

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 1
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben sich im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB per Stellungnahme geäußert:

Lfd.-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom
1	RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	21.01.2025
2	Feuerwehr Schwetzingen	22.01.2025
3	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung	22.01.2025
4	Gemeindeverwaltung Ketsch	24.01.2025
5	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Vermessungsamt	28.01.2025
6	Vodafone West GmbH	30.01.2025
7	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	05.02.2025
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	10.02.2025
9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt	14.02.2025
10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt	18.02.2025
11	Polizeipräsidium Mannheim	21.02.2025
12	Netze BW GmbH	21.02.2025
13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	21.02.2025
14	Stadt Eppelheim	25.02.2025
15	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	27.02.2025
16	Stadt Mannheim – Abteilung 61.1. Stadtentwicklung	25.02.2025
17	Verband Region Rhein-Neckar	22.02.2025
18	Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik	14.03.2025

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 2
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

1.	RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege <u>Schreiben vom 21.01.2025:</u> Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Die vorgebrachten Hinweise zu den Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG sind bereits in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in den Entwurfsunterlagen enthalten. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.	Feuerwehr Schwetzingen <u>Schreiben vom 25.01.2024:</u> Die nachfolgenden Punkte sind im Rahmen der Planung und Umsetzung der Maßnahme aus Sicht der Feuerwehr zwingend zu berücksichtigen, um die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und der Verordnung über die Verhütung von Bränden (LBOAVO) zu erfüllen sowie die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr sicherzustellen. 1. Brandschutztechnische Anforderungen 1.1. Anbindung an das örtliche Hydrantennetz Eine zuverlässige Löschwasserversorgung ist essenziell. Gemäß § 15 Abs. 2 LBO müssen ausreichend dimensionierte Löschwasserentnahmestellen in der Nähe der Gebäude vorhanden sein. Für das geplante Objekt ist sicherzustellen, dass das örtliche	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Die vorgebrachten Hinweise und brandschutztechnischen Anforderungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung und umzusetzenden Bauausführung berücksichtigt und umgesetzt. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 3
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	Hydrantennetz den Anforderungen entspricht. Die Abstände zwischen den Hydranten sollten 80 bis 120 Meter nicht überschreiten, um eine effektive Brandbekämpfung sicherzustellen. Hydrantenpläne sind der Feuerwehr vor Baubeginn zur Verfügung zu stellen. 1.2. Einbindung in die bestehende Brandmeldeanlage Das neue Objekt ist in die bestehende Brandmeldeanlage (BMA) des Hauptobjekts zu integrieren. Die Planung der Brandmeldetechnik hat in Übereinstimmung mit den gültigen Normen (z. B. DIN 14675) zu erfolgen. Eine frühzeitige Alarmierung der Feuerwehr durch die BMA gewährleistet eine schnelle und koordinierte Brandbekämpfung. Die durch die vorhandene Brandmeldeanlage erfolgte Alarmierung wirkt sich positiv auf die frühzeitige mögliche Evakuierung des Ladengeschäftes aus, da es sich bei den Personen, die sich in dem Geschäft befinden werden, größtenteils nicht um Ortskundige Menschen handeln wird. 2. Komplexität der Gesamtanlage und Simulationsplatte Die nun geplante Erweiterung umfasst zu den bereits vorhandenen baulichen Anlagen: Logistikhallen, Warenein- und -ausgangsbereiche, Büroflächen, ein Verkaufsgebäude. Die zunehmende Komplexität der Gesamtanlage erfordert eine intensive Vorbereitung der Einsatzkräfte. Daher fordern wir die Bereitstellung einer Simulationsplatte (Planübungsplatte) durch den Errichter bzw. Betreiber der Anlage. Diese Simulationsplatte dient der realitätsnahen Ausbildung der Einsatzkräfte der Feuerwehr Schwetzingen. In Abstimmung mit der Errichtfirma wird die Simulationsplatte entwickelt, um verschiedene Einsatzszenarien, wie Brände, Evakuierungen oder Gefahrgutsituationen, effektiv zu trainieren. Die Simulationsplatte ist vor Baubeginn der Feuerwehr Schwetzingen dauerhaft kostenfrei zur Verfügung zu stellen.	
--	---	--

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 4
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	Vorteile der Simulationsplatte: - Optimale Einsatzvorbereitung der Führungskräfte durch Schulungen und Taktiksimulationen - Verbesserung der Einsatztaktik durch praxisnahe Übungsszenarien - Erhöhung der Sicherheit für die Nutzer und Betreiber der Anlage sowie für die Einsatzkräfte 3. Allgemeine Hinweise - Die Zufahrtswege für die Feuerwehr müssen gemäß den Vorgaben der LBO und DIN 14090 uneingeschränkt befahrbar und ausreichend dimensioniert sein (mind. 3,50m Breite, 4,00m lichte Höhe) - Wendepunkte für Löschfahrzeuge sind vorzusehen, wenn Zufahrten länger als 50 Meter sind - Notausgänge und Fluchtwege müssen klar gekennzeichnet und jederzeit zugänglich sein Die Berücksichtigung dieser Anforderungen und Maßnahmen gewährleistet einen effektiven und sicheren Betrieb der Anlage sowie die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr Schwetzingen im Ernstfall. Wir bitten um schriftliche Bestätigung, dass diese Punkte im Rahmen der weiteren Planung umgesetzt werden.	
3.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung <u>Schreiben vom 22.01.2025:</u> Aktuell laufende Flurbereinigungsverfahren werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Bedenken oder Anregungen werden daher nicht vorgebracht. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Flurneuordnung an diesem Verfahren ist nicht erforderlich. Wir bitten Sie, uns weiterhin bei künftigen Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	Gemeindeverwaltung Ketsch <u>Schreiben vom 22.01.2025:</u> Seitens der Gemeinde Ketsch werden hierzu keine Anregungen vorgetragen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 5
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

5.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt <u>Schreiben vom 28.01.2025:</u> Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen. Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet auch teilweise Flurstück Nummer 1377/15 (siehe S. 6 in der Begründung).	Konsequenz / Begründung: Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell angepasst. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende Bedeutung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung zum Bebauungsplan soll um den vorgebrachten Hinweis redaktionell angepasst werden.
6.	Vodafone West GmbH <u>Schreiben vom 30.01.2025:</u> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.	Regierungspräsidium Karlsruhe <u>Schreiben vom 05.02.2025:</u> In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde äußerten wir uns letztmalig im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.01.2024. Ergänzend nehmen wir folgendermaßen Stellung: Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung eines bestehenden Sportfachmarktes geschaffen werden. Direkt angrenzend an das Logistik-zentrum der Firma Decathlon existiert bereits ein kleinflächiger Fachmarkt, der im Zuge der vorliegenden Planung verlagert und auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² (inkl. 200 m² Außenverkaufsfläche) erweitert werden soll. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha, es handelt sich um eine derzeit ungenutzte „Restfläche“ im Umfeld des Logistikzentrums. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung setzt im betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet sowie einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben fest, auf Ebene des Flächennutzungsplans ist der Bereich als	Konsequenz / Begründung:

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 6
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	gewerbliche Baufläche dargestellt. Da es sich vorliegend um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, ist auf Ebene des Flächennutzungsplans die Darstellung einer Sonderbaufläche, auf Ebene des Bebauungsplans die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich. <u>Vereinbarkeit mit flächenbezogenen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans</u> Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar befindet sich das Plangebiet innerhalb einer nachrichtlich übernommenen Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung). Insoweit stehen dem Vorhaben keine freiraumschützenden Belange der Raumordnung entgegen. <u>Vereinbarkeit mit einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung</u> Da es sich beim vorliegenden Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, sind ferner die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von Bedeutung. Zur Prüfung von deren Einhaltung wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (imakomm AKADEMIE, 2023), welche von einer angestrebten Sortimentsstruktur ausgeht, bei der zentrenrelevante Sortimente auf max. 800 m² beschränkt werden, zentrenrelevante Sortimente sowie Fahrräder und Fahrradzubehör auf insgesamt max. 900 m². Die Auswirkungsanalyse auf Grundlage dieser Verkaufsflächenkonfiguration kommt zu den folgenden Ergebnissen: - Mit Blick auf das <i>Zentralitätsgebot</i> (PS 3.3.7 Z LEP bzw. PS 1.7.2.2 Z ERP) wird konstatiert, dass das Vorhaben am Standort Schwetzingen die raumordnerischen Vorgaben einhalte, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums einnehme. - Hinsichtlich des <i>Integrationsgebots</i> (PS 3.3.7.1 Z LEP bzw. PS 1.7.2.5 Z i. V. m. PS 1.7.3.2 Z ERP) hält der Gutachter fest, dass aufgrund des überwiegenden Flächenanteils nicht-zentrenrelevanter Sortimente die Ausnahmeregel hinsichtlich städtebaulich integrierter Standorte eingehalten sei,	
--	--	--

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 7
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	da keine geeigneten Alternativen vorhanden seien. Da jedoch die 10%-Grenze für zentrenrelevante Sortimente aus PS 1.7.3.3 Z ERP überschritten sei, ergebe sich an dieser Stelle ein Zielverstoß bzgl. des Integrationsgebots. - Hinsichtlich des <i>Kongruenzgebots</i> (PS 3.3.7 LEP bzw. PS 1.7.2.3 ERP) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass dieses in sämtlichen Sortimenten außer dem Sortiment „Campingartikel und Zubehör“ eingehalten sei. Es ergebe sich jedoch in der Gesamtbeurteilung eine Nichteinhaltung des Kongruenzgebotes das der Umsatzanteil aus dem zentralörtlichen Standortbereich damit insgesamt unter 70% liege. - Mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot (PS 3.3.7.1/3.3.7.2 LEP bzw. PS 1.7.2.4 ERP) kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass sowohl in Schwetzingen als in den Standortkommunen des Einzugsgebietes und dem weiteren Umland die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden. Die zu erwartenden Umsatzzumverteilungen bewegen sich in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die betreffende Auswirkungsanalyse wurde seitens der höheren Raumordnungsbehörde als hinreichende Grundlage für den weiteren Planungsprozess bewertet. Aufgrund der Tatsache, dass die o. g. Zielkonflikte mit dem Integrationsgebot und dem Kongruenzgebot gutachterlich bestätigt wurden, wurde für die Weiterverfolgung der Planung eine Abweichung von den betroffenen Zielen gem. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) erforderlich. Ein entsprechendes Verfahren wurde seitens der Stadt Schwetzingen mit Schreiben vom 22.08.2023 beantragt. Mit Entscheidung vom 30.09.2024 erfolgte seitens der höheren Raumordnungsbehörde die Zulassung der beantragten Zielabweichung für die o. g. Ziele der Raumordnung. Demnach wurde für die vorliegende Planung festgestellt, dass die Grundzüge der Landes- und Regionalplanung nicht berührt werden und die Planung als raumordnerisch vertretbar betrachtet wird, sofern die folgenden Auflagen eingehalten werden:	
--	--	--

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 8
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	- Das Vorhaben wird auf die nachfolgenden Sortimente und Verkaufsflächen (VKF) beschränkt. Im Bebauungsplan sind die Beschränkungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen mit dem dafür zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumentarium festzusetzen: 1. Gesamtverkaufsfläche max. 2.400 m² – davon 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. - 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. - 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	
--	---	--

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 9
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	<i>Rahmen der Anhörung nach § 53 Abs. 4 Landesbauordnung zu beteiligen.</i> Der vorliegende Entwurf der vorgesehenen Festsetzungen trägt diesen Auflagen ganz überwiegend Rechnung. Wir haben in diesem Zusammenhang die folgenden Anmerkungen: a) Die bisherige Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche regelt die Gesamtverkaufsfläche auf max. 2.400 m², die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes ist jedoch nicht explizit geregelt. An dieser Stelle sollte die in den Auflagen zur Zielabweichungsentscheidung vorgegebene Grenze von max. 2.200 m² klarstellend ergänzt werden. b) Im Bereich des bestehenden Outdoormarktes wird mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben eine zukünftige Zulässigkeit von Einzelhandel entsprechend der Zielabweichungsentscheidung ausgeschlossen. Ergänzend wäre, entsprechend der o. g. Auflagen, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch der Verzicht auf die bestehenden Baurechte für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich sicherzustellen. Wir bitten, uns diesen Verzicht nachzuweisen. c) Mit Blick auf die o. g. Auflagen bzgl. der Baugenehmigung bitten wir um Beteiligung im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren. Bei Umsetzung der genannten Punkte a) – c) stehen dem Vorhaben keine Belange der Raumordnung entgegen.	Der vorgebrachten Anmerkung wird gefolgt, die textliche Festsetzung wird wie folgt angepasst: „Zulässig sind Sportfachmärkte mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VKmax) von 2.400 m² und einer Mindestgröße der Gesamtverkaufsfläche (MindestVK) von 1.800 m² - davon innerhalb eines Gebäudes maximal 2.200 m² Verkaufsfläche und auf einer Außenfläche maximal 200 m² Verkaufsfläche.“ Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende Bedeutung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB. Der Verzicht auf die bestehenden Baurechte für die Einzelhandelsnutzungen wird mitgeteilt und entsprechend der vorgebrachten Anmerkung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nachgewiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sollen um die vorgebrachte Anmerkung redaktionell angepasst werden.
--	---	---

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 11
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

	mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.	
9.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt <u>Schreiben vom 14.02.2025:</u> Gem. der vorgelegten Unterlagen gibt es gegenüber der Stellungnahme vom 08.12.23 keine negativen Veränderungen, die die Belange des Gesundheitsamtes betreffen. Deshalb erhebt das Gesundheitsamt keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt <u>Schreiben vom 18.02.2025:</u> <u>Grundwasserschutz/ Wasserversorgung</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für die Wasserversorgung. Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „B-Plan 82-2, ehem. Ausbesserungswerk 2. Teiländerung“, bei Berücksichtigung der beigefügten Allgemeinen Anforderungen „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ keine Bedenken. <u>Kommunalabwasser</u> Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Wir weisen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Niederschlagswasser soll verstärkt vorrangig in blau-grünen Infrastrukturen zwischengespeichert und genutzt oder ortsnahe schadlos versickert und nicht vorrangig abgeleitet werden. Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt werden. Die Ver- und Entsorgung bzgl. Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 12
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	Stadt Schwetzingen ist zu beachten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 7.6 („Abwasserentsorgung und Entwässerung“) dargestellt, dass mit den vorliegenden Planungen die Kapazitäten der örtlichen Regenrückhaltung nicht ausreichen werden und entsprechende Anpassungen und Änderungen vorzunehmen sind. Die bestehende Erlaubnis muß über einen Änderungsantrag angepasst werden. Diesbezüglich wurde bereits Kontakt mit dem Wasserrechtsamt durch das Planungsbüro aufgenommen. <u>Gewässeraufsicht</u> Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan 2. Teiländerung „ehem. Ausbesserungswerk“ in Schwetzingen keine grundsätzlichen Bedenken. Weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen ist betroffen. Hinweis: Nach den Starkregengefahrenkarten muss mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeaufüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können. <u>Altlasten / Bodenschutz</u> Keine weiteren Anregungen oder Hinweise zur erneuten Anhörung zum o.g. Bauleitplanverfahren. Unsere Stellungnahme vom 05.01.2024 Az 43.03.1 ist weiterhin zu beachten.	
--	--	--

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 13
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

11. Polizeipräsidium Mannheim <u>Schreiben vom 21.02.2025:</u> Zu dem Bebauungsplan sind beim derzeitigen Planungsstand aus verkehrspolizeilicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12. Netze BW GmbH <u>Schreiben vom 21.02.2025:</u> Für unsere Stellungnahme (Sparte 110-kV-Netz und Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung)) vom 12.01.2024.2025 mit der Vorgangs-Nr.: 2012.0751 besteht weiterhin Gültigkeit und ist daher auch für das o.g. Bauleitplanungsverfahren heranzuziehen. Aufgrund von Änderungen der Kontaktadresse bitten wir den Punkt 2.9. der abgegebenen Stellungnahme wie folgt zu ergänzen. 2.9. Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserer Arbeitsvorbereitung Hochspannung Netzgebiet Nord (Tel.: 07243-180-463, E-Mail: TN-Hochspannung@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen. Ferner bitten wir, dass die von der Netze BW vorgegebenen Hinweise gem. der o.g. Stellungnahme vom 12.01.2024 mit Ergänzung des Punktes 2.9 in dieser E-Mail im Textteil aufzuführen sind. Zum o.g. Verfahren sind ansonsten keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.	Konsequenz / Begründung: Der Hinweis der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird redaktionell angepasst. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende Bedeutung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB. Ferner sind die Hinweise der Stellungnahme vom 12.01.2024 bereits in die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes eingeflossen und waren bereits Bestandteil der Planunterlagen zur durchgeführten Offenlage / TÖB-Beteiligung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der betroffene Hinweis der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan soll um den vorgebrachten Hinweis redaktionell angepasst werden.
13. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz <u>Schreiben vom 21.02.2025:</u> Mit der Änderung des Bebauungsplans (Festsetzung als sonstiges Sondergebiet) soll die planungsrechtliche Grundlage für eine betriebliche Erweiterung der Firma Decathlon geschaffen werden. Der seit 2012 bestehende rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet nicht die dafür erforderlichen Bestimmungen.	Konsequenz / Begründung:

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 14
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und unterliegt damit einer Umweltprüfung. Die Auswirkungen auf die naturschutzrechtlich relevanten Schutzgüter wurden im Rahmen der Aufstellung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans geprüft und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die jetzt geplante Änderung der baulichen Festsetzungen führt laut Unterlagen nicht dazu, dass gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zusätzlich Flächen in Anspruch genommen werden können. Insofern entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die zu kompensieren wären. Minimierungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen aufgenommen (Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge, Vorgaben zur Beleuchtung). Grundsätzlich sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes im Hinblick auf besonders und streng geschützte Tierarten zu beachten (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG). Den Unterlagen liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 12.08.24, redaktionelle Änderungen 08.11.24) bei. Geschützte Arten konnten bei der Überprüfung im Jahr 2024 nicht gefunden werden. Insofern besteht im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtliche Relevanz. Die im Artenschutzgutachten unter Pkt. 4.1 genannte Maßnahme (Aufstellen Reptilienzaun) ist während der Bauzeit umzusetzen. In den textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen konnten wir diese Maßnahme nicht wiederfinden. Sie ist, sofern bauplanungsrechtlich zulässig, noch in den Festsetzungen oder Hinweisen aufzunehmen.		Der artenschutzrechtliche Hinweis wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ergänzt. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich informative Bedeutung ohne entsprechenden rechtlich-verbindlichen Festsetzungscharakter und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB. Die vorgeschlagene Maßnahme ist Bestandteil der zum Bebauungsplan dazugehörigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), welche Bestandteil der durchgeführten Offenlage/ TÖB-Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB war.
--	---	--	--

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 15
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

	In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Punkt 5 Zusammenfassung) und in der Begründung (Ziffer 7.4, Belange des Artenschutzes) ist uns der Satz aufgefallen, dass ein Monitoring der CEF-Maßnahmen als nicht notwendig erachtet wird. Dies erweckt den Eindruck, dass aufgrund der Planänderung CEF-Maßnahmen erforderlich werden – CEF-Maßnahmen werden laut Artenschutzgutachten allerdings gar nicht erst als erforderlich angesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hierzu erfolgt eine redaktionelle Anpassung in den entsprechenden Planunterlagen. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende Bedeutung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen sollen entsprechend der vorgebrachten Stellungnahme redaktionell angepasst werden.
14. Stadt Eppelheim <u>Schreiben vom 25.02.2025:</u> Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.02.2025 über den Bebauungsplan „Nr. 82/2 Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung der Stadt Schwetzingen – Erweiterungsvorhaben Decathlon Schwetzingen beraten. Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt. Die Stadt Eppelheim steht der Vergrößerung der Verkaufsfläche dennoch kritisch gegenüber, da durch die Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich Fahrräder / Fahrradzubehör durchaus Auswirkungen auf die in Eppelheim ansässigen Kleinhändler haben können (Kaufkraftabfluß). Lt. Der Sortimentsliste zur Bauleitplanung der Stadt Eppelheim zählen Fahrräder und Fahrradzubehör zu den zentrenrelevanten Sortimenten.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Im Rahmen der beantragten Zielabweichung (hinsichtlich Integrationsgebot – Plansatz 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar i.V.m. zentrenrelevanten Randsortimenten Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplanes Rhein Neckar sowie hinsichtlich des Kongruenzgebotes – Plansatz 3.3.7.1 Landesentwicklungsplan BW 2002 und Plansatz 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar), welche mit Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 30.09.2024 erteilt wurde, wurde eine entsprechende einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse zum Erweiterungsvorhaben erstellt. Mögliche Kaufkraftumverteilungen wurden in der betroffenen Zone, der die Stadt Eppelheim zugeführt wird, als geringfügig eingestuft, sodass keine schädigenden städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Versorgungsinfrastruktur zu erwarten sind. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
15. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim <u>Schreiben vom 27.02.2025:</u> Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Sportfachgeschäfts Decathlon in Schwetzingen von derzeit knapp 800 m² auf zukünftig max. 2.400 m² Verkaufsfläche (großflächige Handelseinrichtung) zu schaffen. Das Plangebiet liegt in direkter Nähe des bereits bestehenden Logistikzentrums mit kleinflächigen Fachmarkt der Firma Decathlon.	Konsequenz / Begründung:	

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 16
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

Damit der Bebauungsplan „Nr. 82/2 Ehemaliges Ausbesserungswerk“- 2.Teiländerung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets derzeit eine „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim hat am 14.02.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans von einer „Gewerblichen Baufläche“ hin zu einer „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen (E18.03)“ abschließend festgestellt. Die nachfolgend aufgeführten textlichen Darstellungen beinhalten Maßgaben für den Bebauungsplan hinsichtlich der angebotenen Warensortimente und der Aufteilung der Verkaufsfläche. „Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 18.03 Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: 1. Im Sportfachmarkt darf die Verkaufsfläche von 2.200 m² zuzüglich 200 m² auf Außenflächen nicht überschritten werden. 2. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ werden in der Summe auf max. 900 m² begrenzt. Dabei gelten folgende maximale Verkaufsflächen: - für Fahrräder und Zubehör maximal 300 m² (ohne Bekleidung und Schuhe). - für Sportbekleidung und kleinteilige Sportartikel maximal 800 m². 3. Zulässige weitere Sortimente sind Campingartikel und sonstige großteilige Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m². Andere als die genannten Sortimente sind nicht zulässig.“ Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs stehen insofern in Einklang mit den zukünftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. In den Festsetzungen ist außerdem vorgesehen, dass nur ein Markt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.800 m² und höchstens 2.400 m² zulässig ist. Wir weisen darauf hin, dass eine solche numerische Festsetzung laut Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18) und 15.01.2022 (BVerwG 4 CN 5.20) aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht zulässig ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der Verkaufsfläche als höchstzulässige Verkaufsfläche (VKmax) für ein vorhabengeeignetes Grundstück wird durch den Grundstückszuschnitt (Parzellierung) und das zeichnerisch festgesetzte Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) planungsrechtlich ermöglicht und begünstigt. Ähnlich wie bei Lärmkontingenten könnte eine Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl helfen, wenn mehrere Betriebe zugelassen werden sollen und
--	--

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 17
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:	Beantwortung/Rückmeldung:	

	Stattdessen sollte, entsprechend der Interpretation der baurechtlichen Vorgaben durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die zulässige Verkaufsfläche grundstücksbezogen festgesetzt werden. Möglich ist dies in Form einer absoluten Verkaufsfläche bezogen auf das jeweilige Flurstück oder in Form einer Verkaufsflächenkennziffer für jedes zulässige Sortiment. Damit kann sichergestellt werden, dass nur ein Markt im vorgesehenen Baufenster verwirklicht werden kann. Auf diese Weise können die Maßgaben aus dem Zielabweichungsverfahren sowie der Flächennutzungsplanung rechtssicher umgesetzt werden.	diese ggf. noch nicht bekannt sind. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht der Fall. Eine Grundstücksteilung o.ä. ist nicht beabsichtigt, somit wird mittels der Festsetzungen einer Mindestverkaufsfläche und einer höchstzulässigen Verkaufsfläche sichergestellt, dass nur ein Betrieb – gemäß Vorhabenbeschrieb – angesiedelt werden kann. Die rechtliche Sicherstellung erfolgt vertraglich zwischen der plangebenden Gemeinde und des anzusiedelnden Betriebes. Somit ist aus Sicht der plangebenden Gemeinde keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16. Stadt Mannheim Abteilung 61.1. Stadtentwicklung <u>Schreiben vom 25.02.2025:</u> Mit dem Bebauungsplan 82.2 "Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung" schafft die Stadt Schwetzingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Decathlon-Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.400 qm. Für das Vorhaben wurde in mehreren interkommunalen Abstimmungsgesprächen unter Beteiligung der Stadt Mannheim und des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim eine für alle Seiten tragbare Kompromisslösung mit vertretbaren Verkaufsflächengrößen für den Decathlon-Markt gefunden. Gegen vorliegenden B-Planentwurf, der den getroffenen Absprachen entspricht, bestehen deshalb von Seiten der Stadt Mannheim keine Bedenken.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
17. Verband Region Rhein-Neckar <u>Schreiben vom 22.02.2025:</u> Mit E-Mail vom 16.01.2025 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 05.02.2025 vollumfänglich anschließen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Der Verzicht auf die bestehenden Baurechte für die Einzelhandelsnutzungen wird mitgeteilt und entsprechend der vorgebrachten Anmerkung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nachgewiesen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung	Seite: 18
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025		
Stellungnahme/Rückfrage:		Beantwortung/Rückmeldung:

	Hinsichtlich der Auflagen zur Zielabweichung vom 30.09.2024 weisen auch wir ausdrücklich auf die in der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde genannten Ergänzungen hin. Ebenfalls bitten auch wir um den Nachweis des Verzichts auf die bestehenden Baurechte für Einzelhandelsnutzungen im Bereich des bestehenden Outdoormarktes (gem. Auflagen des Zielabweichungsbescheids). Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	
18. Stadt Heidelberg Amt für Stadtentwicklung und Statistik <u>Schreiben vom 14.03.2025:</u> Wir bedanken uns für die Beteiligung im oben genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung. Durch die 2. Teiländerung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Storeerweiterung des bestehenden Decathlon-Sportfachmarktes geschaffen werden. Wir begrüßen, dass das vorhandene Baurecht für Einzelhandelsnutzungen aufgegeben wird und die Verkaufsfläche des bestehenden Fachmarktes im neu entstehenden Store einbezogen wird. Der zukünftige Markt hat eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.200 m² zzgl. 200 m² Außenverkaufsfläche. Das Baufenster umfasst jedoch rund 4.500 m². Planungsrechtlich könnten hiernach auf zwei Grundstücken auch zwei Märkte entstehen. Wir wünschen uns, dass rechtlich sichergestellt wird, dass die vereinbarte Gesamtverkaufsfläche eingehalten wird. Hierzu regen wir die Verkleinerung des Baufensters oder die Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl an.	Konsequenz / Begründung: Die Größe des gewählten Baufensters basiert auf dem in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten städtebaulichen Konzept, bedingt durch betriebszugehörige Flächen, die nicht der reinen Verkaufsfläche zuzuordnen sind (bspw. Lager, Sozialräume etc.). Zugleich soll aus Sicht der plangebenden Gemeinde das Baufenster im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes kleinteilige Flexibilitäten in der baulich-räumlichen Ausgestaltung ermöglichen. Eine Verkleinerung des Baufensters ist somit aus Sicht der plangebenden Gemeinde nicht zielführend. Ebenso wird die textliche Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl als nicht zielführend erachtet. Zudem wird die Festsetzung der Verkaufsfläche als höchstzulässige Verkaufsfläche (VKmax) für ein vorhabengeeignetes Grundstück durch den Grundstückszuschnitt (Parzellierung) und das zeichnerisch festgesetzte Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) planungsrechtlich ermöglicht und	

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung		Seite: 19
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB			
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025			
Stellungnahme/Rückfrage:			Beantwortung/Rückmeldung:

		begünstigt. Ähnlich wie bei Lärmkontingenten könnte eine Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl helfen, wenn mehrere Betriebe zugelassen werden sollen und diese ggf. noch nicht bekannt sind. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht der Fall. Eine Grundstücksteilung o.ä. ist nicht beabsichtigt, somit wird mittels der Festsetzungen einer Mindestverkaufsfläche und einer höchstzulässigen Verkaufsfläche sichergestellt, dass nur ein Betrieb – gemäß Vorhabenbeschrieb – angesiedelt werden kann. Die rechtlicher Sicherstellung erfolgt vertraglich zwischen der plangebenden Gemeinde und des Betriebes. Somit ist aus Sicht der plangebenden Gemeinde keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

Anlage	Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung		Seite: 1
Beteiligung der Öffentlichkeit - Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			
Beteiligung vom 20.01.2025 – 21.02.2025			
Stellungnahme/Rückfrage:			Beantwortung/Rückmeldung:

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu vorliegendem Verfahren eingegangen.