich von der Zulassung der Zielabweichung berührt sein können. Im vorliegenden Verfahren wurden angehört:

- die von dem Vorhaben bzw. von den Zielabweichungen möglicherweise betroffenen Ober- und Mittelzentren: die Städte Bensheim, Bruchsal, Heidelberg, Heppenheim, Hockenheim, Ladenburg, Leimen, Ludwigshafen, Mannheim, Sinsheim, Speyer, Viernheim, Waghäusel, Walldorf, Weinheim, Wiesloch und Worms sowie der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim als Träger der Flächennutzungsplanung,
- die Ministerien, Mittelbehörden und Kreisverwaltungen in den Bundesländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz mit Zuständigkeit als Raumordnungs- und/oder Landesplanungsbehörden: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Ministerium der Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz, Regierungspräsidium Darmstadt, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt an der Weinstraße, Kreis Bergstraße (Kreisentwicklung), Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (untere Landesplanungsbehörde),
- die Träger der Regionalplanung: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (RVMO), Verband Region Rhein-Neckar (VRRN),
- die Industrie- und Handelskammern sowie Handelsverbände in den Bundesländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz: IHK Darmstadt, IHK Karlsruhe, IHK Pfalz, IHK Rhein-Neckar, Handelsverband Hessen e. V., Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V., Handelsverband Nordbaden e. V.

2.2 Ergebnis der Anhörung

Folgende angeschriebene Institutionen haben keine Stellungnahme abgegeben: Die Kommunen Bensheim, Heppenheim, Hockenheim, Ladenburg, Leimen, Sinsheim, Viernheim und Walldorf; oberste Raumordnungs-/Landesplanungsbehörden Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, obere und untere Landesplanungsbehörden Rheinland-Pfalz, Industrie- und Handelskammern Darmstadt und Pfalz, Handelsverbände Hessen, Pfalz, Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz sowie Nordbaden.

Folgende Institutionen haben sich geäußert – aber weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: die Kommunen Bruchsal, Ludwigshafen, Waghäusel, Wiesloch und Worms; der Kreis Bergstraße und die IHK Karlsruhe.

Seitens der beteiligten Institutionen, die Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden insbesondere Aspekte thematisiert, welche die der Antragsbegründung zugrunde

liegenden gutachterliche Auswirkungsanalyse betreffen. Die Höhere Raumordnungsbehörde hat die im Rahmen der Anhörung eingegangenen Stellungnahmen der Antragstellerin Anfang Februar 2024 zur Kenntnis gegeben und ihr Gelegenheit zur Abgabe von Gegenäußerung, Kommentierung und Erläuterungen gegeben. Dem ist die Antragstellerin im März und April 2024 nachgekommen.

Nachfolgend werden die vorgetragenen Anregungen und Bedenken zusammenfassend ebenso dargestellt wie die Positionen der Antragstellerin bzw. der Gutachterin. Darüber hinaus erfolgt teilweise eine Bewertung seitens der Höheren Raumordnungsbehörde. Sofern keine gesonderte Ausführung erfolgt, vertritt die Höhere Raumordnungsbehörde keine von der Gutachterin abweichende Meinung.

2.2.1 Anregungen und Bedenken zur beantragten Zielabweichung vom Kongruenzgebot

2.2.1.1 Gutachterliche Annahmen bzgl. der Umsatzprognose

Der Nachbarschaftsverband (NBV) Heidelberg-Mannheim bemängelt in seiner Stellungnahme (Schreiben vom 10.11.2023), dass die erwarteten Umsätze pro Einwohner und Jahr aus dem Mittelbereich Schwetzingen um ein Mehrfaches über den Umsätzen⁹ aus benachbarten Teilräumen lägen, welche ähnliche Erreichbarkeiten und ein ähnliches Marktumfeld aufwiesen. Dies erscheine nicht plausibel, weshalb von einer stärkeren Abweichung von den üblichen Beurteilungsmaßstäben des Kongruenzgebots auszugehen sei als im Gutachten ausgeführt. Gleichwohl spricht sich der NBV für einen positiven Zielabweichungsentscheid aus, da auch eine höhere Abweichung vom Anhaltswert – nicht zuletzt im Hinblick auf das spezielle Vertriebskonzept – als akzeptabel eingeschätzt wird.

Gutachterliche Erläuterung zu den Ansätzen für Umsätze in Zone 3 und Zone 2:

„Das Einzugsgebiet des Vorhabens wurde innerhalb der Zone 2 und 3 nochmals unterteilt. Neben der Fahrtzeitdistanz (die die erste wesentliche Grundlage für die Zonierung 2 bis 4 begründet) sind differenzierte erwartbare Verflechtungen zum Vorhaben aufgrund der örtlichen Angebotssituation und grundsätzlicher Tendenz an den Standort Schwetzingen gegeben (vgl. Kapitel 3.1). Für den Verflechtungsbereich sind bereits in der Raumordnung stärkere Verknüpfungen mit dem zugeordneten Mittelzentrum niedergelegt (vgl. LEP: „Mittelzentren übernehmen die Bedarfsdeckung der gehobenen spezialisierten zentralörtlichen Versorgung und sind maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche“). Diese spiegeln sich auch in den bestehenden Strukturen und Erreichbarkeiten wieder. Allerdings hat auch das bestehende Angebot einen wesentlichen Einfluss auf die Zonierung des Einzugsge-

⁹ MB Schwetzingen – Zone 3a: 33,90 € / Einwohner und Jahr gegenüber Zone 2b: 7,40 € / Einwohner und Jahr

bietes im Gutachten. Die Zonen 2a und 3a verfügen nur eingeschränkt über eigene Angebote im Sportsegment (neben kleinflächigen Fahrrad Anbietern ist das Angebot v.a. auf einen großflächigen Anbieter im Reitsportsegment begrenzt, der innerhalb der Zone aber keine Deckung der Angebote im Breitensport sicherstellen kann), während gerade Zone 2b wie auch 3b über großflächige Angebote wie Intersport und Zweirad Stadler sowie zahlreiche weitere Fachgeschäfte verfügt. Zone 2b verfügt im Vergleich (s. Kapitel 3.3.2) zu Zone 2a über eine mehr als viermal so große Verkaufsflächenausstattung.¹⁰ Auf dieser Basis ist zu erwarten, dass das Vorhaben gerade für die Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Verflechtungsbereichs eine größere Bedeutung einnimmt.“

2.2.1.2 Gutachterliche Annahmen bzgl. der Flächenleistung

Die IHK Rhein-Neckar (Schreiben vom 02.11.2023) kritisiert die angesetzte, gegenüber dem ursprünglichen, deutlich großflächigeren Vorhaben nur gering gestiegene Flächenleistung von 2.360 €/qm, da zentrenrelevante Sortimente mit hoher Flächenproduktivität in ihren Verkaufsflächengrößen unverändert blieben und der Anteil an Sortimenten mit geringerer Flächenproduktivität abnehme. Nach Berechnung der IHK ergebe sich eine Flächenproduktivität von 2.428 €. Des Weiteren fehle die erforderliche Worst-Case-Betrachtung, der Ansatz einer Flächenproduktivität, die unter realistischen Annahmen den ungünstigsten Fall zu erwartender Kaufkraftverluste für konkurrierende Standorte darstellt. Dabei sollten die aktuellen strukturellen Herausforderungen der Innenstädte berücksichtigt werden. Aktuelle Daten, die auf den bisherigen Umsätzen basieren und zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit beitragen, fehlten ebenfalls.

Gutachterliche Erläuterung zur angesetzten Flächenleistung:

„Die Stellungnahme vergleicht unterschiedliche Auswirkungsanalysen, die sehr unterschiedliche Planungen auf Basis der zum Zeitpunkt der Analyse bestehenden Ausgangsbedingungen betrachtet haben. Eine Vergleichbarkeit der Auswirkungsanalysen ist hingegen nicht gegeben. Die relevante Auswirkungsanalyse wurde 2023 aufgrund der neuen Planungen und auch unter Berücksichtigung neuer Rahmenbedingungen vollständig neu angefertigt. Weitere Auswirkungsanalysen, die nicht mehr bestehende Planungen betreffen sind nicht Teil (...) des Zielabweichungsverfahrens.“

„Im Rahmen der Flächenproduktivitäten wurde den anteilig geringen Verkaufsflächen und einem höheren Warendurchlauf in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Fahrräder bereits klar Rechnung getragen. Die Flächenproduktivitäten liegen im Bekleidungssegment bei 200% im Vergleich zu branchenüblichen Flächenproduktivitäten. Auch im Fahrradsegment wurden Werte über den Maximalwerten von Fachgeschäften angesetzt (vgl. Werte von BBE). Dem Ansatz wurde somit entsprechend Rechnung getragen und damit

¹⁰ Zone 2a: 1.485 m² VKF / Zone 2b: 6.875 m² VKF / Zone 3a: 2.165 m² VKF / Zone 3b: 2.965 m² VKF

auch einer Worst-Case-Betrachtung, die hier nochmals unterstrichen wird durch die Betrachtung von Verkaufsflächenobergrenzen (eben insgesamt 2.799 m² von denen aber nur 2.400 m² umgesetzt werden).“¹¹

„Aussagen zu aktuellen Entwicklungen auch in der Pandemie und der Möglichkeiten und Grenzen der Berücksichtigung wurden in Kapitel 3.2 dargestellt und deren Berücksichtigung in den einzelnen Sortimenten erläutert, wobei nochmals festzuhalten ist, dass gerade die Sportbranche in der Pandemie als Wachstumsmarkt einzuschätzen war und somit die Auswirkungen durch aktuelle Entwicklungen gering einzustufen sind. Alle vorliegenden Kennzahlen und Statistiken wurden entsprechend herangezogen. Die durchschnittlich ausgewiesene Flächenproduktivität ist daher nur die Konsequenz aus der Summe der Einzelsortimente. Für alle Sortimente wurde im Vergleich zur Bewertung des größeren Vorhabens gleichbleibende oder steigende Flächenproduktivitäten berücksichtigt (s. S. 49). Weiterhin wurde entsprechend der Erläuterung in der Fußnote auf der Seite 48 für die Außenfläche im Bereich Camping eine geringere Flächenproduktivität einbezogen, die hier im erwarteten Umsatz verrechnet wurde.“

2.2.1.3 Gutachterliche Annahmen zur Abgrenzung des Einzugsbereichs

Nach Einschätzung der Stadt Speyer (Schreiben vom 07.11.2023) werde deren Betroffenheit als benachbartes Mittelzentrum im Einzugsgebiet Schwetzingens nicht angemessen berücksichtigt. Die Stadt verzeichne nach Mannheim und Heidelberg das größte Angebot in den relevanten Sortimenten, so dass erhebliche Kaufkraftabflüsse für den innerstädtischen Einzelhandel, aber auch für Ergänzungsstandorte und sonstige Lagen zu befürchten seien. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Stadt bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets nur als Umland aufgeführt wird. Der Verflechtungsbereich solle konkreter erläutert und die Stadt Speyer angemessen gewürdigt werden.

Auch der Verband Region Rhein-Neckar (Schreiben vom 17.01.2024) sieht eine guteverkehrliche Erreichbarkeit des Decathlon-Marktes in Schwetzingen durch Kunden aus Speyer. Es wird ebenfalls die Auffassung vertreten, dass das Stadtgebiet Speyer einer der

¹¹ Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde: Laut BBE Handelsberatung GmbH (Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024) liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines großflächigen Fachmarktes für Sport- und Campingartikel (Mindestbetriebsgröße 800 m²) bei 2.500 € / m², bei einem Spektrum von 2.000 – 3.000 € / m².

Im vorliegenden Fall wurden für die Sortimentsgruppen „Sportbekleidung“ und „Sportschuhe“ jeweils eine sortimentsgruppenbezogene Flächenproduktivität von 5.000 € / m² angesetzt. Für die im Vorhaben mit hohem Flächenanteil vertretene Sortimentsgruppe „Campingartikel und Zubehör“ wurde eine Flächenproduktivität von 1.300 € / m² angesetzt. Die sich ergebende Flächenleistung von 2.360 € / m² für das Gesamtvorhaben wird vor dem Hintergrund der Gesamtfläche des Vorhabens und des hohen Anteils der Sortimentsgruppe „Campingartikel und Zubehör“ als realistisch erachtet.

Marktgebietszonen des Einzugsbereichs zugeordnet werden müsste. Für eine abschließende regionalplanerische Bewertung werden ergänzende Untersuchungen in Bezug auf das Mittelzentrum Speyer für erforderlich betrachtet.

Ähnlich argumentiert die IHK Rhein-Neckar (Schreiben vom 02.11.2023), nach deren Auffassung die Decathlon-Filiale in Schwetzingen mit dem Auto schneller zu erreichen sei (ca. 18 Minuten mit dem Auto) als die Standorte in Ludwigshafen und Neustadt an der Weinstraße (jeweils ca. 24 Minuten). Aufgrund des direkten Zugangs zum Distributionszentrum sei das Argument der kleineren Verkaufsfläche gegenüber dem Markt in Ludwigshafen hinfällig.

Auch insgesamt kritisiert die IHK Rhein-Neckar die Verkleinerung des Einzugsgebiets von 30 auf 20 Minuten Fahrdistanz infolge der Verkleinerung des Vorhabens. Dies führe dazu, dass die Kundschaft aus der Vorderpfalz, dem Kraichgau (Mittelbereich Sinsheim) oder dem Neckar-Odenwald-Kreis nicht dem unmittelbaren Einzugsgebiet zugeordnet würden. Infolge dessen erhöhe sich der Anteil des Planumsatzes aus dem Mittelbereich Schwetzingen. In mehreren Sortimenten ergebe sich infolgedessen eine nahezu punktgenaue Einhaltung des Schwellenwerts aus dem Einzelhandelserlass BW. Aufgrund der Anbindung an das Distributionszentrum scheine es nicht plausibel, dass eine Verkleinerung der Verkaufsfläche als Argument für ein verkleinertes Einzugsgebiet herangezogen wird. Die IHK interpretiert dies als Versuch, durch eine alternative Darstellungs- und Berechnungsmethode das Kongruenzgebot als eingehalten darzustellen. Für eine nachvollziehbare Abgrenzung wird eine mittel- bis langfristige Erfassung der Kundenherkunft angeregt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt (Schreiben vom 10.11.2023) kommt hinsichtlich der potentiellen Betroffenheit der Stadt Viernheim¹² aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabens (ca. 20 km bzw. 20 Minuten Entfernung) zu einer vom Gutachter abweichenden Einschätzung, der eine geringe Einkaufstendenz unterstellt und geringe Umsatzumverteilungen annimmt. Mit Blick auf eine mögliche Betroffenheit des Beeinträchtigungsverbots wird dies kritisch gesehen. Allerdings handele es sich bei den betroffenen Standorten in Viernheim nicht um den zentralen Versorgungsbereich.

Gutachterliche Erläuterungen zur Abgrenzung des Einzugsgebietes:

„Zahlreiche Faktoren haben Einfluss auf die Begrenzung des Einzugsgebietes, diese wurden in Kapitel 3.1 entsprechend erläutert. Fahrzeitdistanzen: Aus dem Stadtgebiet von Speyer ist die Erreichbarkeit der nächsten Decathlon-Standorte sehr differenziert zu betrachten. Die geringste Fahrzeitdistanz und Entfernung nach Schwetzingen ergeben sich ausschließlich aus den südöstlichen Stadtgebieten, während im Norden und Westen geringere Fahrtzeiten und Distanzen an die Standorte Ludwigshafen und Neustadt bestehen.“

¹² Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde: Die Stadt Viernheim wurde am Zielabweichungsverfahren beteiligt und hat sich nicht geäußert.

Die Märkte in Ludwigshafen und Neustadt weisen außerdem andere Rahmenbedingungen auf (größere Verkaufsfläche, v.a. in Ludwigshafen, deutliche geringere Beschränkungen in der Sortimentszusammensetzung, Lage in Einzelhandelsagglomerationen mit einer sehr weiten Strahlkraft), so dass eine vorrangige Kundenorientierung an diese Standorte weiterhin zu erwarten ist. Da ein Einzugsgebiet sich nicht ausschließlich auf das Angebot eines Anbieters – in diesem Fall Decathlon - bezieht, sondern auch weitere Angebote und auch die eigene Versorgungssituation mit einzubeziehen sind, kann die Stadt Speyer, mit dem selbst beschriebenen eigenen breiten Angebot in den relevanten Sortimenten, bereits ein eigenes Einzugsgebiet mit größeren Anbietern erschließen, wie z.B. Intersport und Galeria. Zusammen mit einer wachsenden Entfernung zum Planstandort ist Speyer nicht als Haupteinzugsgebiet für einen Markt mit den entsprechenden Rahmenbedingungen und Entfernungen in Schwetzingen einzustufen. Weiterhin besteht die natürliche Grenze durch den Rhein und die Bundeslandgrenze, die sich ebenfalls im Kundenverhalten niederschlagen. Gleichwohl wurden in den Berechnungen auch Umsätze aus dem Umland berücksichtigt und damit auch Verflechtungen mit dem Standort Speyer. Die Umsatzumverteilungen betreffen gerade auch wesentliche Konkurrenzstandorte auf Basis bestehender (und berücksichtigter) Angebote (wie auch in der Auswirkungsanalyse dargestellt) und erwartbarer Kaufkraftverflechtungen und damit veränderter Kundenströme. Die oben dargestellten Umsatzumverteilungen wurden auf dieser Basis berechnet. Zusammenfassend ist für einen geplanten Anbieter Decathlon in Schwetzingen (mit der geplanten Größe und Sortimentszusammensetzung) keine vorrangige Tendenz aus Speyer an den Standort zu erwarten. Umsatzzuflüsse wurden aber selbstverständlich einbezogen.“

„Mit dem Anschluss an das Distributionszentrum ergibt sich für den Decathlon-Standort Schwetzingen grundsätzlich eine zeitnahe Lieferung von Waren aus dem Lager in den Markt. Durch die deutlich überdurchschnittlich angenommenen Flächenproduktivitäten in den Sortimenten mit einer klar unterdurchschnittlichen geplanten Verkaufsfläche wurde diesem Tatbestand bereits Rechnung getragen. Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass das Ladenkonzept von Decathlon vom Austesten der Waren im Laden, der direkten Sichtbarkeit vor Ort und einem breiten Angebot lebt. Der gezielte Einkauf und der Erwerb von Waren, die nicht direkt betrachtet werden können, wie bei einer Lieferung aus dem Lager, für die ein Zeitfenster von 30 Minuten einzuplanen ist, stellt hier keine Kompensation einer vollständigen Ausstellung der Angebotspalette dar. Dies kann für die Bewertung der Anziehungskraft und der Attraktivität des Marktes die deutlich geringere Verkaufsfläche und Sortimentszusammensetzung im Vergleich zu anderen Standorten aus gutachterlicher Sicht nicht kompensieren. Eine erhöhte und weiträumige Kundenbindung ist im Vergleich zu „normalen“ Decathlon-Standorten somit durch das angeschlossene Distributionszentrum nicht zu erwarten. Eine Lieferung von Waren aus dem Lager ist durch die doch hohen erwartbaren Wartezeiten aus gutachterlicher Sicht für Kunden kein Standortvorteil.“

„Bezüglich einer Einbeziehung weiterer Fahrtzeitdistanzen und damit des Mittelbereichs Sinsheim und des Neckar-Odenwald-Kreises ist festzuhalten, dass ein Anbieter der geplanten Größe in einem entsprechenden starken Wettbewerbsumfeld kein Marktgebiet einer Größe mit einem Fahrtzeitradius von 30 Minuten erfassen wird. Das Vorhaben und sein Flächenlayout sind in zahlreichen Sortimenten eingeschränkt, gerade was Bekleidung, Schuhe, Fahrräder umfasst. (...) Ein Haupteinzugsgebiet ist in einem weiteren Radius ist nicht zu erwarten, da die Kaufkraft hier auf zahlreiche unterschiedliche Standorte mit einem entsprechenden Angebot verteilt wird und verstärkt Online-Angebote genutzt werden, wenn keine eigenen Angebote (wie im Mittelzentrum Sinsheim) vorliegen. Umsatzzuflüsse wurden über Streuumsätze selbstverständlich berücksichtigt sowie auch Umsatzumverteilungen bei bestehenden Angeboten, die hier in allen Fällen deutlich unter 5% liegen werden.“

„Aufgrund eines insgesamt starken Wettbewerbsumfeldes, das Kunden aus den Städten Bensheim, Viernheim, Lorsch und Lampertheim bereits an zahlreiche Standorte bindet, zusammen mit einer wachsenden Entfernung zum Planstandort, und der vergleichbaren Entfernung zu drei unterschiedlichen Decathlon-Märkten können keine vorrangigen Kaufkraftströme an den Decathlon-Standort Schwetzingen erwartet werden. Die Märkte in Ludwigshafen und v.a. auch Weiterstadt weisen zusätzlich Rahmenbedingungen auf (deutlich größere Verkaufsfläche der Märkte, deutliche geringere Beschränkungen in der Sortimentszusammensetzung, Lage in Einzelhandelsagglomerationen mit einer sehr weiten Strahlkraft), so dass eine Tendenz an diese Standorte dem geplanten Angebot in Schwetzingen nicht unterzuordnen ist.“

2.2.1.4 Gutachterliche Bewertung der Anbieterstruktur

Aus Sicht der Stadt Weinheim (Schreiben vom 10.11.2023¹³) ist die in dem Gutachten dargestellte Bestandsaufnahme der Anbieterstruktur unvollständig. Der in Weinheim befindliche Anbieter „Montana“, der Campingsortimente anbietet, wurde nicht erwähnt. Weiterhin führe der Markt „Sport 65“ ein umfassendes Wintersportsortiment.

Die Stadt Speyer (Schreiben vom 07.11.2023) bemängelt eine nachvollziehbare Berücksichtigung traditionsreicher, inhabergeführte Fachgeschäfte in der Innenstadt (Radladen „Stiller“, „Reitsport Demmer“) wie auch weiterer Anbieter im übrigen Stadtgebiet („Fahrrad Weindel“, „Fahrrad Wolf“, weitere Spezialangebote für Boote und Angelbedarf). Die Ansiedlung eines Marktes in dieser Größenordnung sei dazu geeignet, den zentralen Versorgungsbereich von Speyer und die Funktion als Mittelzentrum zu beeinträchtigen.

¹³ In der Stellungnahme wird außerdem auf die Stellungnahme der Stadt Weinheim vom 26.07.2019 verwiesen, an der weiterhin festgehalten werde. Die Stellungnahme wurde im Beteiligungsprozess zur einzelhandelsbezogenen Auswirkungsanalyse für das Vorhaben abgegeben.

Das Regierungspräsidium Darmstadt (Schreiben vom 10.11.2023) äußert Bedenken hinsichtlich der gutachterlichen Bewertung für die Städte Bensheim und Heppenheim¹⁴. Mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot wird eine sensiblere Bewertung des Kaufhauses Ganz als Magnetbetrieb in der Innenstadt Bensheims gefordert, wie auch eine Betrachtung der Städte Lorsch und Lampertheim, die bislang fehle.

Gutachterliche Erläuterungen zu berücksichtigten Wettbewerbern und Auswirkungen:

zu Weinheim:

„Es wurde der gesamte relevante Einzelhandelsbestand erhoben und mit in die Betrachtung einbezogen. Wie im Gutachten dargestellt, wurden nur wesentliche Anbieter benannt. In die Berechnungen sind alle Anbieter eingeflossen, auch die genannten Betriebe (siehe unten ergänzte Auflistung der wesentlichen Betriebe). Es wurde eine Erhebung nach Teilsortimenten vorgenommen, nichtsdestotrotz besteht in Weinheim ein wesentlicher Schwerpunkt im Bekleidungs- und Fahrradsegment. Auch für die angegebenen Randsortimente in der Innenstadt liegen die Umverteilungen klar unter den Schwellenwerten¹⁵ und betreffen eben nur Teilsortimente (Camping: 5 – 6 %, Schuhe 3 – 4 %, Fahrrad 1 – 2 %), so dass die Auswirkungen auf den Gesamtumsatz der Anbieter nochmals deutlich geringer ausfallen.“

„Es wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim berücksichtigt (2010, Amt für Stadtentwicklung), das Sportbekleidung und Sportartikel mit Ausnahme von so genannten Hartwaren (wie Fahrräder, Fitnessgeräte, Surfbretter etc.) als zentrenrelevant einstuft. Als nicht-zentrenrelevant sind „Fahrräder und Zubehör“, „Sportgeräte wie Fitnessgeräte, Surfbretter etc. (Schwerpunkt auf sog. Hartwaren ohne kleinere Sportgerätschaften/ Sportbekleidung)“ eingestuft. Dies wurde entsprechend angewandt und übernommen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in allen Sortimenten Umverteilungen unter 10 % zu erwarten sind und damit auch bei einer Einstufung als zentrenrelevant eine Einhaltung des Beeinträchtigungsverbot gegeben wäre. Auch das Sortiment Camping wurde entsprechend der ortsbezogenen Liste bewertet, gerade auch bei einer Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten.“¹⁶

¹⁴ Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde: Die Städte Bensheim und Heppenheim wurde am Zielabweichungsverfahren beteiligt und haben sich nicht geäußert.

¹⁵ Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde: Anhaltswerte für Kaufkraftumlenkungen bei vom Vorhaben betroffenen Wettbewerbern, die in der Folge durch etwaige Geschäftsaufgaben zu Beeinträchtigungen von städtebaulichen bzw. raumordnerischen Funktionen führen können.

¹⁶ Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde : Im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim vom 7. September 2010 sind Campingartikel als gesonderte Warengruppe weder unter 2.2 zentrenrelevante Sortimente noch unter 3.3 in Sonderzentren unschädliche Sortimente bzw. Fachmärkte (und damit nicht-zentrenrelevante Sortimente) aufgelistet.

Sortiment ^α	Wesentliche Wettbewerber Weinheim ^α
Sportbekleidung ^α	Sport-65, Montana, Spezialanbieter (Reitsport) ^α
Sportschuhe ^α	Sport-65, Montana ^α
Fahrräder und Fahrradzubehör ^α	Radsport-Wagner, Randsortimente ^α
Campingartikel und Zubehör ^α	Montana ^α
Sonstige kleinteilige Sportartikel ^α	Sport-65, Pony-Express ^α
Sonstige großteilige Sportartikel ^α	Sport-65, Pony-Express ^α

Abb. 4: Wesentliche Wettbewerber am Standort Weinheim

Quelle: imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon (2023)

zu den Mittelzentren Bensheim, Heppenheim, Lampertheim und Lorsch:

„In den genannten Städten bestehen verschiedene Anbieter im Sportsegment, in Teilen in innerstädtischen Lagen, vorrangig im Bereich Sportbekleidung sowie Fahrräder, die entsprechend des Flächenlayouts die geringsten Umsatzerwartungen und damit auch geringsten Auswirkungen nach sich ziehen. Die Auswirkungen werden daher auf den Bestand in allen Lagen Auswirkungen deutlich unter 5 % nach sich ziehen. Die angesprochenen Anbieter wurden entsprechend berücksichtigt, aber keine einzelbetriebliche Darstellung vorgenommen, da auch kein einzelbetrieblicher Bestandsschutz im Rahmen einer Auswirkungsanalyse vorzunehmen ist. Aufgrund eines insgesamt starken Wettbewerbsumfeldes, das Kunden aus den genannten Städten bereits an zahlreiche Standorte bindet, zusammen mit einer wachsenden Entfernung zum Planstandort, und der vergleichbaren Entfernung zu drei unterschiedlichen Decathlon-Märkten können keine vorrangigen Kaufkraftströme an den Decathlon-Standort Schwetzingen erwartet werden. Die Märkte in Ludwigshafen und v.a. auch Weiterstadt weisen zusätzlich Rahmenbedingungen auf (deutlich größere Verkaufsfläche der Märkte, deutliche geringere Beschränkungen in der Sortimentszusammensetzung, Lage in Einzelhandelsagglomerationen mit einer sehr weiten Strahlkraft), so dass eine Tendenz an diese Standorte dem geplanten Angebot in Schwetzingen nicht unterzuordnen ist. In den Berechnungen wurden auch Umsätze aus dem Umland und damit auch Verflechtungen mit den Standorten Bensheim, Heppenheim, Lorsch und Lampertheim berücksichtigt. Die Umsatzumverteilungen betreffen gerade auch wesentliche Konkurrenzstandorte auf Basis bestehender (und berücksichtigter) Angebote, (wie auch in der Auswirkungsanalyse dargestellt) und erwartbarer Kaufkraftverflechtungen und damit veränderter Kundenströme. Die oben dargestellten Umsatzumverteilungen wurden auf dieser Basis berechnet. Zusammenfassend sind vom geplanten Anbieter Decathlon in Schwetzingen (geplante Größe und Sortimentszusammensetzung) keine weitreichenden Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und v.a. auf die innerstädtischen

Strukturen der in der Stellungnahme¹⁷ benannten Kommunen festzustellen. Umsatzzuflüsse wurden aber selbstverständlich einbezogen. Vereinbarungsgemäß wurden die ort-bezogenen kommunalen Sortimentslisten für die Bewertung der Auswirkungen¹⁸ herangezogen und sind damit in die Bewertung eingeflossen.“

zu Speyer:

„Die bestehenden Angebote der Stadt Speyer wurden in der Bewertung umfassend berücksichtigt, auch wenn im Rahmen der Auswirkungsanalyse keine vollständige Darstellung der Angebote im weiteren Umland erfolgte. Eine Auflistung ist im Folgenden angehängt. Die Stadt Speyer verfügt, wie im Rahmen der Auswirkungsanalyse auf S.44 textlich erläutert, über ein breites Angebot in den relevanten Sortimenten, das gerade in der Innenstadt seinen wesentlichen Schwerpunkt im Bekleidungs- und Fahrradsegment, aber auch in einem Angebot an kleinteiligen Sportartikeln (größte Anbieter Kaufhof, Radsport Stiller), hat. Camping und großteilige Sportartikel stellen in der Innenstadt ausschließlich Randsortimente dar. Der Bestand wurde vollständig erhoben / berücksichtigt. Der Schwerpunkt der Angebote liegt an dezentralen Standorten (sowohl Sportfachmarkt, mehrere Fahrradfachgeschäfte als auch spezialisierte Anbieter, z.B. für Outdoor, Reitsport oder Angelbedarf). Der Standort Speyer stellt somit im Sportsegment einen starken Standort dar mit einem breiten Angebot und kann somit ein eigenes Einzugsgebiet als Mittelzentrum entsprechend erschließen.“

Sortiment ^α	Wesentliche Wettbewerber Speyer ^α
Sportbekleidung^α	Galeria, Intersport-Scheben, Fachgeschäfte (sakul, Jack-Wolfskin, Van-Erschel), Spezialanbieter (Angeln, Reitsport) ^α
Sportschuhe^α	Galeria, Intersport-Scheben, Van-Erschel, Sakul ^α
Fahrräder und Fahrradzubehör^α	Radsport-Stiller, Radsport-Schumacher, Zweirad-Strobel, Fahrrad-Weindel, Fahrraddoktor ^α
Campingartikel und Zubehör^α	Intersport-Scheben, Jack-Wolfskin, Van-Erschel ^α
Sonstige kleinteilige Sportartikel^α	Galeria, Intersport-Scheben, Spezialanbieter (Angeln, Fisher-man's-Partner, Reitsport-Horseland, Demmer), Randsortimente ^α
Sonstige großteilige Sportartikel^α	Spezialanbieter (SUPs-Trittbrett, Bootszubehör-Bootssport-Gräf) ^α

„Die erwarteten Umverteilungen werden in Speyer insgesamt ca. 0,3 Mio. € betragen, demnach sind für die Sortimente Bekleidung, Schuhe, kleinteilige Sportartikel in der Innenstadt bei max. 2 – 3 % und Fahrräder unter 2 % zu beziffern, großteilige Sportartikel, wie

¹⁷ Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt

¹⁸ Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde: Unterscheidung nach zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten für die Beurteilung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots.

auch Camping sind nicht als Kernsortiment in der Innenstadt betroffen. Für einzelne Anbieter sind keine Umverteilungen zu erwarten, die einen Wert von 5 % übersteigen werden. Auch im sonstigen Stadtgebiet, das an nicht integrierten Standorten die deutlich größere Einzelhandelsausstattung in den relevanten Sortimenten aufweist und über 75 % der gesamtstädtischen relevanten Verkaufsflächen ausmacht, liegen Auswirkungen auf den Bestand klar unter 5 %. Nach Einzelsortimenten sind die maximalen Umverteilungen bei spezialisierten Anbietern für großteilige Sportartikel (max. 6 – 7 %) festzuhalten. Angebote in den Bereichen Bekleidung, Schuhe und kleinteilige Sportartikel sind für den Gesamtstandort mit max. 2- 3 % zu beziffern. Für einzelne Anbieter sind keine Umverteilungen zu erwarten, die einen Wert von 5 % übersteigen werden. Es bleibt festzuhalten, dass gerade die in der Innenstadt vertretenen Sortimente bei der Planung des Anbieters Decathlon in Schwetzingen eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche einnehmen werden, so dass Auswirkungen auf die seit Jahren soliden Angebotsstrukturen in Speyer auszuschließen sind. Wie in der Wirkungsanalyse und den oben getroffenen Erläuterungen dargestellt, sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Versorgungsstrukturen in der Stadt Speyer oder in einer anderen Kommune zu erwarten, sondern maximal wettbewerbliche Auswirkungen. Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes konnte somit nachgewiesen werden.“

2.2.1.5 Hoher Spezialisierungsgrad des Sortiments „Camping und Zubehör“

Hinsichtlich des Sortiments „Camping und Zubehör“, welches laut Planung 1.000 m² der Gesamtverkaufsfläche einnehmen soll, wird seitens des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein (Schreiben vom 16.10.2023) die gutachterliche Einschätzung nachvollzogen, dass die nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppe mit einem prognostizierten Umsatzanteil von ca. 67 % von außerhalb des Mittelbereichs Schwetzingen erheblich zur Nichteinhaltung des Kongruenzgebots beitrage. Es biete sich daher an, Einzelhandel mit stark spezialisierten Sortimenten in Oberzentren anzusiedeln. Da das spezialisierte Sortiment nur einen geringen Stellenwert für die Funktionsfähigkeit der benachbarten Mittel- und Oberzentren habe und das Vorhaben den Umsatzschwellenwert von max. 30 % Umsatzherkunft von außerhalb des Mittelbereichs insgesamt nur geringfügig überschreite, sei eine Zielabweichung vertretbar.

Der Verband Region Rhein-Neckar (Schreiben vom 17.01.2024) erkennt im hohen Verkaufsflächenanteil des Sortiments „Camping und Zubehör“ und in der damit einhergehenden hohen Umsatzherkunft von außerhalb des Mittelbereichs Schwetzingen eine gewisse Atypik, da der Orientierungswert von max. 30 Prozent Umsatzanteil von außerhalb des Verflechtungsbereichs bei den sonstigen Sortimentsgruppen eingehalten werde. Eine Zielabweichung wird als grundsätzlich vertretbar bewertet.

Auch aus Sicht der Stadt Mannheim (Schreiben vom 06.11.2023) ergeben sich in diesem Sortiment nur geringe Angebotsüberschneidungen mit Wettbewerbern in der dortigen Innenstadt, so dass die Abweichung von Kongruenzgebot vertretbar sei. Dies auch unter Berücksichtigung des Aspekts, dass Decathlon Eigenmarken im Billigsegment biete, die Wettbewerber in der Innenstadt hingegen hochpreisige Qualitätsprodukte.

Aus Sicht der Stadt Weinheim (Schreiben vom 10.11.2023) hingegen ist der pauschale Verweis auf den hohen Spezialisierungsgrad des Sortiments „Camping und Zubehör“ und ein entsprechend größeres Einzugsgebiet nicht tragfähig. Hierbei spielt auch die vollständige Einordnung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment eine Rolle. Mit Blick auf die großteiligen Bestandteile des Sortiments Campingartikel könne dies noch nachvollzogen werden, hinsichtlich der kleinteiligen Teilsortimente sei dies aufgrund der höheren Anbieterdichte jedoch nicht nachvollziehbar. Eine Bewertung möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in Weinheim könne auf dieser Grundlage nicht erfolgen.

2.2.1.6 Umgang mit bestehender Baugenehmigung

Seitens des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein (Schreiben vom 16.10.2023) und des Verbands Region Rhein-Neckar (Schreiben vom 17.01.2024) wird vorgebracht, dass als Voraussetzung für die Zulassung einer Zielabweichung auf die Baugenehmigung für den bestehenden Sport- und Outdoorfachmarkt verzichtet werden solle, um Agglomerationswirkungen durch einen etwaigen Weiterbetrieb des Altstandortes zu vermeiden. Seitens der Stadt Heidelberg (Schreiben vom 09.11.2023) wird dies als generelle Voraussetzung für das Mittragen eines Kompromisses bzgl. der vorgesehenen Verkaufsflächen gesehen.

Anmerkung der Höheren Raumordnungsbehörde:

Bereits in der Antragsbegründung (vgl. Kapitel 2 Vorhabensbeschreibung, S. 4, 1. Absatz) wird auf die Aufgabe der Baurechte hingewiesen. Zur Sicherstellung wurde in die Zielabweichungsentscheidung eine entsprechende Bedingung (vgl. I 2.2) aufgenommen.

2.2.2 Anregungen und Bedenken zur beantragten Zielabweichung vom Integrationsgebot

2.2.2.1 Allgemeine Einschätzungen zur Zulässigkeit einer Zielabweichung

Seitens des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein (Schreiben vom 16.10.2023) wird eine Zielabweichung vom Integrationsgebot als vertretbar eingestuft, da die wesentlichere Obergrenze von maximal 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante (Rand-)Sortimente eingehalten werde.

Auch der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Schreiben vom 10.11.2023) kommt zu der Einschätzung, dass die Überführung der bestehenden Verkaufsfläche für

zentrenrelevante Sortimente in einen großflächigen Markt zwar formal zu dem Zielverstoß führt, jedoch davon auszugehen ist, dass es dadurch zu keinen ungünstigen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation kommen wird.

Diese Einschätzung teilt der Verband Region Rhein-Neckar (Schreiben vom 17.01.2024), der darauf hinweist, dass das Vorhaben zwar eine Erweiterung der Gesamt-Verkaufsfläche am betreffenden Standort darstellt, der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente von 800 m² im Bestandsmarkt jedoch beibehalten wird.

2.2.2.2 Anteil „preisgedämpfter“ Eigenmarken bei Decathlon

Die Stadt Mannheim (Schreiben vom 06.11.2023) folgt der in der Antragsbegründung dargelegten Argumentation, dass aufgrund des Sortiments von Decathlon, welches insbesondere aus „preisgedämpften“ Eigenmarken bestehe, der Anbieter nicht dem Fachmarktsegment mit hochwertigem Markenangebot zuzuordnen sei. Dies führe zu nur geringfügigen Angebotsüberschneidungen mit innerstädtischen Anbietern. Bei Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich.

Entgegen dieser Auffassung erkennt die IHK Rhein-Neckar (Schreiben vom 02.11.2023) im Angebot der Firma Decathlon keine atypische Sonderform eines Sportfachmarktes. Innerstädtisch gelegene Sportfachmärkte wie z.B. Galeria Sport vertreiben demnach bei ähnlicher Größe ein vergleichbares Sortiment. Zwar würden bei Decathlon in größerem Umfang Waren für Randsportarten angeboten, jedoch sei bei der Unterteilung von Sortimenten eine Unterscheidung nach der Popularität der Sportarten nicht maßgeblich. Auch die Unterscheidung zwischen Markenprodukten oder Eigenmarken sei unerheblich.

Gutachterliche Erläuterung:

„Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde auf die Besonderheiten des Anbieters Decathlon hingewiesen. Es wurde jedoch weder eine Differenzierung nach entsprechenden Markenprodukten oder Eigenprodukten etc. vorgenommen, noch wurde eine nicht gegebene Relevanz als Wettbewerb für bestehende Anbieter attestiert. Die Besonderheiten des Decathlon-Konzeptes kommen beim geplanten Flächenlayout in Schwetzingen deutlich zum Tragen, da klassische Sportfachmärkte keine Campingartikel und Sportgroßgeräte in der geplanten Größenordnung anbieten. Damit ist gerade in diesen Sortimenten ein Hinweis auf die besonderen Rahmenbedingungen und damit verbundenen Entwicklung notwendig. Auswirkungen und Kaufkraftumlenkungen durch das Vorhaben wurden nichtsdestotrotz auch auf den Bestand bezogen, so dass hier keine Unterscheidung bei der Bewertung nach Popularität oder Markenprodukten vorgenommen wurde.“

2.2.2.3 Räumliche Verknüpfung mit Logistikzentrum

Nach Einschätzung der IHK Rhein-Neckar (Schreiben vom 02.11.2023) führe die schnelle Warenverfügbarkeit aus dem angrenzenden Distributionszentrum die Debatte zur Einhaltung des Integrationsgebots ad absurdum. Da eine größere Verkaufsfläche mehr Kundenschaft anzieht, könne auch mehr Kaufkraft beim durch das Projekt erweiterten Lagerverkauf gebunden werden. Die IHK sieht im Vorhaben die Gefahr eines dahingehenden Präzedenzfalls.

Gutachterliche Erläuterung zu den zu erwartenden Wirkungen der räumlichen Verknüpfung von Distributionszentrum (Lager) und Verkaufsfläche:

„Mit dem Anschluss an das Distributionszentrum ergibt sich für den Decathlon-Standort Schwetzingen grundsätzlich eine zeitnahe Lieferung von Waren in den Markt. Durch die deutlich überdurchschnittlich angenommenen Flächenproduktivitäten in den Sortimenten mit einer klar unterdurchschnittlichen geplanten Verkaufsfläche wurde diesem Tatbestand bereits Rechnung getragen. Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass Sportfachmärkte – gerade das Konzept von Decathlon – in seinem Ladenkonzept vom Austesten der Waren, der direkten Sichtbarkeit vor Ort und einem breiten Angebot lebt. Der gezielte Einkauf und der Erwerb von Waren, die nicht direkt betrachtet werden können, wie bei einer Lieferung aus dem Lager, für die ein Zeitfenster von 30 Minuten einzuplanen ist, stellt hier keine Kompensation einer vollständigen Ausstellung der Angebotspalette dar. Dies kann für die Bewertung der Anziehungskraft und der Attraktivität des Marktes die deutlich geringere Verkaufsfläche und Sortimentszusammensetzung im Vergleich zu anderen Standorten aus gutachterlicher Sicht nicht kompensieren. Eine erhöhte und weiträumige Kundenbindung ist im Vergleich zu „normalen“ Decathlon-Standorten somit durch das angeschlossene Distributionszentrum nicht zu erwarten, eine Lieferung von Waren aus dem Lager ist durch die doch hohen erwartbaren Wartezeiten aus gutachterlicher Sicht für Kunden kein Standortvorteil.“

2.2.2.4 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen

Das Regierungspräsidium Darmstadt (Schreiben vom 10.11.2023) weist angesichts der Größe des geplanten Marktes und der vorgesehenen Relation zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente darauf hin, dass die zentrenrelevanten Sortimente den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht deutlich untergeordnet seien und somit das Standortkonzept der Stadt Schwetzingen nicht eingehalten werde. In diesem wird der Planstandort als „etablierter Einzelhandelsstandort“ eingestuft, der somit „vorrangiger Standort für klein- und großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel“ sei. Innenstadtrelevanter Einzelhandel werde als Hauptsortiment ausgeschlossen. Eine Einordnung der beantragten 800 m² bzw. 1/3 der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment mit deutlicher Unterordnung wird kritisch gesehen.

Die Stadt Weinheim (Schreiben vom 10.11.2023) kann nicht nachvollziehen, dass es sich beim Vorhabenstandort laut Standortkonzept der Stadt Schwetzingen um einen „etablierten Einzelhandelsstandort“ handelt, da sich in diesem Bereich nur der Decathlon-Markt befinde und der Bebauungsplan zudem Einzelhandel explizit nicht zulasse. Demnach handele es sich nicht um einen, in Ergänzung zu den regionalplanerischen Festlegungen, legitimierten Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Für die ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb von regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsstandorten könnten keine geringeren Anforderungen gelten, als für die auf Grundlage eines regionalen Gesamtkonzepts definierten Ergänzungsstandorte selbst. Die gem. Plansatz 1.7.3.2 ERP erforderliche raumordnerische Verträglichkeit wird angezweifelt.

Erläuterung der Stadt Schwetzingen:

„Der vorhandene kleinflächige Verkaufsstore der Fa. Decathlon wurde 2016 vom Bau-rechtsamt auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans für das nördliche Ausbesserungswerk genehmigt. Das damalige Einzelhandelskonzept hatte dieses Gebiet noch nicht in der Liste der Gewerbegebiete erfassen können. In der heute gültigen Fassung wurde bei der Bestandsaufnahme zwischen den Gebieten unterschieden, in denen schon Einzelhandel stattfindet u. stattfinden soll, und Gebieten, wo Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen ist. In der Mehrzahl der Gebiete wie Südl. Hirschacker, Lange Sandäcker oder Westl. Scheffelstraße wurde Einzelhandel ausgeschlossen und über die Bebauungspläne Verbindlichkeit hergestellt. Bezüglich der Regionalverträglichkeit des Vorhabens verweisen wir auf die vorliegenden Gutachten. Aus Sicht der Stadt Schwetzingen ergeben sich durch das vergrößerte Vorhaben Auswirkungen, die sich unter Einbeziehung des Bestands in der Veränderung fast komplett auf nicht innenstadtrelevante Sortimente beziehen. Das Sortiment Fahrrad ist sowohl im Einzelhandelskonzept Schwetzingen als auch im Regionalplan als nicht-zentrenrelevant ausgewiesen. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass im Umfeld von Schwetzingen ebenfalls verschiedene Fahrradmärkte in dezentraler Lage entstanden oder vorhanden sind (Plankstadt, Hockenheim, Speyer, Wiesloch, Mannheim), weil insbesondere die Zunahme des Markts im Bereich der E-Bikes neue Betriebsformen begünstigt. Das Fahrradangebot im Bereich des neuen Marktes wird das Angebot an innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend der vorgesehenen Aufteilung noch weiter verkleinern.“

Die IHK Rhein-Neckar (Schreiben vom 02.11.2023) merkt dahingehend an, dass sich das Vorhaben zwar in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts einfüge, die Zuordnung des Sortiments „Fahrräder“ zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten jedoch bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts kritisiert wurde. Auch die Stadt Weinheim (Schreiben vom 10.11.2023) bemängelt die im Jahr 2019 vollzogene

Fortschreibung der „Schwetzinger Liste“, welche die Grundlage für die vorliegende Zuordnung der Sortimente „Camping und Zubehör“ und „Fahrräder und –zubehör“ bildet und kritisiert den aus ihrer Sicht bestehenden Sachzusammenhang dieser Anpassung des Einzelhandelskonzepts mit dem nun vorliegenden Projekt.

2.2.2.5 Mangelnde Alternativenprüfung

Das Regierungspräsidium Darmstadt (Schreiben vom 10.11.2023) bemängelt die unter Hinweis auf den Zusammenhang mit dem Logistiklager nur knapp durchgeführte Alternativenprüfung, die nicht nachvollziehbar sei. Insbesondere angesichts der sich weiter verstärkenden Leerstände in den Innenstädten bzw. Ortskernen wäre eine Auseinandersetzung mit anderweitigen Konzepten in integrierter Lage notwendig. Die Überprüfung geeigneter Standorte, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich als auch an Ergänzungsstandorten fehle.

2.2.2.6 Abgrenzung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Die Stadt Weinheim (Schreiben vom 10.11.2023) bemängelt, dass unter den Begriff „Campingartikel“ nicht nur nicht-zentrenrelevante Artikel wie Zelte, Camping-Toiletten oder Camping-Stühle fallen, sondern auch eine Vielzahl kleinteiliger, innenstadttypischer Produkte, die sich leicht transportieren ließen. Die zentrenrelevanten Sortimentsbestandteile ließen sich nicht eindeutig von anderen Sortimenten wie z.B. Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien oder (kleinteiligen) Sportartikeln unterscheiden, welche sowohl nach dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als auch dem Schwetzinger Einzelhandelskonzept zentrenrelevant seien. Dies treffe auch auf das Sortiment „Fahrräder“ zu (z.B. Bekleidung, Taschen, Schuhe). Nachdem sich bereits die Sortimente „Sportbekleidung“, „Sportschuhe“ und „sonstige kleinteilige Sportartikel“ auf 800 m² VKFF summieren, werde auch diese Schwelle bei Berücksichtigung der zentrenrelevanten Anteile der Sortimente „Camping“ und „Fahrräder“ überschritten. Sollten die weit auslegbaren Sortimentsbegriffe als vollständig nicht-zentrenrelevant anerkannt werden, würde ein Präzedenzfall für andere Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen geschaffen.

Auch die in der Auswirkungsanalyse erwähnte Vereinbarung, dass die Summe der zentrenrelevanten Sortimente und des Sortiments „Fahrräder“ 900 m² VKF nicht überschreiten solle, führe nicht zu einer wirkungsvollen Beschränkung. Es ist weder erkennbar, wie der Wert von 900 m² VKF zu Stande gekommen ist, noch ob mit dem verwendeten Begriff „Fahrräder“ das Zubehör bewusst außen vorgelassen werden soll.

Es bestehe demnach ein Verstoß gegen das Ziel 1.7.3.3 ERP in doppelter Hinsicht: zum einen werde der Randsortimentsanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche um mehr als das Dreifache überschritten. Zum anderen wird de facto auch gegen das absolute Limit von 800 m² verstoßen. Vor dem Hintergrund des unklaren Umfangs zentrenrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der o. g. zentrenrelevanten Sortimentsanteile sei auch ein

Verstoß gegen das Beeinträchtigungsgebot aus Sicht der Stadt Weinheim nicht auszu-schließen.

Noch schwerwiegender seien die inkorrekten Darstellungen zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim, welche u.a. Sportbekleidung und Sportartikel mit Ausnahme von so genannten Hartwaren (wie Fahrräder, Fitnessgeräte, Surfbretter etc.) als zentrenrelevante Sortimente definiert. Demnach seien alle Sportartikel zentrenrelevant mit Ausnahme von Sportgroßgeräten wie z.B. Fahrrädern. In der Regel kleinteiliges Zubehör¹⁹ sei stets zentrenrelevant. In Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde werden auch Campingartikel²⁰ zu den Sportartikeln gerechnet, sodass auch aus diesem Spektrum lediglich Großgeräte als nicht-zentrenrelevant angesehen würden.

Auch aus Sicht der IHK Rhein-Neckar (Schreiben vom 02.11.2023) ist ein wesentlicher Teil des Sortiments „Campingartikel und Zubehör“ als innenstadtrelevant einzuordnen. Diese Aussage bezieht sich auf kleinteilige Campingartikel, bspw. Kocher, Schlafsack etc. Ferner besteht die Befürchtung, dass die Verkaufsflächen für großteilige Sportartikel mit hohem Platzbedarf, welche häufig nur saisonal verkauft werden, außerhalb der Saison für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden. Es wird eine sichtbare Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

Gutachterliche Erläuterungen:

„Zur Einordnung von Fahrrädern in der Schwetzingen Sortimentsliste ist darauf hinzuweisen, dass zahlreiche Kommunen in der Region Fahrräder und Zubehör zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet haben, wie beispielsweise Viernheim, Weinheim oder Walldorf. Damit wird die kaum noch mögliche zeitgemäße Realisierung eines Anbieters in der Innenstadt berücksichtigt. Als zentrale Faktoren sind hier u.a. zu benennen: Testflächen, Platzbedarf für E-Bikes, Lastenräder und Fahrradhänger). In der Stadt Mannheim sind trotz der Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten deutlich großflächige

¹⁹ Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde: Fahrräder und Zubehör werden lt. Weinheimer Einzelhandelskonzept unter 3.3 als die Sortimente erwähnt, die in Sonderzentren für Großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollen. Daraus schließt die höhere Raumordnungsbehörde, dass in Weinheim Fahrräder einschl. Zubehör (das in der Liste nicht weiter erklärt wird) zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gerechnet werden.

²⁰ Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde: Möglicherweise war dies in einem konkreten Bebauungsplanverfahren der Stadt Weinheim Gegenstand von Überlegungen - vermutlich auf der Grundlage des früheren Teilregionalplans Einzelhandel der Region Rhein-Neckar-Odenwald. Bezogen auf die aktuelle Weinheimer Sortimentsliste kommt die Höhere Raumordnungsbehörde zum Ergebnis, dass dort die Warengruppe „Campingartikel“ nicht erwähnt ist – weder als zentrenrelevantes Sortiment, noch in der beispielhaften Auflistung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Die Auslegung, dass diese Warengruppe unter die Rubrik „Sportartikel“ fallen würde, ist recht weitgehend. Dafür hätte es eines Hinweises bedurft; beispielsweise bei den Ausnahmen „Hartwaren“. Wenn hier beispielsweise auch Zelte erwähnt wären, hätte dieses die Schlussfolgerung zugelassen, dass nach dem Weinheimer Einzelhandelskonzept auch Campingartikel unter Sportgeräte fallen. Das im Rahmen der Festsetzungen eines bestimmten Bebauungsplanes der Stadt Weinheim nun die Camping- und Sportgeräte zusammengefasst wurden, begründet hingegen nicht zwingend, dass Campingartikel unter Sportartikel zu fassen sind. Das ist dann die alleinige Anschauung der Stadt Weinheim.

Anbieter außerhalb der Innenstadt und den Stadtteilzentren vorhanden. Das lässt erkennen, dass selbst im Oberzentrum die Anforderungen an ein breites Angebot mit Test- und Ausstellungsflächen im zentralen Versorgungsbereich für dieses Sortiment nicht mehr darstellbar sind. Auch im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind Fahrräder nicht in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente (vgl. Erläuterungen zu 1.7.3.3) aufgeführt.“

„Bezüglich der Einstufung einzelner Sortimente im geplanten Flächenlayout des Vorhabens Decathlon in Schwetzingen wurden die Sortimente Bekleidung und Schuhe in allen Sportarten entsprechend der geplanten Fläche für Bekleidung / Schuhe zugeordnet und nicht dem Zubehör zugerechnet. Gleiches gilt für die Bewertung des Bestandes im Einzugsgebiet. Die Zuordnungen wurden im Kapitel 2.2 ausführlich erläutert. Weiterhin wurden für die Bewertungen der Auswirkungen in den einzelnen Kommunen vereinbarungsgemäß die ortsbezogenen Sortimentslisten herangezogen.“

„Das Sortiment Campingartikel wird in der Schwetzinger Sortimentsliste den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, da kein entsprechendes Angebot mehr im zentralen Versorgungsbereich geführt wird. Wie auch die Entwicklung an anderen Standorten (z.B. weiterer Campinganbieter in Viernheim in dezentraler Lage sowie einer grundlegenden Konzentration entsprechender Spezialanbieter an dezentralen Standorten im Einzugsgebiet) zeigt, können die Standortanforderungen an einen spezialisierten Campinganbieter in Innenstädten kaum noch abgebildet werden. Das wird durch die heutigen Angebotsstrukturen bestätigt, da das Sortiment nur als untergeordnetes Randsortiment in den Innenstädten angeboten wird. Die zugeordneten Sortimente wurden entsprechend in der Auswirkungsanalyse erläutert (vgl. Kapitel 2) und auch die Überschneidung im Bereich Haushaltswaren angesprochen (vgl. Kapitel 3.2). Diese umfassen allerdings nur ein sehr spezialisiertes Angebot und einen geringen Anteil am gesamten Campingmarkt, das für sich in Kaufkraftpotenzialen, Umsätzen und weiteren Kennziffern kaum darzustellen ist. Vereinbarungsgemäß wurden die ortsbezogenen kommunalen Sortimentslisten für die Bewertung der Auswirkungen herangezogen und sind damit in die Bewertung eingeflossen, damit wurde auch das Sortiment Camping entsprechend den ortsbezogenen Listen bewertet, gerade auch bei einer Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten.“

2.2.2.7 Weitere Äußerungen mit Bezug zum Themenbereich Sortimente

Die Stadt Heidelberg (Schreiben vom 09.11.2023) trägt vor, dass das Vorhaben aufgrund der Verletzung von Kongruenz- und Integrationsgebot sehr kritisch gesehen, der vorliegende durch den NBV Heidelberg-Mannheim moderierte Kompromiss²¹ bzgl. der geplanten Verkaufsflächen jedoch mitgetragen werde. Der ausgehandelte Kompromiss beinhal-

²¹ Interkommunale Abstimmungen im Verwaltungsraum des NBV Heidelberg-Mannheim

tete auch, dass das Sortiment „Fahrräder“ von den vorgesehenen 900 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente und Fahrräder maximal 300 m² VKF einnehmen dürfe.²² Die in der Vorhabenbeschreibung aufgeführten Sortimente werden als abschließend angesehen. Die Höhere Raumordnungsbehörde wird gebeten, dieses für die anstehenden Bauleitplanverfahren verpflichtend vorzugeben.

2.2.3 Weitere Anregungen und Bedenken

Die IHK Rhein-Neckar (Schreiben vom 02.11.2023) sieht im vorliegenden Fall das Risiko, dass das Vorhaben an diesem Standort für die Entwicklung der betroffenen Innenstädte abträglich ist und deren bereits bestehende Herausforderungen verstärkt. Frequenzverluste, abnehmende Umsätze und vermehrte Leerstände werden befürchtet. Ferner bestehen seitens der IHK Bedenken mit Blick auf die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbarstädte.

Das Regierungspräsidium Darmstadt (Schreiben vom 10.11.2023) trägt mit Blick auf die raumordnerische Eignung des Standortes für die Einzelhandelsnutzung Bedenken hinsichtlich einer fehlenden Anbindung des Standortes an nachhaltige Mobilitätsstrukturen (ÖPNV, Rad- und Fußwege) vor.

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Schreiben vom 16.10.2023) vermisst in der Auswirkungsanalyse eine konkrete quantitative Einschätzung zu den Umsatzabflüssen im Mittelzentrum Bruchsal für die Sortimentsgruppe Campingartikel und Zubehör. Die Umsatzumverteilungen seien nur zusammenfassend für alle Sortimente angegeben worden. Dennoch könne mit den Daten aus dem Gutachten eine Abschätzung abgeleitet werden, wonach das Beeinträchtigungsverbot eingehalten sei.

2.4 Beurteilung des Vorhabens seitens der Höheren Raumordnungsbehörde bezüglich der Einhaltung raumordnerischer Vorgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten

Die Höhere Raumordnungsbehörde hat außer den unter II. 1 beschriebenen Zielverstößen keine weiteren Verstöße gegen einschlägige raumordnerische Festlegungen im LEP und im ERP zu Einzelhandelsgroßprojekten festgestellt.

Aus Sicht der Höheren Raumordnungsbehörde ist die Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE von März 2023 einschließlich der im Verfahren zusätzlich erfolgten gutachterlichen Erläuterungen nicht zu beanstanden. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Annahmen des Gutachters zur städtebaulichen und raumordnerischen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind nachvollziehbar und schlüssig. Anzeichen für Män-

²² Anmerkung Höhere Raumordnungsbehörde: Lt. Stellungnahme des NVB Heidelberg-Mannheim ist das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör auf 500 m² zu begrenzen.

gel in der Bestandsaufnahme zur Wettbewerbssituation liegen nicht vor. Vor diesem Hintergrund ist ein Zielverstoß gegen das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht erkennbar.

Bezüglich des Standortes sind die maßgeblichen Vorgaben des LEP und des ERP zum Integrationsgebot (hier insbesondere Plansätze 1.7.2.5, 1.7.3.1 und 1.7.3.2 ERP) eingehalten. Die in der Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE GmbH vom März 2023 hierzu im Kapitel 5.1 (vgl. S. 58 – 61) enthaltenen Ausführungen sind für die Höhere Raumordnungsbehörde ausreichend. Auch der Träger der Regionalplanung, der VRRN, hat in seiner Stellungnahme keinen Verstoß moniert.

Sowohl die Höhere Raumordnungsbehörde wie auch der VRRN als Träger der Regionalplanung stufen die Sortimente „Fahrräder und Fahrradzubehör“ sowie „Campingartikel und Zubehör“ unter raumordnerischen Gesichtspunkten als nicht-zentrenrelevante Sortimente ein.

Diese Zuordnung erfolgt insbesondere unter Anwendung der regionalplanerischen Festlegungen. Die Sortimentsliste in der Begründung zu Plansatz 1.7.3.3 ERP (S. 46) führt zentrenrelevante sowie nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf. Die vorgenannten Sortimente (Fahrräder, Fahrradzubehör, Campingartikel) sind in der regionalplanerischen Liste von zentren- (und nahversorgungs-) relevanten Sortimenten nicht aufgeführt. Im vorhergehenden Teilregionalplan Einzelhandel (Region Rhein-Neckar-Odenwald) waren auch nicht-zentrenrelevante Sortimente aufgelistet. Bezogen auf das hier zu beurteilende Einzelhandelsvorhaben wurden als nicht-zentrenrelevante Sortimente genannt: Fahrräder, Fahrradzubehör, großteilige Campinggeräte. Da zuvor die benannten Sortimente ausdrücklich als nicht-zentrenrelevant eingestuft waren und die Sortimente in der aktuellen Liste nicht als zentrenrelevant bezeichnet werden, werden die Sortimente seitens der Höheren Raumordnungsbehörde als nicht-zentrenrelevant beurteilt.

Der VRRN hat in seiner Stellungnahme vom 17.01.2024 zu den beantragten Zielabweichungen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Sortimentsgruppe Campingartikel und Zubehör in der Sortimentsliste des ERP nicht als zentrenrelevant eingeordnet ist. Hinsichtlich des Zubehörs (also kleinteiliger Artikel) bei Campingartikeln lässt sich das nach Auffassung der Höheren Raumordnungsbehörde zwar nicht eindeutig aus der aktuellen Sortimentsliste in der Begründung zum ERP ableiten. Allerdings wird in der Begründung zu Plansatz 1.7.3.3 bezüglich der regionalplanerischen Sortimentsliste ausgeführt, dass z. B. auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes in begründeten Einzelfällen in Abstimmung mit der Regionalplanung von der regionalplanerischen Einstufung zentrenrelevanter Sortimente abgewichen werden kann. Nach den ergänzenden Erläuterungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen zur Schwetzinger Liste sind Campingartikel insgesamt (klein- und großteilige Campingartikel) nicht mehr zentrenrelevant. Mit dem

VRRN wurde dieses Konzept im Rahmen einer Anhörung von Trägern öffentlicher Belange und einschlägigen Verbänden abgestimmt.

3. Begründung der Entscheidungen

3.1 zur Entscheidung unter Ziffer I.1 – Zulassung der Zielabweichungen

Gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG Baden-Württemberg soll die Höhere Raumordnungsbehörde auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn diese unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die **Grundzüge der Planung** bilden die „den Festlegungen des gesamten Regionalplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption“ (Schmitz in: BIELENBERG/RUNKEL/SPANNOWSKY, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, ROG § 11 Rdnr. 31 unter Verweis auf SÖFKER in: ERNST-ZINKAHN-BIELENBERG, BauGB-Kommentar, § 32 Rdnr. 36). Es ist die Planungskonzeption, die die im Einzelnen aufgeführten Ziele trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt (BVERWG, Beschl. v. 15.07.2009, UPR, 390).

Insoweit können Abweichungen davon geeignet sein, das ihnen zugrundeliegende planerische Konzept zu berühren. (SÖFKER a. a. O., § 31, Rdnr. 36). Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt aber von der konkreten Planungssituation ab (BVERWG, Beschl. v. 15.03.2000, BRS Nr. 41). Insoweit muss in jedem Einzelfall festgestellt werden, welche Festlegungen in einem Plan als Grundzüge der Planung zu bewerten sind.

Aber auch wenn – und so bewertet es die Höhere Raumordnungsbehörde – in dem konkreten Fall die im LEP und ERP enthaltenen Regelungen zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe einen Grundzug der Planung darstellen, bedeutet dies nicht, dass eine Abweichung in konkreten Einzelfällen nicht möglich wäre. Eine Abweichung kann nämlich unerheblich sein, wenn sie einzeln oder übertragen auf die in Betracht kommenden, gleichgelagerten Fälle in ihrer Gesamtheit von untergeordneter Bedeutung ist (SÖFKER a. a. O., § 31, Rdnr. 36). Eine Abweichung von verbindlichen raumordnerischen Festlegungen ist darüber hinaus mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn die im Plan angestrebte und in ihm zum Ausdruck gebrachte Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird, d. h. wenn angenommen werden kann, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes der Abweichung gekannt hätte (so das BVERWG, Urteil vom 09.03.1990, DVBl. S. 786 zu einer Abweichung von Festsetzungen eines Bebauungsplans).

Darüber hinaus muss die Abweichung unter **raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar** sein. Raumordnerisch vertretbar ist eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung u. a. dann, wenn sie mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung durch den

Plangeber planbar wäre (Schmitz in: BIELENBERG/RUNKEL/SPANNOWSKY: Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder; § 6 ROG Rdnr. 114 ff. – siehe auch den Begriff im BauGB: „städtebaulich vertretbar“).

Die zuständige Raumordnungsbehörde soll nach § 6 Abs. 2 ROG einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Damit ist die Höhere Raumordnungsbehörde im Regelfall an die im Gesetz bestimmte Rechtsfolge gebunden. Aus wichtigem Grund oder in atypischen Fällen kann die Behörde jedoch nach insoweit eröffnetem Ermessen von der für den Normalfall vorgesehenen Rechtsfolge abweichen (vgl. Stelkens/Bonk/Sachs, 10. Aufl. 2022, VwVfG § 40 Rn. 26 m.w.N.).

3.1.1 Kongruenzgebot

Laut dem betroffenen Plansatz 3.3.7.1 Z LEP soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass ihr Einzugsbereich den zentralörtlichen Einzugsbereich nicht wesentlich überschreitet und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Daher sind sie, wie in Plansatz 1.7.2.3 Z ERP ausgeführt, insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen.

Entsprechend der Planbegründungen der o. g. Plansätze soll auf diesem Wege sichergestellt werden, dass Einzelhandelsvorhaben der räumlich-funktionalen Versorgungsaufgabe der Standortkommune entsprechen und dass das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nicht nachteilig beeinflusst werden. Eine Aufgabenwahrnehmung außerhalb des zugewiesenen Aufgabenbereichs darf die räumlich-strukturell bedeutsame Aufgabenwahrnehmung durch die anderen Zentralen Orte nicht beeinträchtigen.

Nach Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses des Landes Baden-Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden sollen.

Im vorliegenden Fall liegt der Anteil des Planumsatzes von außerhalb des Mittelbereichs Schwetzingen für das gesamte Vorhaben laut Prognose bei 33-34 %. Ausgehend von dieser Prognose ist für das Gesamtvorhaben zunächst eine nur geringe Überschreitung des Anhaltswertes aus dem Einzelhandelserlass anzunehmen. Diese Überschreitung ergibt sich dabei im Wesentlichen aus einer Nichteinhaltung des Kongruenzgebotes in der Warengruppe „Campingartikel und Zubehör“, da hier voraussichtlich 67 % des Umsatzes von außerhalb des Mittelbereichs erzielt werden.

Diese Besonderheit des geplanten Marktes begründet sich in dessen spezifischem Konzept, welches neben dem klassischen Sortiment von Sportartikelmärkten mit Schwerpunkt Sportbekleidung einen hohen Anteil spezialisierter, nicht-zentrenrelevanter Sortimente umfasst. Neben max. 700 m² VKF für Sportgroßgeräte sind dies insbesondere die vorgesehenen max. 1.000 m² VKF für das Sortiment „Campingartikel und Zubehör“. Dies entspricht ca. 42 % der VKF des Vorhabens und prägt dieses maßgeblich. Diese Spezialisierung führt dazu, dass in diesem Sortimentsbereich ein vergrößertes Einzugsgebiet erschlossen werden kann, welches durch eine vergleichsweise schwach ausgeprägte Anbieterstruktur in diesem Sortimentsbereich geprägt ist.

Nach gutachterlicher Einschätzung sind höhere Marktanteile folglich im weiteren Einzugsgebiet insbesondere in dem nicht-zentrenrelevanten Spezialsortiment „Campingartikel und Zubehör“ zu erwarten, während die Breitensportangebote (Sportbekleidung, Fahrräder) aufgrund einer höheren Wettbewerberdichte im weiteren Einzugsgebiet nur marginale Marktanteile erzielen können. Dies ist auch auf den eher geringen (und gegenüber dem Bestand nicht erhöhten) Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente im geplanten Vorhaben zurückzuführen.

Im Ergebnis zeigt sich beim vorliegenden Vorhaben ein gewisser Grad an Atypik hinsichtlich des großen Einzugsgebietes für einen der zentralen Sortimentsbereiche, was letztlich insgesamt zu einer knappen Nichteinhaltung des Kongruenzgebotes führt. In den sonstigen Sortimentsbereichen wird das Kongruenzgebot laut Auswirkungsanalyse eingehalten.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungseffekte sind gem. Auswirkungsanalyse keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, sowohl hinsichtlich des Sortiments „Campingartikel und Zubehör“ als auch mit Blick auf das Gesamtvorhaben. Laut den gemäß Auswirkungsanalyse prognostizierten Umsatzumverteilungen wird das Beeinträchtigungsgebot in Schwetzingen, den weiteren Zonen des Einzugsbereichs wie auch im weiteren Umland in allen Sortimentsbereichen deutlich eingehalten. Dieser Einschätzung liegt methodisch ein Worst-Case-Ansatz zugrunde, bei dem die max. Verkaufsflächen aller Sortimente aufsummiert wurden (2.799 m² VKF), während die Zielabweichung für eine Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² VKF beantragt wurde. Mit Blick auf naturgemäß bestehende prognostische Unsicherheiten wären demnach tendenziell geringere Wirkungen zu erwarten als in der vorliegenden Umsatzprognose.

Hinsichtlich der vom Vorhaben berührten zentralen Versorgungsbereiche und weiteren, nicht integrierten Versorgungslagen ist daher nicht von einer Beeinträchtigung ihrer räumlich-strukturell bedeutsamen Aufgabenwahrnehmung auszugehen. Nach Einschätzung der Höheren Raumordnungsbehörde ergeben sich keine beachtlichen nachteiligen Auswirkungen auf die im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar zum Ausdruck gebrachte regionale Einzelhandelsstruktur und die planerische Zielrichtung des Kongruenzgebotes, das

zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne vor nachteiligen Einflüssen zu bewahren.

Diese Bewertung erfolgt auch unter Berücksichtigung des gegenüber dem Bestand gleichbleibenden Umfangs zentrenrelevanter Sortimente. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben in diesen Sortimentsbereichen (Sportbekleidung, -schuhe und kleinteilige Sportartikel) eine erheblich höhere Marktbedeutung als derzeit einnehmen wird und eine weiträumige vorrangige Orientierung an den Planstandort erfolgt, zumal im Einzugsgebiet zahlreiche Anbieter in diesen Sortimenten vorhanden sind. Gleiches gilt für das in der Verkaufsfläche entsprechend reglementierte Sortiment „Fahrräder und Fahrradzubehör“.

Die Höhere Raumordnungsbehörde bewertet das vom vorliegenden Vorhaben betroffene Kongruenzgebot als Grundzug der Einzelhandelssteuerung in der Landes- und Regionalplanung. Eine Abweichung kann aber unerheblich sein, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind oder die im Plan angestrebte Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall. Entsprechend der obigen Ausführungen werden die Grundzüge der Planung als nicht berührt und das Vorhaben als raumordnerisch vertretbar bewertet.

Gem. § 6 Abs. 2 ROG soll die Höhere Raumordnungsbehörde bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen die Zielabweichung erteilen. Das vorliegende Vorhaben bewertet die Höhere Raumordnungsbehörde als Einzelfall, bei dem die spezifischen Angebotsmerkmale des Unternehmens zu einem ungewöhnlich großen Einzugsgebiet in einer Sortimentsgruppe führt, was jedoch keine negativen Folgen für die regionale Einzelhandelsstruktur nach sich zieht. Die Zulassung einer Zielabweichung trägt dem Rechnung. Vorliegend sind keine Gründe zu erkennen, die dem entgegenstehen. Insofern ist die beantragte Zielabweichung zuzulassen.

3.1.2 Integrationsgebot

Gemäß Plansatz 1.7.3.2 Z ERP sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den regionalplanerisch festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig. Im Einzelfall ist auch außerhalb dieser eine Zulässigkeit gegeben, sofern in den Ergänzungsstandorten keine geeigneten Flächen vorhanden sind, die raumordnerische Verträglichkeit gem. Plansatz 1.7.2.1 Z ERP nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

Beim in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um einen solchen Einzelfall, für den zunächst festzustellen ist, dass im zentralörtlichen Standortbereich Schwetzingens keine geeigneten und ausreichend großen Flächen zur Verfügung stehen und im ERP für die Stadt Schwetzingen keine „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ vorgesehen sind. Das Vorhaben entspricht den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen, wo der betreffende Bereich als „etablierter Einzelhandelsstandort“

und damit als „vorrangiger Standort für klein- und großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eingestuft ist. Es fügt sich demnach grundsätzlich in das Standortkonzept der Stadt Schwetzingen ein.

Gem. Plansatz 1.7.3.3 Z ERP sind zentrenrelevante Sortimente im Zusammenhang mit den unter Plansatz 1.7.3.2 Z ERP definierten Ausnahmefällen zulässig, jedoch auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Laut Planbegründung zum ERP soll der Schwellenwert von 10 % die notwendige Unterordnung zentrenrelevanter Sortimente gegenüber dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt sicherstellen. Damit soll erreicht werden, dass sich die Sortimentsstruktur von Vorhaben außerhalb der zentralörtlichen Versorgungsbereiche nicht negativ auf die innerstädtischen Einzelhandelsangebote auswirkt und entsprechende städtebauliche Auswirkungen nach sich zieht.

Im vorliegenden Fall wird die Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche zwar eingehalten, der maximale Anteil von 10 %, im vorliegenden Fall 240 m², jedoch deutlich überschritten. Infolgedessen ergibt sich die Nichteinhaltung des Integrationsgebotes. Inwieweit eine Überschreitung des 10%-Anteils zu den angenommenen negativen städtebaulichen Auswirkungen führt, hängt allerdings vom jeweiligen Vorhaben und der gegebenen Bestandsituation ab, die im Rahmen der Auswirkungsanalyse erhoben und abgeprüft wurden.

Entsprechend dieser Analyse ergibt sich in allen Zonen des angenommenen Einzugsgebietes als auch im weiteren Umland eine deutliche Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes. Schädigende städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Auf Betrachtungsebene der betroffenen Standortkommunen ergeben sich Umverteilungsquoten von max. 7 % bzgl. des Gesamtvorhabens wie auch bzgl. der einzelnen Sortimentsgruppen.

Ein „Schwellenwert“, ab wann von einem „Kippen“ der Situation von rein wettbewerblichen zu strukturellen Wirkungen auszugehen ist, ist gesetzlich nicht definiert. Im nicht mehr gültigen Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001²³ war in Ziffer 3.2.2.3 der Wert für die Annahme einer wesentlichen Beeinträchtigung bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei einem Umsatzverlust von ca. 10 %, bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei ca. 20 % Umsatzverlust angegeben. In der Rechtsprechung sind die vorgenannten Werte als Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Nachbargemeinde grundsätzlich akzeptiert.

Die vorgenannten Anhaltswerte aus dem Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg von max. 10 % Umsatzumverteilung bei zentrenrelevanten bzw. 20 % bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden beim Vorhaben eingehalten.

²³ Einzelhandelserlass vom 21. Februar 2001 (GABl. Vom 30. März 2001, S. 290)

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Umsatzumverteilungen, die sich damit im Bereich wettbewerblicher Wirkungen bewegen, wird die Überschreitung des 10 %-Anteils zentrenrelevanter Sortimente aus Plansatz 1.7.3.3 Z ERP unter städtebaulicher und raumordnerischer Sicht als hinnehmbar betrachtet. Auch wenn die zentrenrelevanten Sortimente im Falle des in Rede stehenden Marktes nicht im Sinne des Plansatzes gegenüber den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten untergeordnet sind, bleibt die Zielrichtung gewahrt, dass sich die Sortimentsstruktur des Vorhabens nicht negativ auf innerstädtische Einzelhandelsangebote auswirkt und keine nachteiligen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen nach sich zieht.

In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass der beantragte Umfang zentrenrelevanter Sortimente bereits im bestehenden Markt zulässig ist, sich infolge der geplanten Erweiterung nicht weiter erhöht und die Grenze zur Großflächigkeit für die zentrenrelevanten Sortimente folglich auch weiterhin eingehalten wird.

Die Höhere Raumordnungsbehörde bewertet das vom vorliegenden Vorhaben betroffene Integrationsgebot als Grundzug der Einzelhandelssteuerung in der Landes- und Regionalplanung. Eine Abweichung kann aber unerheblich sein, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind oder die im Plan angestrebte Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall. Entsprechend der obigen Ausführungen werden die Grundzüge der Planung als nicht berührt und das Vorhaben als raumordnerisch vertretbar bewertet.

Gem. § 6 Abs. 2 ROG soll die Höhere Raumordnungsbehörde bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen die Zielabweichung erteilen. Das vorliegende Vorhaben bewertet die Höhere Raumordnungsbehörde als Einzelfall, bei dem sich durch die Überführung einer bestehenden, kleinflächigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in ein Einzelhandelsgroßprojekt mit überwiegenden Anteilen nicht-zentrenrelevanter und teils stark spezialisierter Sortimente eine Überschreitung des 10 %-Schwellenwertes aus Plansatz 1.7.3.3 Z ERP ergibt. Die Zulassung einer Zielabweichung trägt dem Rechnung. Vorliegend sind keine Gründe zu erkennen, die dem entgegenstehen. Insofern ist die beantragte Zielabweichung zuzulassen.

3.1.3 Gesamtwürdigung

Aus Sicht der Höheren Raumordnungsbehörde liegen damit die Zulassungsvoraussetzungen für eine Zielabweichung vom betroffenen Kongruenzgebot wie auch dem Integrationsgebot vor. Zur gleichen Bewertung kommen die im Rahmen der Anhörung beteiligten Regionalverbände, auch der Verband Region-Rhein-Neckar als betroffener Plangeber, der eine Zielabweichung als vertretbar bewertet.

Die Zielabweichungen werden folglich zugelassen. Die Höhere Raumordnungsbehörde hält es nicht für ausgeschlossen, dass die besonderen Rahmenbedingungen, die von der

Antragstellerin für die Verlagerung und Erweiterung des Sport- und Outdoorfachmarktes gemacht werden, nicht auch in anderen Kommunen der Region Rhein-Neckar gegeben sein könnten. Derzeit schätzt die Höhere Raumordnungsbehörde die möglichen gleich gelagerten Fälle in ihrer Gesamtheit und bezüglich ihrer möglichen Gesamtwirkungen für das Zentral-Orte-Konzept als nicht als bedeutend ein und sieht daher die Grundzüge der von den Zielabweichungen betroffenen Raumordnungspläne als nicht berührt an.

Sollten sich entgegen der derzeitigen Einschätzung künftig Zielabweichungsanträge mit ähnlichen Konstellationen, wie sie für die hier in Rede stehende Fallgestaltung vorliegen, häufen und sich dadurch Gesamtwirkungen ergeben, die bezüglich der Grundzüge der Planung dann doch bedeutend wären, würde die Höhere Raumordnungsbehörde dieses in künftigen Fällen bei der Betrachtung der „Rechtsfolge“ berücksichtigen können.

Entsprechend des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.09.2023 (BVerwG 4 C 6.21) ist die Zulassung einer Zielabweichung nur möglich, wenn voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen sind. Im vorliegenden Fall ist davon nicht auszugehen, da es sich der betreffende Standort im Bebauungsplan „Nr. 82 Ehemaliges Ausbesserungswerk“ befindet, welcher für den betreffenden Neustandort bereits ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt. Durch das vorliegende Vorhaben sind daher keine zusätzlichen, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2. zur Entscheidung unter Ziffer I. 2.1 und I. 2.2

Die Bedingungen entsprechen der Antragstellung der Stadt Schwetzingen vom 1. August 2023 i. V. m. der Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE GmbH von März 2023 und dienen der Klarstellung.

3.3 zur Entscheidung unter Ziffer I. 2.3

Bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts sind die Erfordernisse der Raumordnung nach den für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 4 ROG). Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 ROG auch Ziele der Raumordnung.

Das im LEP und ERP festgelegte Integrationsgebot und Kongruenzgebot sind Ziele der Raumordnung. Um die Einhaltung der vorgenannten Gebote i. Z. m. den hier ausgesprochenen Zielabweichungen zu gewährleisten, ist es erforderlich, in der Baugenehmigung die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festzuschreiben.

III. Gebührenentscheidung

Die Gebührenentscheidung beruht auf § 10 Abs. 2 Landesgebührengesetz (LGebG vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2019).

IV. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach Zustellung beim Verwaltungsgericht Karlsruhe Klage erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Micha Kronibus

II. Nachricht von Ziffer I ohne Anhang per Mail an:

1. Stadtverwaltung Bensheim
info@bensheim.de
2. Stadtverwaltung Bruchsal
info@bruchsal.de
3. Stadtverwaltung Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
stadtentwicklung@heidelberg.de
4. Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
info@stadt.heppenheim.de
5. Stadtverwaltung Hockenheim
info@hockenheim.de
6. Stadtverwaltung Ladenburg
post@ladenburg.de
7. Stadtverwaltung Leimen
stadt@leimen.de
8. Stadtverwaltung Ludwigshafen, Stadtentwicklung
stadtverwaltung@ludwigshafen.de
volker.spangenberg@ludwigshafen.de
9. Stadtverwaltung Mannheim, Stadtentwicklung
61.stadtentwicklung@mannheim.de
10. Stadtverwaltung Sinsheim
rathaus@sinsheim.de
11. Stadtverwaltung Speyer, Fachbereich 520 Stadtentwicklung u. Stadtplanung
stadtplanung@stadt-speyer.de
12. Magistrat der Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung
stadtverwaltung@viernheim.de
JScheidel@viernheim.de

13. Stadtverwaltung Waghäusel
stadtverwaltung@waghaeusel.de
14. Stadtverwaltung Walldorf
stadt@walldorf.de
15. Stadtverwaltung Weinheim, Amt für Stadtentwicklung
stadtentwicklung@weinheim.de
16. Stadtverwaltung Wiesloch
info@wiesloch.de
17. Stadtverwaltung Worms
stadtverwaltung@worms.de
18. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
nachbarschaftsverband@mannheim.de
19. Verband Region Rhein-Neckar
info@vrrn.de
20. Regionalverband Mittlerer Oberrhein
rvmo@region-karlsruhe.de
21. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Abteilung 1
poststelle@wm.bwl.de
22. Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz,
Oberste Landesplanungsbehörde
landesplanung@mdi.rlp.de
23. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2
Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de
24. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41
vorzimmer.l4@sgdsued.rlp.de
25. Kreis Bergstraße, Fachbereich Kreisentwicklung
raeumliche-planung@kreis-bergstrasse.de
26. Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis
Untere Landesplanungsbehörde, Europaplatz 5, 67063 Ludwigshafen am Rhein
zentrale-dienste@rheinpfalzkreis.de

27. IHK Darmstadt, Rheinstraße 89, 64295 Darmstadt
info@darmstadt.ihk.de

28. IHK Karlsruhe
info@karlsruhe.ihk.de

29. IHK Pfalz
service@pfalz.ihk24.de

30. IHK Rhein-Neckar
ihk@rhein-neckar.ihk24.de

31. Handelsverband Hessen e.V.
service@hvhessen.de

32. Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., Geschäftsstelle Neustadt
neustadt@hvmitte.de

33. Handelsverband Nordbaden e.V., Büro Mannheim
ma@einzelhandel.de