Kultur pur ...
Schwetzingen

Einzelhandelskonzept 2015 & Umsetzungskonzept

Synoptische Darstellung der Stellungnahmen und Einwendungen

imakomm AKADEMIE

imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Rechtliche Prüfung: Dr. Rico Faller, Caemmerer Lenz

Projektleitung:
Dr. Peter Markert
Diplom-Geographin Julia Bubbel

Schwetzingen, im September 2010

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
Gemeindeverwaltung Plankstadt	Keine Stellungnahme erfolgt	-	-
Gemeindeverwaltung Oftersheim	06.08.2010	Erhebt keine Bedenken	-
Gemeindeverwaltung Ketsch	Keine Stellungnahme erfolgt	-	-
Gemeindeverwaltung Brühl	Keine Stellungnahme erfolgt	-	-
Gemeindeverwaltung Hockenheim	Keine Stellungnahme erfolgt	-	-
Stadtverwaltung Mannheim	Keine Stellungnahme erfolgt	-	-

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	20.09.2010	1. Grundsätzlich wird die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes / Umsetzungskonzeptes begrüßt.	-
		2. zur Sortimentsliste: Bei einzelnen Sortimenten (großteilige Kinder- und Babyartikel sowie großteilige Elektrowaren und Unterhaltungselektronik) wird die Einstufung als zentrenrelevante Sortimente hinterfragt.	- Erörterung: Die von der IHK vorgebrachten Ausführungen zur Zentrenrelevanz der genannten Sortimente sind inhaltlich grundsätzlich richtig. Üblicherweise werden v.a. großteilige Elektrowaren als nicht zentrenrelevant eingestuft. Bisher führten strategische Überlegungen (Stichworte: Branchenlücken gerade bei diesen Sortimenten, Ansiedlung dieser Sortimente in oder an der Innenstadt als räumliches Ziel) speziell in Schwetzingen dazu, diese Sortimente ebenfalls als zentrenrelevant einzustufen. Wir halten aber nach Abwägung der Vor- und Nachteile der bisherigen Abgrenzung und nach Abwägung der rechtlichen Haltbarkeit eine Überarbeitung der Sortimentseinteilung bei den genannten Sortimenten für sinnvoll - Empfehlung: Änderungen in der Sortimentsliste: (1) Kleinteilige Elektrowaren, Unterhaltungselektronik sowie Computer und Zubehör sowie Software und Zubehör werden als zentrenrelevant eingestuft, großteilige Elektrowaren („großteilige Weiße Ware“) werden als nicht zentrenrelevant eingestuft. (2) Baby- und Kinderartikel: Kleinteilige Baby- und Kinderartikel werden als zentrenrelevant eingestuft, großteilige Artikel als nicht zentrenrelevant. Im Rahmen der Überarbeitung werden auch weitere Änderungen, die im Wesentlichen Konkretisierungen darstellen, vorgenommen und die jeweiligen Begründungen zur Klassifizierung der jeweiligen Sortimente modifiziert.
Handwerkskammer Rhein-Neckar-	Keine Stellungnahme	-	-

Odenwald	erfolgt		

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
Stadt Schwetzingen / Baurechtsamt	13.09.2010	1: Das Baurechtsamt schließt sich den Ausführungen in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vollumfänglich an.	- Erörterung: Vgl. Ausführungen zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums.
		2. „Tierfutter“ ist in der Sortimentsliste nicht explizit genannt	- Erörterung: Die Feststellung ist richtig. Die Warengruppe Tierfutter ist subsumiert im Bereich zoologischer Bedarf. - Empfehlung: klarstellende Änderung
		3. In welchem Sortiment sind Anbieter wie „Fressnapf“ enthalten?	- Erörterung: Die in der Stellungnahme genannten Anbieter sind wiederum dem Bereich zoologischer Bedarf zuzuordnen. - Empfehlung: klarstellende Änderung
		4. Was sind Güter des zoologischen Bedarfs?	- Erörterung: Subsumiert hierunter sind beispielsweise Käfige, Katzenbäume u.Ä., aber auch Tierfutter - Empfehlung: klarstellende Änderung
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	13.09.2010	1. Zu Grundsatz 2.1d: (1) Bedenken hinsichtlich der Begründung der am Ergänzungsstandort zulässigen Sortimente (Stichwort „Handtaschensortimente“); (2) Vorschlag, auch Baby- und Kinderbekleidung an diesem Standort zuzulassen.	- Erörterung 1: Die inhaltlichen Bedenken des Nachbarschaftsverbandes zur Begründung der Zulässigkeit der Sortimente am relevanten Standort, wie in der Fußnote näher erläutert, sind grundsätzlich richtig und wurden entsprechend der vergleichbaren Eingabe durch das Regierungspräsidium (vgl. dort Punkt 4) abgehandelt. - Empfehlung 1: Änderungen s. Punkt 4 der Eingabe des Regierungspräsidiums. - Erörterung 2: Der Hinweis auf eine denkbare Zulässigkeit von Baby- und Kinderartikeln am Ergänzungsstandort ist inhaltlich aus gutachterlicher Sicht richtig. Ihm kann, muss aber nicht gefolgt werden. - Empfehlung 2: Im Umsetzungskonzept in Grundsatz 2.1d soll folgende Sortimentsauflistung enthalten sein: Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume),

			kleinteilige Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör, Software und Zubehör, Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte. Zudem: Es soll in einer Fußnote darauf hingewiesen werden, dass am betroffenen Standort ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Hinweis: Bewusst soll das Sortiment kleinteilige Baby- und Kinderartikel (also ein Sortiment, bei dem in der Sortimentsliste ebenfalls zwischen klein- und großteilig differenziert wird), am Standort Marstallstraße – südlicher Bereich nicht zugelassen werden, da hier – im Gegensatz zu den Sortimenten zoologischer Bedarf und kleinteilige Elektrowaren – in Schwetzingen klar eine tatsächliche Zentrenrelevanz besteht.
		2. zu Grundsatz 3: (1) Unterschiedliche Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente nach Grundsatz 2 und Grundsatz 3; (2) Ausweitung der Einzelfallprüfung in Grundsatz 2.3c auch auf sonstige zentrenrelevante Sortimente	- Grundsätzlich: Es werden – über die Anregungen des Nachbarschaftsverbandes hinausgehen – in Grundsatz 3 einzelne Dinge nochmals klargestellt, um die mögliche rechtliche Angreifbarkeit soweit als möglich zu reduzieren: (1) Es wird in einer Fußnote erläutert, warum ein Ausschluss von Einzelhandel in einzelnen Gebieten städtebaulich sinnvoll ist, gleichzeitig aber über Grundsatz 3 Ausnahmeregelungen dann doch zulässig werden; (2) Es wird empfohlen, in Grundsatz 2.2c zu betonen, dass es sich nicht um eine abschließende Aufzählung von Standorten, an denen Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen wird, handelt. In Grundsatz 3 wird dann in einer Fußnote darauf hingewiesen, dass Grundsatz 3 für sämtliche (ggf. über die beiden in Grundsatz 2.2c genannten) Standorte mit Ausschluss von Einzelhandel gilt; (3) In den allermeisten Fällen wird sich der Ausschluss von Einzelhandel auf Misch- und Gewerbegebiete beziehen, denkbar sind aber auch beispielsweise Standorte, die als Sondergebiet ausgewiesen werden; es wird daher empfohlen, Grundsatz 3 nicht explizit auf Misch- und Gewerbegebiete abzustellen, sondern generell von Gebieten mit Ausschluss von Einzelhandel zu sprechen.

			- Erörterung 1: Die Feststellung unterschiedlicher Verkaufsflächenobergrenzen in den beiden Grundsätzen ist zunächst richtig. Aus gutachterlicher Sicht scheint aber diese differenzierte Regelung gerechtfertigt, da die gemäß Grundsatz 2.3b maximal zulässige Verkaufsfläche in engen betrieblichen Zusammenhang zum eigentlichen Handwerksbetrieb stehen muss und hier die Ansiedlung vieler Handwerksbetriebe mit Ausnutzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche theoretisch erscheint. Nichtsdestotrotz kann aber – um die Absicht der Stadt Schwetzingen, hier tatsächlich eine Ausnahmeregelung anzubieten für Handwerksbetriebe – eine Präzisierung erfolgen. - Empfehlung 1: Im Umsetzungskonzept in Grundsatz 2.3b (Seite 7), sollte folgende Formulierung nach dem letzten Satz ergänzt werden: „ggf. kann auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein." - Erörterung 2: In der Formulierung des Grundsatzes 2.3c wird explizit geregelt, dass sowohl nahversorgungsrelevante Sortimente als auch sonstige zentrenrelevante Sortimente (1) einer Einzelfallprüfung zu unterziehen sind und (2) deren Ansiedlung im Übrigen mit dem Leitbild Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen vereinbar sein müssen. Aus gutachterlicher Sicht ist die Anregung des Nachbarschaftsverbandes damit erfüllt. - Empfehlung 2: Keine Änderung nötig.
		3. zu Grundsatz 2.3a: Engere Formulierung des Grundsatzes	- Erörterung: Die Anregung hinsichtlich der Formulierung „eingekaufte Waren" sind grundsätzlich richtig und werden an anderer Stelle – bei der Behandlung der Eingaben des Regierungspräsidiums – bereits abgearbeitet (vgl. dort Punkt 5). - Empfehlung: Vgl. Ausführungen unter Punkt 5 zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums.

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
		4. Anregung, einen Hinweis auf nun folgende Schritte wie Prüfung des bestehenden Planungsrechts sowie daraus ggfs. erforderliche Bebauungsplanverfahren auch im Umsetzungskonzept hinzuweisen.	- Erörterung: Der Hinweis ist inhaltlich richtig. Die nächsten Schritte ergeben sich allerdings „automatisch“ aus dem von allen drei Kommunen im jeweiligen Gemeinderat beschlossenen Leitbild und den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes 2015. Er könnte daher entfallen. Allerdings kann durch Aufgreifen dieses Hinweises die Planungsabsicht der Stadt Schwetzingen auch an dieser Stelle nochmals betont werden. - Empfehlung: Im Umsetzungskonzept im Kapitel Grundlagen, Seite 2, 2. Absatz, als weiteren Satz einfügen: „Dieses Umsetzungskonzept soll mit Beschluss desselben durch den Schwetzinger Gemeinderat seine Umsetzung u.a. in der Prüfung des bestehenden Planungsrechts sowie im Rahmen von Bebauungsplanverfahren finden.“
Regierungspräsidium Karlsruhe	23.08.2010	1. Empfehlung: Im Umsetzungskonzept Vorbehalt des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans voranstellen	- Erörterung: Der Empfehlung des Regierungspräsidiums kann gefolgt werden, da es sich um einen redaktionellen Hinweis handelt, der die Selbstverständlichkeit (Einhaltung raumordnerischer Vorgaben bei der kommunalen Einzelhandelssteuerung) lediglich nochmals betont. - Empfehlung: Einbau eines Gliederungspunktes 1e auf Seite 4 des Umsetzungskonzeptes mit folgenden Wortlaut: „Grundsätzlich gilt für das Einzelhandelskonzept bzw. für das vorliegende Umsetzungskonzept: Sämtliche Aussagen und Regelungen stehen unter dem Vorbehalt, dass über die darin zum Ausdruck gebrachten kommunalpolitischen Entwicklungsabsichten hinaus die raumordnerischen einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg respektive des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und dessen Ergänzungen sowie des Regionalplans einzuhalten sind.“

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
		2. Abweichung des im Umsetzungskonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiches vom derzeit gültigen regionalplanerisch abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereich. Empfehlung, im Umsetzungskonzept unter Grundsatz 2.1a darauf hinzuweisen, dass großflächige bzw. sondergebietspflichtige Einzelhandelsbetriebe gemäß regionalplanerischer Vorgaben nur innerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches möglich sind.	- Erörterung: Der Hinweis ist richtig. Bewusst wurde aber in Abstimmung zwischen der Stadt Schwetzingen und dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim vor dem Hintergrund der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans diese „neue“, vom bisherigen zentralörtlichen Standortbereich abweichende, den tatsächlichen aktuellen Verhältnissen in der Schwetzinger Kernstadt aber besser Rechnung tragende Abgrenzung gewählt. - Empfehlung 1: Einbau folgenden Satzes im Umsetzungskonzept unter 1a (Seite 2): „Damit geht die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches räumlich über den regionalplanerischen zentralen Standortbereich hinaus. Konsequenz: Kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist demnach im zentralen Versorgungsbereich zulässig. Die Zulässigkeit großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels richtet sich hingegen nach den regionalplanerischen Vorgaben und ist folgerichtig nur innerhalb des regionalplanerisch abgegrenzten, räumlich etwas enger gefassten zentralörtlichen Standortbereiches zulässig.“ - Empfehlung 2: Ergänzung der Formulierung von Grundsatz 2.1a (Seite 5) am Satzende wie folgt: „“… soweit nicht regionalplanerische Vorgaben (z.B. die Festsetzung des zentralörtlichen Standortbereiches) entgegenstehen.“

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
		3. Empfehlung zu Grundsatz 2.1b: Zusätzlich Bezug nehmen auf die einzelhandelsbezogenen Leitlinien des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	Erörterung: Das Leitbild zur interkommunalen Abstimmung bei Einzelhandelsfragen zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (Stand: 09. März 2010) wurde vom Nachbarschaftsverband formuliert. In diesem Leitbild wird u.a. auf Seite 1 geregelt, dass einzelne Vorgaben, v.a. auch einzelhandelsbezogene Leitlinien des Nachbarschaftsverbandes im Rahmen des Flächennutzungsplan 2015/20, im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu berücksichtigen sind und das Leitbild sich auf diese Bestimmungen auch bezieht. Ein expliziter Bezug auf diese Leitlinien im Umsetzungskonzept ist daher nicht notwendig, kann redaktionell aber natürlich erfolgen. Empfehlung: Einbau eines Gliederungspunktes 1f auf Seite 4 des Umsetzungskonzeptes mit folgenden Wortlaut: „Regelungen im Rahmen des vorliegenden Umsetzungskonzeptes insbesondere zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sollen grundsätzlich mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vereinbar sein. Damit einhergehend ist auch die Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen Leitlinien des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, auf die sich das genannte Leitbild u.a. bezieht.“

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
		4. Empfehlungen zu Grundsatz 2.1d: (1) Klarstellung, dass der Begriff „Ergänzungsstandort“ nicht deckungsgleich mit dem regionalplanerischen Begriff „Ergänzungsstandort“ ist. (2) Zudem: Hinweis, dass sondergebietspflichtige Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort nicht zulässig sind. (3) Schließlich: Bedenken hinsichtlich des Themas Agglomeration bei mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich sowie Zweifel an der in 2.1d (bzw. Fußnote) dargestellten Sortimentszuordnung.	- Erörterung 1: Der regionalplanerische Begriff des „Ergänzungsstandortes“ ist in der Tat mit anderen Inhalten belegt als der hier verwendete Begriff. - Empfehlung 1: Im Umsetzungskonzept in Grundsatz 2.1d eine Fußnote einbauen direkt hinter dem Begriff „Ergänzungsstandort“ mit insbesondere folgenden Wortlaut: „Bei dem hier verwendete Begriff <<Ergänzungsstandort>> handelt es sich nicht um den regionalplanerisch verwendeten Begriff eines Ergänzungsstandortes. Es handelt sich hierbei also auch nicht um einen regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsstandort.“ - Erörterung 2: Der Hinweis, dass an diesem Standort aus regionalplanerischer Sicht keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, ist inhaltlich richtig. - Empfehlung 2: Im Umsetzungskonzept in Grundsatz 2.1d (Seite 5), Satz 1 enden lassen mit: „… für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente festgelegt, soweit die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (derzeit 800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.“ - Erörterung 3: Aufgrund der strategischen Überlegungen der Stadt Schwetzingen (ggf. „Media-Markt“ an diesem Standort, falls in Innenstadt nicht unterzubringen“) macht die bisherige Regelung Sinn. Gleichwohl sind die Einwände des RP an dieser Stelle inhaltlich richtig. Um den strategischen Überlegungen der Stadt nach wie vor gerecht zu werden, sind Änderungen bei der Formulierung der Fußnote nötig. Zudem sollte in der Tat auf das Thema Agglomeration eingegangen werden. - Empfehlung 3: Änderung der Formulierung der Fußnote zu

			Grundsatz 2.1d wie folgt: „Es handelt sich bei diesen sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten um jene Sortimente, die bisher in der Innenstadt von Schwetzingen nicht bzw. am Gesamtstandort Schwetzingen kaum vorhanden sind (Branchenlücken in Schwetzingen bzw. Sortimente mit Ansiedlungspotenzial). Im Falle des Sortiments „Tiere, zoologischer Bedarf“ kommt hinzu, dass dieses aufgrund des eschwerten Abtransportes einzelner Waren (Katzenbäume, Aquarien usw.) in Innenstadtlage nur schwer ansiedelbar wäre. Im Falle des Sortiments „kleinteilige Elektrowaren“ kann zwar von einem „Handtaschensortiment“ ausgegangen werden. Allerdings ergibt sich in der Realität die Schwierigkeit, dass diese faktisch aufgrund des Verwischens von Grenzen zwischen Unterhaltungselektronik, kleinteiligen Elektrowaren und sonstigen Elektrowaren von Anbietern (= die große Mehrzahl an Anbietern am Markt bieten diese Warengruppen permanent in ihrem jeweiligen Ladenkonzept an) in der Realität unter einem Dach angeboten werden, und daher ein Nichtzulassen kleinteiliger Elektrowaren am Standort mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen würde, die Branchenlücke Elektrowaren insgesamt nicht schließen zu können. Sämtliche weitere sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen am Standort „Marstallstraße – südlicher Bereich“ ausgeschlossen werden, da hier aufgrund der jeweils vorhandenen faktischen Zentrenrelevanz dieser Sortimente (vgl. Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher usw.) eine zu starke Konkurrenzsituation zur Schwetzinger Innenstadt bei Ansiedlung entsprechender Sortimente am Standort „Marstallstraße – südlicher Bereich“ entstehen und dies zu weiteren Funktionsverlusten der Schwetzinger Innenstadt als Einkaufsstandort könnte..“ *Vergleiche hierzu aber auch die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes und die Empfehlungen aus gutachterlicher Sicht an der entsprechenden Stelle!* Thema Agglomeration: Befürchtet wird, dass durch das Neben-

			einander mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ein insgesamt sehr attraktiver Standort entsteht, der in Konkurrenz v.a. zu Innenstadt Schwetzingens tritt. Diese Gefahr besteht zunächst in der Tat. Gleichwohl scheint diese Gefahr aufgrund der klaren Begrenzung der am „Ergänzungsstandort“ zulässigen Sortimente (Nahversorgung und wenige sonstige zentrenrelevante Sortimente) aus gutachterlicher Sicht überschaubar. Um tatsächlich aber eine Regelung im Sinne einer Minimierung von Gefahren für die Innenstadt von Schwetzingen (Schwächung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt von Schwetzingen) zu finden, empfehlen wir, unter 2.1d auf die Notwendigkeit einer Einzelfallprüfung hinzuweisen
		5. Zu Grundsatz 3: (1) Bedenken hinsichtlich der Begrifflichkeit „Ausschluss von Einzelhandel“; (2) Formulierung „eingekaufte Waren“ wird für bedenklich gehalten; (3) Formulierungsänderung in 2.3b	- Erörterung 1: Umformulierung gewünscht. Aus gutachterlicher Sicht unproblematisch. - Empfehlung 1: Im Umsetzungskonzept in Grundsatz 2.3a (Seite 10) Formulierung ändern in: „In Gebieten mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben kann Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden, wenn…“ - Erörterung 2: Die Regelungen in Grundsatz 2.3a ist durch die Ausweitung des so genannten Handwerkerprivilegs auch auf „eingekaufte Waren“ in der Tat weitreichender als in vergleichbaren Konzepten üblich. Durch Grundsatz 2.3b wurde bisher versucht, diese zunächst weitreichende Regelung im Sinne eines Kompromisses etwas einzuengen, indem die Verkaufsfläche in betrieblichem Zusammenhang zum eigentlichen (Handwerks)Betrieb stehen muss. Es ist aber aufgrund der Tatsache, dass sich mehrere Stellungnahmen (Regierungspräsidium, Nachbarschaftsverband, Einzelhandelsverband) mit dieser Regelung befassen, davon auszugehen, dass hier im Prozess der Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans, Änderung eines Bebauungsplans) mit (erheblichen) Widerständen zu rechnen ist.

			- Empfehlung:2: Herausnahme des Begriffes „eingekaufte“ Waren (um den Grundsatz 1 nicht zu konterkarieren) und ggf. dann Konkretisierung im Einzelfall, d.h. im jeweiligen Bebauungsplanverfahren. - Erörterung 3: Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um eine redaktionelle Präzisierung, der gefolgt werden kann. - Empfehlung 3: Im Umsetzungskonzept in Grundsatz 2.3b Formulierung ändern in: „Als Verkaufsflächenobergrenze wird auf die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO abgestellt. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt diese derzeit bei 800 m². ggf. kann aber auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein.“

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
		6. Drei der als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente werden als zentrenrelevant angesehen.	- Erörterung: Die Rechtsprechung fordert eine ortsspezifische Sortimentsliste (vgl. beispielsweise VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.02.2005 sowie vom 30.01.2006). Alle drei angesprochenen Sortimente (Lampen und Leuchten, Leuchtmittel; Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf [ohne Bekleidung im Hauptsortiment]; Erotikartikel) sind nicht tatsächlich zentrenrelevant. Auch eine typische Zentrenrelevanz besteht bei den vorstehend genannten Artikeln nicht (siehe Einzelhandelserlass BW). - Empfehlung: Die Artikel sollten auch weiterhin als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.
Verband Region Rhein-Neckar	26.08.2010	1. Inhalte der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurden mit dem Regionalverband abgestimmt.	- Erörterung: Keine Änderungen nötig.
		2. Betonung der Tatsache, dass zentraler Versorgungsbereich und zentralörtlicher Standortbereich nicht deckungsgleich sind.	- Erörterung: s. Ausführungen und Änderung zu diesem Punkt im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums.

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
Einzelhandelsverband Nordbaden	20.09.2010	1. zu Grundsatz 1a: Abgrenzung wird mitgetragen	- Erörterung: Die vorgenommene Abgrenzung entspricht in der Tat – wie vom Einzelhandelsverband festgestellt – den „tatsächlichen Realitäten“. Eine Änderung wäre daher nicht nötig. - Empfehlung: Angesichts der notwendigen Klarstellung der fehlenden Deckungsgleichheit zwischen regionalplanerischem zentralörtlichen Standortbereich und hier vorliegendem zentralen Versorgungsbereich (vgl. Stellungnahmen des Regierungspräsidiums und des Regionalverbandes) empfehlen wir dennoch eine Klarstellung der Abgrenzung – vergleiche hierzu die Empfehlung unter Punkt 2 der Stellungnahme des Regierungspräsidiums.
		2. zu Grundsatz 1.b: Zustimmung zur Sortimentsliste	- Erörterung: Die Zuordnung der Sortimente wird so vom Einzelhandelsverband mitgetragen. Etwaige Änderungen aufgrund anderer Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange finden sich an den entsprechenden Stellen.
		3. zu Grundsatz 1d: Hinweis, dass in Bebauungsplänen bei Bestandsschutzregelungen dort dann Erweiterungsperspektiven enthalten sein sollten, selbst wenn diese nicht im Einklang mit dem Umsetzungskonzept stünden.	- Erörterung: Diese Konkretisierung ist auch schon im Umsetzungskonzept, Grundsatz 1d vorgesehen: „Um eine zielgerichtete Steuerung (…) zu ermöglichen, sollte dieser Bestandsschutz dann in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren (…) näher definiert werden.“ Bewusst wird hier ein Abwägungsspielraum für den konkreten Einzelfall, eben im Rahmen eines Bebauungsplansverfahren, belassen. Das Umsetzungskonzept wird als konkrete Richtschnur verstanden, die aber für Einzelfälle dann doch eine gewisse Flexibilität erhalten soll. - Empfehlung: Hinweis ist mit der bestehenden Regelung inhaltlich abgedeckt. Keine Änderungen im Umsetzungskonzept vornehmen.

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
		4. zu Grundsatz 2.1d: Bedenken hinsichtlich einzelner zentrenrelevanter Sortimente als Hauptsortimente an diesem Standort.	- Erörterung: Die Hinweise des Einzelhandelsverbandes sind inhaltlich richtig. Entsprechende Anpassungen sind im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes erfolgt. - Empfehlung: Vgl. Ausführungen zu Grundsatz 2.1d bei der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes (Punkt 1, Empfehlung 2).
		5. zu Grundsatz 2.2b: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel sollte grundsätzlich ebenfalls nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.	- Erörterung: Es wird vom Einzelhandelsverband empfohlen, auch kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel primär im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Aus gutachterlicher Sicht ist diese Empfehlung zwar denkbar, wir halten allerdings eine entsprechende Regelung für Schwetzingen für zu restriktiv, wird doch explizit die Strategie einer Innenstadtstärkung (vgl. Grundsatz 1) verfolgt, zudem in Grundsatz 2.2b auch einer weiteren Dezentralisierung des Einzelhandelsangebotes entgegengewirkt und in Grundsatz 2.2c auch das Instrument eines vollständigen Einzelhandelsausschlusses in Gewerbegebietslage an die Hand gegeben. - Empfehlung: Keine Änderungen im Umsetzungskonzept vornehmen.
		6. zu Grundsatz 2.2c: Ausschluss an einzelnen Standorten wird befürwortet.	- Erörterung: Die Regelung wird vom Einzelhandelsverband mitgetragen. Keine Änderungen nötig.

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			
		7. zu Grundsatz 2.2d: Es wird empfohlen, auch in diesem Bereich den Nachweis der Verträglichkeit einzubauen.	- Erörterung: Aus gutachterlicher Sicht ist eine entsprechende Regelung grundsätzlich denkbar. Allerdings halten wir die bestehenden Regelung für ausreichend im Sinne eines „Innenstadtschutzes“, da (1) mögliche Auswirkungen von Randsortimenten thematisiert werden und dabei auf die Instrumente der Verkaufsflächenbeschränkung bei diesen Randsortimenten verwiesen wird und (2) das Korrektiv der Vereinbarkeit mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (= bei nahversorgungsrelevantem Randsortiment somit Schädlichkeit ausgeschlossen) in diesem Grundsatz explizit eingebaut ist. - Empfehlung: Keine Änderung nötig.
		6. zu Grundsatz 2.3a: „eingekaufte“ Waren ist missverständlich.	- Erörterung / Empfehlung: Vgl. hierzu die Ausführungen zu Punkt 5 der Eingaben des Regierungspräsidiums und der entsprechenden gutachterlichen Empfehlung.
Rhein-Neckar-Kreis / Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung	Keine Stellungnahme erfolgt	-	-
Dipl.-Ing. Brigitte Busch		Zu Punkt Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche der Kurt Röll GmbH (Autohaus)	- Erörterung und Empfehlung: siehe unten zu Opel Röll
		Zu Punkt heute tatsächlich nicht im Zentrum zu findenden Sortimenten	- Erörterung: Die Stellungnahme von Frau Brigitte Busch ist inhaltlich umfassend korrekt. - Empfehlung: Im Sinne der Stellungnahme von Frau Brigitte Busch sind im Umsetzungskonzept keine Änderungen nötig.
Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Beteiligte Behörden			

		Zu Punkt Beschränkung privater Entwicklungsmöglichkeiten	- Erörterung: Die Stellungnahme von Frau Brigitte Busch ist inhaltlich umfassend korrekt. - Empfehlung: Im Sinne der Stellungnahme von Frau Brigitte Busch sind im Umsetzungskonzept keine Änderungen nötig.
		Zu Punkt Atos-Areal	- Erörterung: Die Stellungnahme von Frau Brigitte Busch ist inhaltlich umfassend korrekt. - Empfehlung: Im Sinne der Stellungnahme von Frau Brigitte Busch sind im Umsetzungskonzept keine Änderungen nötig.
Rechtsanwalt Karran für Opel Röll, Schwetzingen	10.09.2010	Zu 2. (Seite 2ff): (1) Autohaus in der Einzelhandelserhebung nicht berücksichtigt; (2) Einzelhandelsverhinderung in der Scheffelstraße; (3) Bestand des Autohauses bzw. Erweiterung des Autohauses gefährdet durch das Umsetzungskonzept; (4) Hereinnahme eines weiteren Herstellers respektive einer Verkaufsflächenerweiterung um 800 m² nicht möglich; (5) Forderung nach Ausnahmeregelung für Autohäuser	- Erörterung 1: Die Feststellung der Nicht-Berücksichtigung von Kfz-/Autohäusern im Einzelhandelskonzept ist richtig. Entsprechende Anbieter wurden in der Bestandserhebung bislang nicht berücksichtigt. - Empfehlung 1: Im Sinne der Widerspruchsfreiheit des Einzelhandelskonzeptes sowie des Umsetzungskonzeptes wird Kfz-Handel in die Sortimentsliste übernommen und bei den Regelungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels nun berücksichtigt. - Erörterung 2:In der Eingabe wird ausgeführt, dass aufgrund des großen Verkaufsflächenüberhanges an nicht integrierten Standorten in Schwetzingen ein Ausschluss von Einzelhandel speziell auch an der Scheffelstraße nicht geboten sei. Dies ist inhaltlich nicht korrekt. Das Umsetzungskonzept empfiehlt in Grundsatz 2.2b, dass künftig „Die Ansiedlung von kleinflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (…) an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten erfolgen (…) soll“. Es handelt sich um eine Soll-Vorschrift. Nicht zentrenrelevanter, kleinflächiger Einzelhandel wäre damit bei einem etablierten Standort (Scheffelstraße) grundsätzlich möglich. Ausgeschlossen sind aufgrund regionalplanerischer Regelungen (nicht aufgrund des Umsetzungskonzeptes) dort großflächige Einzelhandelsbetriebe. Das Umsetzungskonzept schränkt für den relevanten Standort lediglich die

			Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente ein (als Hauptsortiment künftig grundsätzlich nicht mehr gewünscht – vgl. Grundsatz 1, als Randsortiment nur eingeschränkt – vgl. Grundsatz 2). Im Übrigen ist eine Berücksichtigung von Sortimenten als zentrenrelevant auch dann sinnvoll und möglich, selbst wenn solche Sortimente heute nicht mehr bzw. noch nicht im zentralen Versorgungsbereich ansässig sind (vgl. hierzu bspw. BVerwG, Urteil vom 10.11.2004). - Empfehlung 2: Keine Änderung nötig. - Erörterung 3: Es wird in der Stellungnahme befürchtet, dass sowohl der Bestand als auch eine mögliche Erweiterung der derzeitigen Nutzung des Grundstückes (Autohaus) nicht möglich sei. Wie bereits ausgeführt kann großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Vorgaben des Regionalplans grundsätzlich nur am Standort „Südliches Zündholz III und IV angesiedelt werden. Es handelt sich also bei der Grundsatz 2.2a nicht um eine eigene Regulierung des Umsetzungskonzeptes, sondern vielmehr um die Berücksichtigung von Vorgaben der Regionalplanung. Die Anregung, die Grundstücke von der entsprechenden Regelung des Einzelhandelskonzeptes zu befreien, ist daher nicht umzusetzen bzw. führt nicht weiter. Denn an der gemäß § 1 Abs. 4 BauGB von der Stadt Schwetzingen zu beachtenden Regionalplanung ändert dies nichts. Im Übrigen kann darauf hingewiesen werden, dass das unter Grundsatz 2.2a zusammengefasste Ziel auch Ausnahmen kennt (z.B. Zielabweichungsverfahren).- Empfehlung 3: Keine Änderung nötig im Umsetzungskonzept. - Erörterung 4: Es wird befürchtet, dass eine Hereinnahme einer weiteren Automarke respektive eine Verkaufsflächenerweiterung nicht genehmigungsfähig wären. Vgl. Hierzu Erörterung 3. - Empfehlung 4: Keine Änderung nötig. - Erörterung 5: Es wird eine Ausnahmeregelung für Autohäuser

			im Umsetzungskonzept gefordert. - Empfehlung 5: Vgl. hierzu vorstehende Erörterungen und Empfehlungen (insbesondere 1 und 4)
		Zu 3. (Seite 5ff): a) Zentrenrelevanter Einzelhandel in Scheffelstraße	- Erörterung: Das Einzelhandelskonzept respektive das Umsetzungskonzept verfolgen als eine wesentliche Strategie die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (= funktionale Innenstadt). Dies ist nicht nur aus Sicht des Normengebers (vergleiche hierzu die Regelungen im BauGB und der BauNVO) sondern auch aus Sicht der Rechtsprechung (vgl. hierzu jüngste Urteile beispielsweise zur Klarstellung des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche) legitim. Insofern verfolgen beide genannten Konzepte eine bundesweit anerkannte und befürwortete städtebaulich begründete Zielsetzung. Es soll und muss in diesem Sinne gerade Aufgabe sein, vor diesem Hintergrund eine aktive Einzelhandelssteuerung zu betrieben. Hierzu gehört die Definition zentrenrelevanter Sortimente, die allgemein auch zentrenprägend sind (vgl. hierzu Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine Beschränkung bzw. ein grundsätzlicher Ausschluss dieser Sortimente an nicht integrierten Standorten “legitim“ und städtebaulich geboten ist. Gleichwohl ist auch offensichtlich, dass Innenstädte oftmals nicht genügend geeignete Flächen für die Ansiedlung sämtlicher (auch zentrenrelevanter) Sortimente aufgrund stadtstruktureller Gegebenheiten bieten können. In Schwetzingen bieten sich aber auf Basis der Standortanalysen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes noch Potenzialflächen. Zudem wurde – um tatsächlich weitere Flächenpotenziale anbieten zu können – ein innenstadtnaher „Ergänzungsstandort“ (Marstallstraße – südlicher Bereich, Bebauungsplan-Nummer 55) definiert, der das von der Raumordnung geforderte Kriterium der Integration erfüllt. Insofern kann von einer legitimen Begrenzung der Ansiedlungsmöglichkeiten am Standort Scheffelstraße gesprochen werden (eben Aus-

			schluss zentrenrelevanter Hauptsortimente). In der Abwägung des Umsetzungskonzeptes wurden daher gesamtstädtische Interessen (Stärkung) der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, übrigens parallel zu erheblichen städtebaulichen Investitionen in der Innenstadt, Stichwort Sanierung Schlossplatz) über Einzelinteressen gestellt. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das Umsetzungskonzept ganz bewusst mit Grundsätzen arbeitet und daher Ausnahmen nicht gänzlich von vornherein ausgeschlossen sind. - Empfehlung: Keine Änderung nötig. Hinweis 1: In der Stellungnahme wird zudem aufgeführt, dass das Einzelhandelskonzept respektive das Umsetzungskonzept zeitlich zu spät erarbeitet wurden. Aus gutachterlicher Sicht gilt: Die Stadt Schwetzingen hat auf Basis der Einzelhandelsentwicklung der vergangenen Jahre die negativen Auswirkungen für die Innenstadt Schwetzingens erkannt und folgerichtig nun ein Einzelhandels- respektive Umsetzungskonzept erarbeitet. Eine Erörterung, ob dies zeitlich hätte früher erfolgen sollen, ist dabei müßig. Gleichwohl bestehen auch heute noch – trotz klarem Verkaufsflächenüberhang in nicht integrierten Lagen – auch innerstädtisch Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel, Stichwort beispielsweise „Alter Messplatz“. Eine Stärkung der Innenstadt ist somit sehr wohl möglich. Hinweis 2: In der Stellungnahme werden zudem auf Seite 6 einzelne Zahlen als Beleg für eine unrealistische Stärkung der Innenstadt genannt. Diese Zahlen sind allerdings falsch wiedergegeben. Richtig ist: Die Innenstadt weist lediglich 17% der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche in Schwetzingen auf (richtig wiedergegeben). 76% der Verkaufsfläche befinden sich an nicht integrierten Standorten – hier geht die Stellungnahme aber davon aus, dass sich diese 76% ausschließlich in der Scheffelstraße befinden. Dies ist nicht korrekt. Zu diesen 76% zählen auch

			Standorte wie bspw. Möbel Höffner und Hornbach Baumarkt sowie der Standort „Moll-Gelände“. Hinweis 2: In der Stellungnahme wird zudem aufgeführt, ein Einzelhandelskonzept für einzelne Stadtgebiete liege nicht vor. Dies ist richtig. Das Umsetzungskonzept soll vielmehr gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt sein, welches dann u.a. eben für einzelne Gebiete wie die Scheffelstraße bauplanungsrechtlich umgesetzt wird. Eben dies wird speziell für das Gebiet der Opel Röll GmbH auch getan (Bebauungsplanverfahren). Hinweis 3: Es wird in der Stellungnahme auf die Zuordnung der Hebelstraße 85 eher zum Atos-Areal hingewiesen, wobei für das Atos-Areal kein Konzept bestünde. Es muss vor diesem Hintergrund darauf hingewiesen werden, dass das Umsetzungskonzept flächendeckend Grundsätze für die künftige Einzelhandelssteuerung trifft und zwar gerade weil es für das gesamte Stadtgebiet Schwetzingens und damit auch für einzelne Stadtgebiete bisher kein umfassendes Steuerungskonzept im Bereich Einzelhandel gab. Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt dann auf Bebauungsplanebene. Dabei erfolgt dann auch die grundstücksscharfe Definition des Gebietes, für das der jeweilige Bebauungsplan Gültigkeit hat (und damit auch die eindeutige Zuordnung beispielsweise der Hebelstraße 85 zu einem Bebauungsplangebiet).
		Zu 3:Bebaungsplan Zuordnung	- Erörterung: Hierzu wurde direkt Stellung bezogen durch Frau Busch – vergleiche Ausführungen dort.

Beteiligte Behörden und Sonstige Stellungnahmen	Eingang der Stellungnahme	Inhalte der Stellungnahme (Anregungen, Bedenken)	Behandlung der Stellungnahme (Erörterung und Empfehlung der imakomm AKADEMIE)
Sonstige Stellungnahmen			