

**Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen
Feststellungsbeschluss zur Erweiterung des Decathlon**

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	03	14.02.2025	

Beschluss/Antrag:

1. Sämtliche im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden in die Prüfung und Abwägung einbezogen. Der Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird – wie in Anlage 3 empfohlen – zugestimmt.
2. Der Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Schwetzingen wird entsprechend dem vorliegenden Planausschnitt (Anlage 1) und der Begründung (Anlage 2) zugestimmt.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplans beim Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung einzureichen und die Erteilung der Genehmigung öffentlich bekanntzumachen.

gez. Specht

Sachverhalt

Die Stadt Schwetzingen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Decathlon-Sportmarkts im Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks schaffen. Der heutige Fachmarkt hat eine Verkaufsfläche von 800 m², zukünftig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² geplant. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Damit der dazugehörige Bebauungsplan „Ausbesserungswerk - 2. Teiländerung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dessen Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E18.03“ erforderlich.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche bezieht sich ganz überwiegend auf großvolumige Sportartikel und Campingartikel, so dass sich der Markt von sonstigen Decathlonmärkten deutlich unterscheiden wird. Zu einer Erweiterung des bereits bestehenden Verkaufsflächenumfangs für „zentrenrelevante“ Sortimente von 800 m² (Sportbekleidung, -schuhe und kleinteilige Sportartikel) kommt es nicht. Die Begrenzung der Sortimente wird als Maßgabe für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren mit „textlichen Darstellungen“ im Flächennutzungsplan gesichert.

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes hat der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans am 08.03.2024 bereits zugestimmt. Nachdem die Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der Mitgliedsgemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden sind, wird mit dem vorliegenden Beschluss die Änderung des Flächennutzungsplans abschließend festgestellt. Einzige Änderung gegenüber dem Beschluss vom 08.03.2024 ist eine Reduktion der Zulässigkeit des Sortiments „Fahrräder und Zubehör“ von 500 m² auf 300 m² Verkaufsfläche.

Als weitere Genehmigungsvoraussetzung wurde durch das Regierungspräsidium Karlsruhe ein „Zielabweichungsverfahren“ durchgeführt, um die Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Regional- und Landesplanung zu prüfen. Das Zielabweichungsverfahren wurde am 30.09.2024 abgeschlossen. Das Ergebnis steht mit der vorliegenden Beschlussvorlage in Einklang.

Folgende Anlagen sind beigefügt:

Anlage 1 Plandarstellung im Flächennutzungsplan

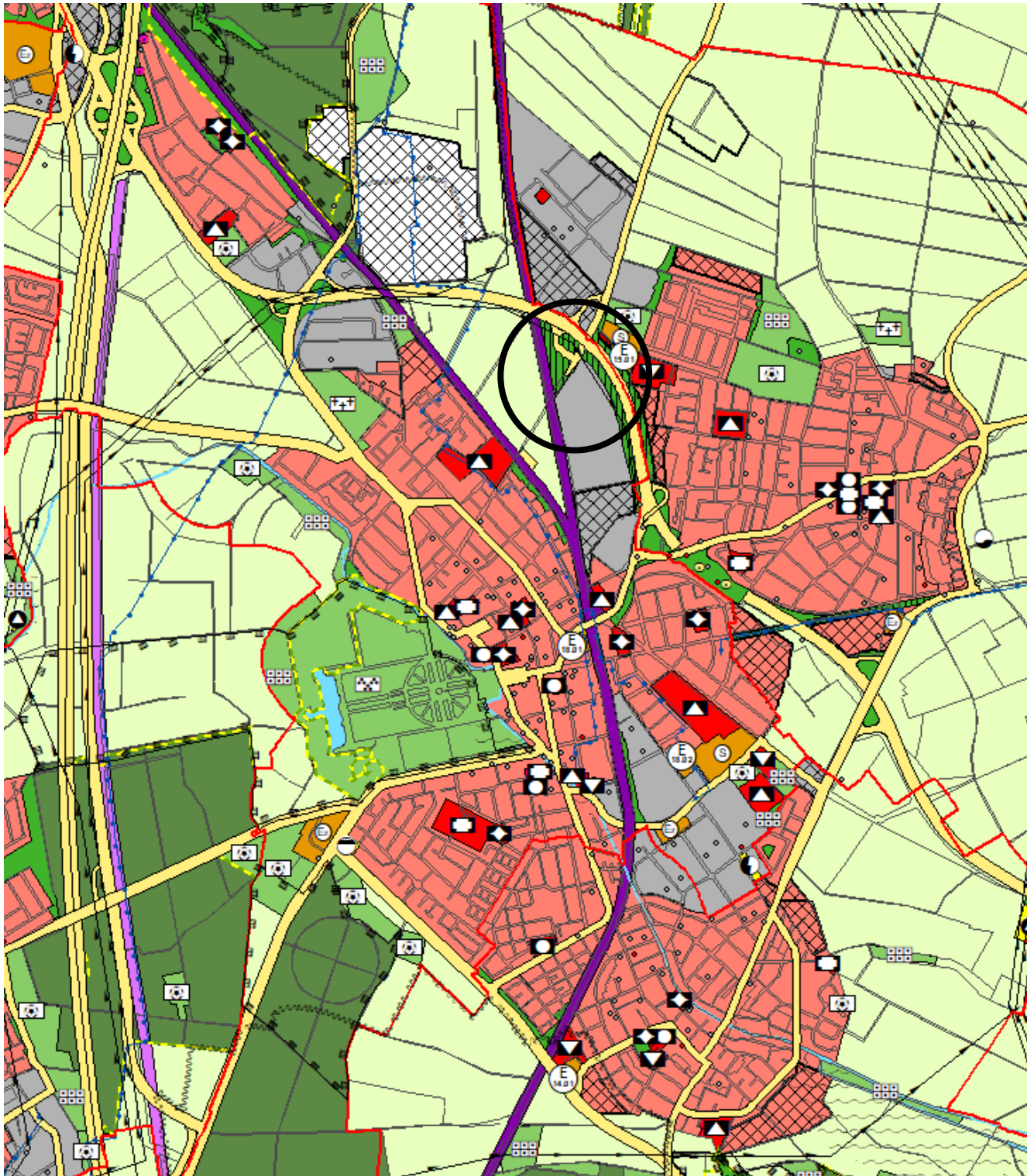
Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht

Anlage 3 Behandlung der Stellungnahmen zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB



Schwetzingen Decathlon - Umplanung in

“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”



Aktuelle Plandarstellung

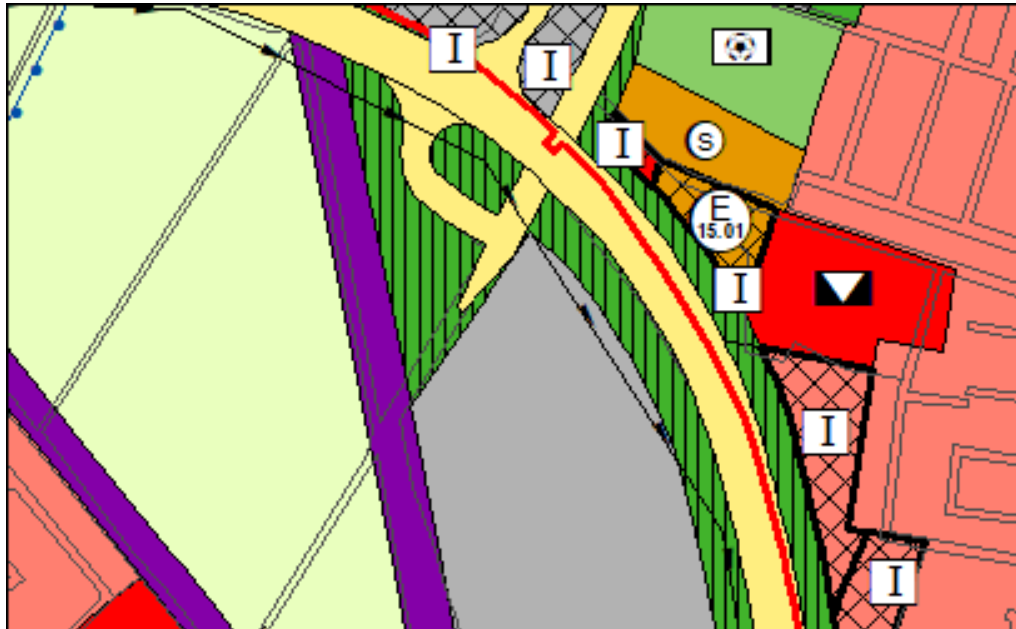




Schwetzingen Decathlon - Umplanung in

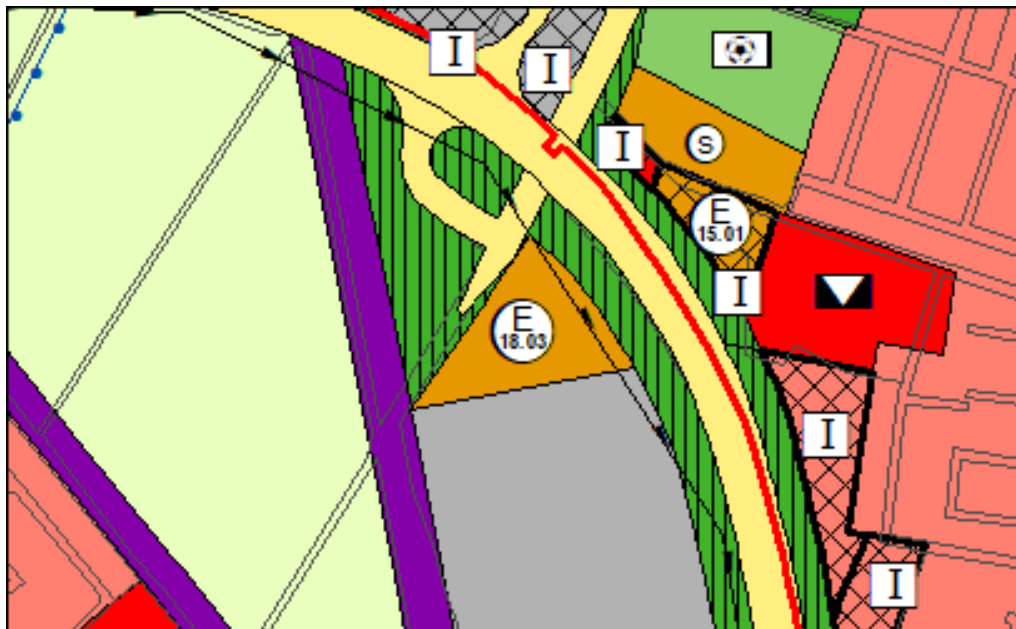
“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Oktober 2024



Flächenbilanz

Darstellung im FNP

Ziel des Änderungsverfahrens

Gewerbliche Baufläche

2 ha



Sonderbaufläche großflächige
Handelseinrichtung mit textlichen
Darstellungen E 18.03

2 ha

**Schwetzingen Decathlon - Umplanung in**

“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”

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.

Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen*	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Gemischte Baufläche	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Dorfgebiet	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Sonderbauflächen	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Militärische Einrichtung	Sport und Freizeitanlage	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Sport und Freizeitanlage mit textlichen Darstellungen*	wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung
Nachrichtliche Übernahmen	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
Zeitstufe I	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe II	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Alllast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufläche	Stadtbahn
Alllastverdachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*	Gewässer / Fließgewässer	Schifffahrtsweg
Störfallbetrieb	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Sport- und Freizeitanlage		Hochspannungsfreileitung
Natura 2000 Gebiete	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Wasserschutzgebiet	Keine Nutzungsdarstellung gem. §5 Abs.1 Satz 2 BauGB		
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Genehmigte Abbaufläche			
Gemarkungsgrenzen			
wichtige Straße - Planung			

* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"



Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ für die Erweiterung des Decathlon

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans
„Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand: Januar 2025

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Stadt Schwetzingen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkts im Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks schaffen. Der heutige Fachmarkt hat eine Verkaufsfläche von 800 m², zukünftig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² geplant, wovon rund 200 m² für Außenverkaufsflächen vorgesehen sind.

Derzeit werden auf einer Verkaufsfläche von 800 m² innenstadtrelevante Sortimente wie Sportbekleidung, -schuhe oder kleinteilige Sportartikel angeboten. Dieses Angebot soll erhalten bleiben. Die Verkaufsfläche soll erhöht werden, um insbesondere auch großvolumige Sportartikel und Campingartikel anzubieten. Für diese Sortimente sind zukünftig bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche zulässig. Darüber hinaus werden auf einer Fläche von bis zu 300 m² Fahrräder und Zubehör ermöglicht, wobei die summierte Verkaufsfläche für Fahrräder mit Zubehör und die oben genannten Sortimente (Sportbekleidung, kleinteilige Sportartikel) auf maximal 900 m² begrenzt wird.

Aufgrund des hohen Verflechtungsgrads im Verdichtungsraum ist die Steuerung des Einzelhandels eine der Kernaufgaben des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. Im Vorfeld des Verfahrens wurde die Vereinbarkeit mit der Steuerungssystematik zum Einzelhandel vertieft geprüft: Da das Vorhaben aufgrund raumordnerischer Maßgaben nur in Orten mit zentralörtlicher Funktion zugelassen werden kann, ging es insbesondere um die Frage der Wechselwirkungen mit den beiden Oberzentren: Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass in Heidelberg und in Mannheim nach den jeweils beschlossenen Zielen zum Einzelhandel das vorgesehene Warenangebot außerhalb von Ortszentren in beiden Städten überwiegend nicht zulässig wäre. Gleichzeitig ist durch das Vorhaben mit entsprechenden Kaufkraftabflüssen zu rechnen.

Mit den Fachverwaltungen der Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen wurde im Vorfeld des Verfahrens die mögliche Ausgestaltung des Marktes näher geprüft. Im Ergebnis wird das hier in Rede stehende Vorhaben als interkommunal vereinbar angesehen.

Da durch das Vorhaben auch Ziele des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar betroffen sind, hat das Regierungspräsidium Karlsruhe ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und am 30.09.2024 positiv beschieden. Im Ergebnis werden die jeweiligen Sortimente und Verkaufsflächen konkret bestimmt. Darüber hinaus ergeht die Maßgabe, diese Bestimmungen auch im Flächennutzungsplan als textliche Darstellung zu verankern. Die Vorgaben des Zielabweichungsentscheids stehen insgesamt mit den vorliegenden Verfahrenszielen des Flächennutzungsplans in Einklang. Als weitere Auflage ist das Baurecht für den bestehenden Markt aufzugeben (vgl. Kap. 6).

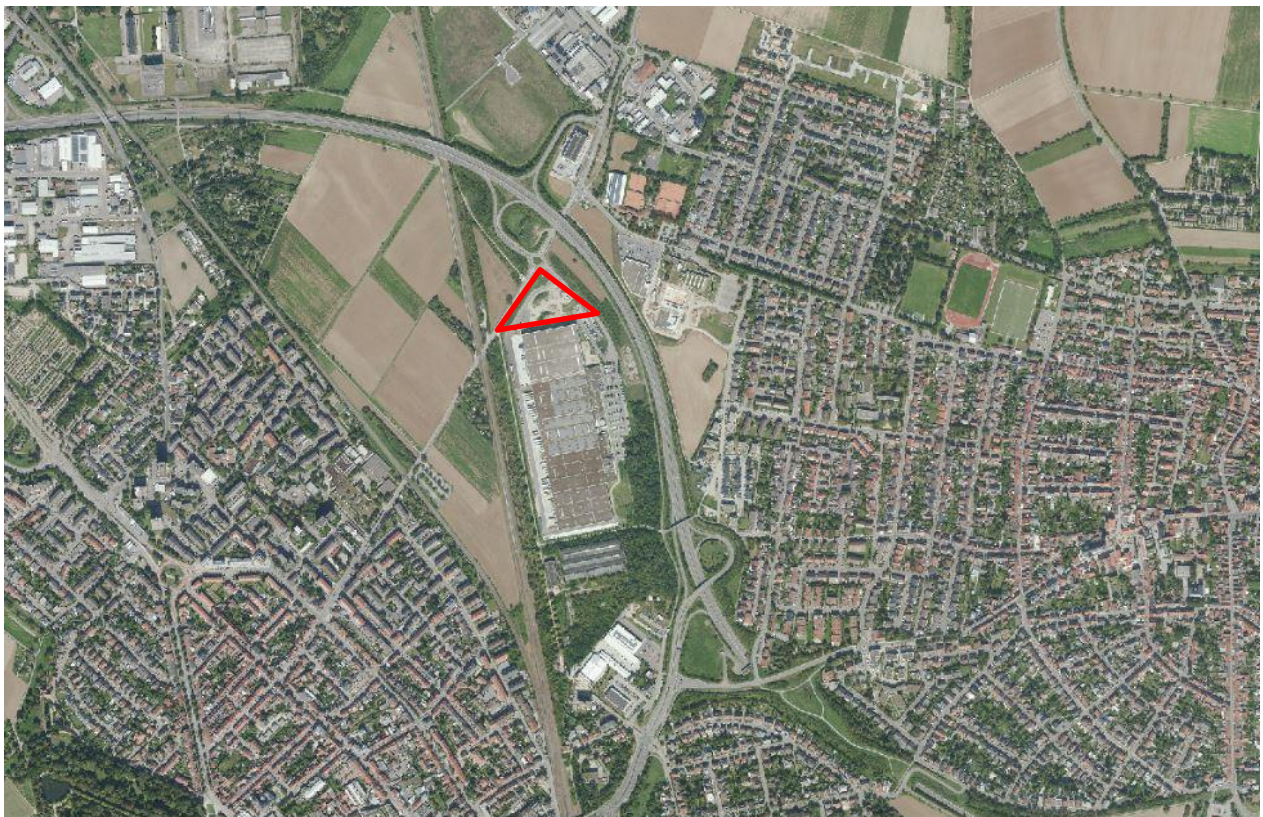
2. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich. Dazu soll eine bisherige „gewerbliche Baufläche“ im Umfang von circa 2 ha zukünftig als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ dargestellt werden.

Die zu ändernde Fläche liegt im Osten von Schwetzingen an der Gemarkungsgrenze zu Plankstadt. Über die Grenzhöfer Straße (K 4144) ist eine direkte Anbindung an die B 535 (Anschlussstelle Plankstadt-Nord) gegeben.

Bereits heute besteht am Standort ein Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkt, der baulich in das Logistikzentrum des Unternehmens integriert ist. Seine baurechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt und über eine sogenannte „Handwerkerprivilegierung“ eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² ermöglicht. Auch in Zukunft sollen die innenstadtrelevanten Sortimente (also Sportbekleidung, kleinteilige Sportartikel) auf maximal 800 m² begrenzt bleiben. Insgesamt kommt es damit nicht zu einer Erweiterung des bisherigen Angebots, so dass keine zusätzlichen ungünstigen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt für großvolumige Sortimente und Campingartikel.

Abbildung 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Vor diesem Hintergrund sind für die Sortimente folgende Begrenzungen vorgesehen:

Gesamtverkaufsfläche	2.400 m²
- Verkaufsfläche innen	2.200 m ²
- Außenverkaufsfläche	200 m ²
Verkaufsfläche nach Sortiment	
Sportbekleidung / Kleinteilige Artikel und Fahrräder, summiert:	900 m ²
Davon maximal	
- Sportbekleidung, -schuhe und kleinteilige Sportartikel	800 m ²
- Fahrräder und Zubehör	300 m ²
Campingartikel und großteilige Sportartikel	1.500 m ²

Gegenüber dem Offenlagebeschluss der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbanders vom 08.03.2024 wurde die Verkaufsfläche für das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ aufgrund der Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe von 500 m² auf 300 m² reduziert. Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden als textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan integriert. Dies entspricht auch den Maßgaben aus dem Zielabweichungsentscheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das rund 2 ha große Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Es ist eine Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ vorgesehen.

Abbildung 2: Bestehende und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 18.03

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Zulässig ist ein Sportfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m² zuzüglich 200 m² auf Außenflächen.
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.

Der bestehende Markt ist als Bestandteil der dargestellten Verkaufsfläche anzusehen. Laut Zielabweichungsentscheid ist es Voraussetzung, dass der Inhaber der Baurechte am bestehenden Markt gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen an diesem Altstandort verzichtet. Die zulässigen Verkaufsflächen müssen zudem in die Baugenehmigung übernommen werden.

Bei der vorgesehenen Änderung einer „Gewerbliche Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen“ wird lediglich die zukünftige Nutzung geändert. Unverändert bleibt hingegen der Umfang der Baufläche im Flächennutzungsplan. Tabellarisch stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

Flächenbilanz	Herausnahme	Neuaufnahme
Gewerbliche Baufläche	2 ha	
Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen		2 ha

Damit wird das Ziel, quantitativ über die bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen hinaus keine zusätzlichen Bauflächen auszuweisen, eingehalten.

3. VEREINBARKEIT MIT DEN STEUERUNGSZIELEN DES NACHBARSCHAFTSVERBANDES ZUM EINZELHANDEL

Wie oben bereits dargestellt, umfasst das Vorhaben bis zu 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne von Sportbekleidung und kleinteiligen Sportartikeln, bis zu 1.500 m² für Campingartikel und großteilige Sportartikel sowie bis zu 300 m² für Fahrräder und Zubehör.

Nachfolgend wird dargestellt, in welcher Weise die im Nachbarschaftsverband bestehenden einzelhandelsbezogenen Zielsetzungen dazu in Einklang stehen. Aufgrund der Maßgaben der Raumordnung ist großflächiger Einzelhandel in dieser Form nur in Orten mit zentralörtlicher Funktion zulässig. Insofern stellen die beschlossenen Konzepte der Städte Heidelberg und Mannheim wesentliche Beurteilungskriterien dar:

Einzelhandelskonzept Heidelberg (Beschluss 2022)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 17.03.2022 ein neues Einzelhandelskonzept für Heidelberg beschlossen. Die Innenstadt und Stadtteilzentren sollen gestärkt und eine flächendeckende Nahversorgung in fußläufiger Entfernung erreicht werden. Das Entwicklungskonzept legt zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungs- und Sonderstandorte sowie eine Sortimentsliste fest. Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung ergänzen die Steuerungskonzeption.

Die Sortimentsliste der Stadt Heidelberg sieht aus dem Bereich Sport und Freizeit u.a. Fahrräder und Zubehör, Bekleidung aller Art und Sportartikel incl. Sportgroßgeräte als zentrenrelevante Sortimente an. Reitsportartikel, Campingartikel und Caravanzubehör gelten als nicht-zentrenrelevant. Mit Blick auf das Sortiment Fahrräder wird konstatiert, dass dessen räumliche Verteilung im Stadtgebiet vergleichsweise ausgeglichen sei. Aufgrund der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Heidelberg als fahrradfreundliche Stadt und zum Erhalt des bestehenden Versorgungsnetzes wird auch dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

Im Gegensatz zur Schwetzingener Sortimentsliste werden Fahrräder mit Zubehör und Sportgroßgeräte als zentrenrelevant angesehen und sollen damit außerhalb der Ortszentren dauerhaft ausgeschlossen bleiben. Campingartikel sind in Heidelberg und Schwetzingen jeweils als „nicht-zentrenrelevantes Sortiment“ bestimmt worden.

Einzelhandelskonzept Mannheim (Beschluss 2018)

Am 10.02.2018 hat der Mannheimer Gemeinderat die Fortschreibung des Zentrenkonzepts Mannheim als Grundlage für die räumliche Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Die bis dahin geltende Sortimentsliste, die zentralen Versorgungsbereiche und die Steuerungsgrundsätze wurden überprüft und wo nötig angepasst. Zentrale Ziele sind die Funktionsstärkung der Innenstadt, der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgung.

Das Zentrenkonzept der Stadt dient seit seiner Erstaufstellung 2009 als Grundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Einzelvorhaben.

Die Mannheimer Sortimentsliste setzt zentrenrelevante Sortimente abschließend fest. Aus dem Bereich Sport und Freizeit zählen hierzu Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Bekleidung aller Art und Sportartikel incl. Sportgroßgeräte. Die Einstufung von Fahrrädern als zentrenrelevantes Sortiment wurde beibehalten, da in mehreren Stadtteilzentren Fahrradgeschäfte zur Vielfalt des Angebots beitragen. Auch mit Blick auf den zunehmenden Verlust von Einzelhandel in den Stadtteilzentren soll das Fahrradangebot erhalten und gestärkt werden.

Im Gegensatz zur Schwetzingener Sortimentsliste werden Fahrräder mit Zubehör, Campingartikel und Sportgroßgeräte als zentrenrelevant angesehen und sollen damit außerhalb der Ortszentren dauerhaft ausgeschlossen bleiben.

Einzelhandelskonzept Schwetzingen (Beschluss 2019)

Mit der 2019 durch den Gemeinderat der Stadt Schwetzingen beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts soll die Innenstadt von Schwetzingen gestärkt werden: Hier soll sich das Angebot an innenstadtrelevanten Sortimenten konzentrieren. Darüber hinaus soll Einzelhandel auf sogenannte „etablierte Einzelhandelsstandorte“ gelenkt werden. Sowohl diese weiteren Einzelhandelsstandorte als auch die Sortimentsliste wurden inhaltlich fortgeschrieben. Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts weicht die Schwetzingener Sortimentsliste teilweise von den Zielen der Städte Heidelberg und Mannheim ab. Die im Decathlonmarkt vorgesehenen Sortimente sind nach dem Schwetzingener Einzelhandelskonzept zulässig, stehen jedoch in großen Teilen nicht in Einklang mit den Zielen der Einzelhandelskonzepte der Städte Heidelberg und Mannheim.

Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE GmbH

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Decathlon wurde durch die „imakomm AKADEMIE GmbH“ eine „Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Schwetzingen“ erstellt. Diese stellt eine zentrale Grundlage für das Bebauungsplanverfahren der Stadt Schwetzingen als auch für das Zielabweichungsverfahren des Regierungspräsidiums Karlsruhe dar (vgl. Kap. 6).

Die Analyse enthält insbesondere Aussagen im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Raumordnung. Zu den wesentlichen Inhalten gehört dabei eine Einschätzung über den betriebswirtschaftlichen Einzugsbereich des Vorhabens. Demnach sollen mindestens 70% der Umsätze aus dem sogenannten „Mittelbereich Schwetzingen“ erzielt werden, also aus Brühl, Ketsch, Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen, Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen (Kongruenzgebot). Nach dem Gutachten wird ein Wert von knapp 70% erreicht. Aufgrund der räumlichen Lage und der guten Erreichbarkeit aus weiteren Gemeinden, insbesondere auch aus nahe gelegenen Ortsteilen Mannheims und Heidelbergs, wird der gutachterlich ermittelte Wert aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes nicht als plausibel eingeschätzt (vgl. Kap. 6).

Insofern wurden für das vorliegende Verfahren die Verflechtungen mit den benachbarten Siedlungsbereichen nicht aus dem Gutachten übernommen, sondern auf Basis einer überschlägigen Einschätzung und fachlicher Erfahrungswerte in enger Zusammenarbeit mit den Fachverwaltungen der Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen bewertet.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Die Erweiterung der Verkaufsfläche nach Größe und Sortiment wurde aus Sicht der Flächennutzungsplanung insbesondere mit Blick auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in den Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbands und hinsichtlich der beschlossenen Einzelhandelskonzepte der Städte Heidelberg und Mannheim einer tieferen Prüfung unterzogen. Ziel war es zu klären, ob möglicherweise deren Versorgungsstrukturen und Entwicklungsziele betroffen sein können.

Eine vertiefende Betrachtung war notwendig, da die in den Einzelhandelskonzepten beschlossenen Sortimentslisten hinsichtlich der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente teilweise deutlich voneinander abweichen. Relevant ist dies vor allem bei der Zuordnung des Sortiments Fahrräder mit Zubehör, die in Heidelberg und Mannheim als zentrenrelevant, in Schwetzingen seit Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2019 als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind.

Der nun vorgesehene Umfang der jeweiligen Sortimente ergibt sich aus einer vertiefenden Betrachtung, die in enger Zusammenarbeit mit den Fachverwaltungen der betroffenen Städte erfolgte. Im Ergebnis wird das Vorhaben aus fachlicher Sicht akzeptiert.

Beim Sortiment Fahrräder ist von Bedeutung, dass viele Kommunen im Nachbarschaftsverband über Fachgeschäfte mit Schwerpunkt Fahrrad und Zubehör sowie zugehörigen Dienstleistungen verfügen. Fahrradgeschäfte lassen sich gut auf kleineren Verkaufsflächen umsetzen und sind deshalb häufig in Ortskernen und in Wohngebietslagen zu finden. Diese dezentralen und wohnungsnahen Versorgungsstrukturen sind für den im Sinne des Mobilitätswandels verstärkt erwünschten Fahrradverkehr notwendig. Eine solche gute räumliche Verteilung ist derzeit in den Kommunen des Nachbarschaftsverbands gegeben und soll erhalten werden. Die Städte Heidelberg und Mannheim sehen die Versorgungsstrukturen im Bereich Fahrräder als innenstadtrelevant und besonders schützenswert an. Nach der Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe wird die Verkaufsfläche für Fahrräder und Zubehör auf höchstens 300 m² festgelegt.

Im Hinblick auf die großvolumigen Sportartikel und den Campingbedarf wird aufgrund des speziellen Vertriebskonzepts und des eher geringen aktuell bestehenden Angebots in einem größeren räumlichen Umfeld nicht davon ausgegangen, dass ungünstige Auswirkungen entstehen könnten.

Über die genannten Städte hinaus wurden auch die Sachstände und Versorgungsstrukturen der weiteren Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes in den Blick genommen. In den meisten Gemeinden existieren Fachgeschäfte mit Sportbekleidung einschließlich Sportschuhe, die

häufig in den Ortskernen, in Wohngebieten und den Innenstädten liegen. Im Hinblick auf diese Sortimente kommt es nicht zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche, weshalb nicht mit ungünstigen Auswirkungen zu rechnen ist.

Weitere Ziele der interkommunalen Einzelhandelssteuerung

Weitere Ziele der interkommunalen Einzelhandelssteuerung betreffen insbesondere die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Diese sind durch das Vorhaben nicht betroffen, gleichwohl werden diese nachfolgend kurz zusammengefasst:

Ziel zur Steuerung der Nahversorgung ist es, eine möglichst flächendeckend gute und wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Sortiment, Lage und Dimensionierung der Märkte sollen so ausgestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Ortskerne nicht beeinträchtigt wird, keine ungünstigen Auswirkungen auf nah gelegene Nachbargemeinden entstehen und eine zu starke Orientierung ins Umland vermieden wird. Eine übermäßige Ausstattung einer Kommune soll vermieden und ungünstige Strukturen nicht weiter verfestigt werden. Ortszentren und Innenstädte sollen erhalten und entwickelt werden.

Im Hinblick auf die interkommunalen Verflechtungen wurden diese für Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen präzisiert (Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen). Im Laufe der 2000er Jahre kam es dort zu einem deutlichen Zuwachs an Einkaufsmärkten. Im Ergebnis führte dies in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen zu einer wenig ausgewogenen räumlichen Verteilung. Deshalb haben sich im Jahr 2009 die drei Orte darauf verständigt, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf Basis eines gemeinsamen Leitbildes zu steuern. Neben der Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen in Oftersheim und Plankstadt lag ein weiteres Augenmerk auf der Stützung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen sowie dem Ausschluss von weiterem Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Eine Überprüfung des Leitbilds im Jahr 2020 ergab, dass zwischenzeitlich in Oftersheim und Plankstadt eine gute Versorgungssituation vorliegt. Das Ziel, die Innenstadt Schwetzingens zu stärken, konnte eingehalten werden: Diese bietet auch weiterhin vielfältige und attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig gibt es keine relevanten Entwicklungen, die mit dem interkommunalen Leitbild nicht in Einklang stehen.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Für die Errichtung des deutlich vergrößerten Sportfachmarkts gibt es derzeit keine geeigneten Flächen im Innenbereich. Auch aus Unternehmenssicht kommt nur der vorgesehene Standort in Frage, da sich hier betriebswirtschaftliche Vorteile mit Blick auf Zulieferverkehre und Zugriff auf das Warenlager bieten.

Die Vorhabenfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Änderung der Nutzung, ohne dass es zu einer Vergrößerung der Baufläche käme. Mit der Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche Einzelhandel ist auch keine Intensivierung der Bodennutzung durch eine mögliche erhöhte Versiegelung verbunden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist aufgrund der Nutzungsänderung demnach nicht mit einer vermehrten Inanspruchnahme von Fläche zu rechnen.

Auch andere Umweltbelange wie Arten- und Naturschutz, Klima und Luft, Kulturgüter oder Orts- und Landschaftsbild sind durch die vorgesehene Nutzungsänderung nicht verstärkt betroffen. Der zu erwartende Verkehr wurde gutachterlich geprüft und ist mit dem Anschluss an das bestehende überörtliche Straßennetz auch zu Spitzenstunden gut zu bewältigen. Eine gutachterliche Prüfung der möglichen Lärmemissionen ergab, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

5. BEBAUUNGSPLAN „EHemALIGES AusBESSERUNGSWERK“, 2. TEILÄnderUNG

Um die Erweiterung des bestehenden Decathlon-Markts planungsrechtlich zu ermöglichen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ geändert werden. Die Stadt Schwetzingen hat in ihrer Sitzung vom 15.11.2023 beschlossen, ein entsprechendes Verfahren zu starten. Da die Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Um die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Maßgaben der Raumordnung herzustellen wurde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erforderlich. Dieses wurde mit Schreiben vom 30.09.2024 positiv entschieden. Im Bebauungsplan müssen - wie auch im Flächennutzungsplan - nach Maßgaben der Zielabweichungsentscheidung bestimmte sortimentsbezogene maximale Verkaufsflächen festgesetzt werden (vgl. Kap. 6).

Als weitere Auflage ist festgelegt, dass der Bebauungsplan erst als Satzung beschlossen bzw. in Kraft gesetzt werden kann, wenn der Inhaber der Baurechte für den bestehenden Sport- und Outdoorfachmarkt gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen am Altstandort verzichtet.

Ergänzend sind auch in der Baugenehmigung die oben genannten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festzuschreiben.

6. VEREINBARKEIT MIT DEN MAßGABEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Weitere Voraussetzung für das Vorhaben ist, dass dieses mit den Maßgaben der Raumordnung in Einklang steht.

Zur Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Raumordnung war die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich. Dem Zielabweichungsverfahren lag eine Auswirkungsanalyse der „imakomm AKADEMIE GmbH“ zugrunde, die die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung prüft.

Betroffene Ziele sind das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot.

Das „Integrationsgebot“ ist betroffen, da der vorgesehene Umfang von 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegen Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplans verstößt. Demnach dürfen zentrenrelevante Sortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten nur auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (hier 2.400 m²) angeboten werden. Der vorhandene Markt umfasst allerdings bereits eine Verkaufsfläche von 800 m² für zentrenrelevante Sortimente. Alleine aufgrund der Überführung dieser Verkaufsfläche in einen großflächigen Markt kommt es deshalb formal zu dem Zielverstoß.

Der zweite Zielverstoß betrifft das „Kongruenzgebot“. Mit dem Kongruenzgebot soll sichergestellt werden, dass sich der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens im Wesentlichen auf den raumordnerisch festgelegten Verflechtungsbereich bezieht. In diesem Fall sind demnach die voraussichtlichen Umsätze des Marktes überwiegend durch Einwohner des Mittelbereichs Schwetzingen zu erzielen, also aus Brühl, Ketsch, Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen, Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen. Eine Betroffenheit des Kongruenzgebotes wird üblicherweise gesehen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert wird. Laut der Auswirkungsanalyse kommen 33 bis 34 % des Umsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereichs, was sich insbesondere aus dem Sortiment „Campingartikel und Zubehör“ ergäbe.

Wie oben bereits dargestellt, kann der Nachbarschaftsverband dem Gutachten in Teilen nicht folgen. Dennoch wurde aufgrund der interkommunalen Betrachtung das Vorhaben als akzeptabel eingeschätzt, weshalb der vorgesehenen Zielabweichung aus Sicht der interkommunalen Flächennutzungsplanung ausdrücklich zugestimmt wurde.

Mit Schreiben vom 30.09.2024 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe die Abweichung von den Zielen der Landes- und Regionalplanung zugelassen. In der Begründung dazu wird ausgeführt, dass zwar mit dem Integrations- und Kongruenzgebot Grundzüge der Planung berührt seien, die

Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung aber vorliegen. Eine solche Abweichung müsse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein. Im Entscheid heißt es dazu u.a.: *„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 (...). Eine Abweichung von verbindlichen raumordnerischen Festlegungen ist darüber hinaus mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn die im Plan abgestrebte und in ihm zu Ausdruck gebrachte Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird ...“*

Mit Blick auf das Integrationsgebot sei unter anderem von Bedeutung, dass zum einen im zentralörtlichen Standortbereich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und zum anderen der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente bereits jetzt am Standort zulässig sei.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes bewertete die Höhere Raumordnungsbehörde das Vorhaben *„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.“*. Insgesamt sei nicht von einer Beeinträchtigung der räumlich-strukturell bedeutsamen Aufgabenwahrnehmung der berührten zentralen Versorgungsbereiche oder weiteren Versorgungslagen auszugehen.

Aus Sicht der Höheren Raumordnungsbehörde liegen damit die Zulassungsvoraussetzungen für eine Zielabweichung vom betroffenen Kongruenzgebot wie auch dem Integrationsgebot vor. Die Zielabweichung war daher zuzulassen. Hinsichtlich der Präzedenzwirkung der vorliegenden Entscheidung auf künftige Zielabweichungsanträge mit ähnlichen Konstellationen behält sich das Regierungspräsidium Karlsruhe eine Bewertung der Gesamtwirkungen auf die Grundzüge der Planung vor.

Die Zulassung der Zielabweichung ist an einige Vorgaben für die Bauleitplanung geknüpft:

1. Es erfolgt eine Beschränkung auf folgende Sortimente und Verkaufsflächen:
 - die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 2.400 m², davon innerhalb eines Gebäudes max. 2.200 m² und außerhalb max. 200 m² Verkaufsfläche,
 - die zentrenrelevanten Sortimente Sportbekleidung und Sportschuhe sowie kleinteilige Sportartikel dürfen auf max. 800 m² Verkaufsfläche angeboten werden,
 - die zulässige Verkaufsfläche für Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) beträgt max. 300 m² Verkaufsfläche,

Die vorgenannten Sortimente sind insgesamt auf max. 900 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

- Die zulässige Verkaufsfläche für Campingartikel und Zubehör sowie großteilige Sportartikel wird auf max. 1.500 m² begrenzt.

Andere als die vorgenannten Sortimente sind nicht zulässig

2. Der Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben kann erst als Satzung beschlossen bzw. in Kraft gesetzt werden, wenn der Inhaber der Baurechte für den bestehenden Sport- und Outdoorfachmarkt (Altstandort) gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen verzichtet.
3. In der Baugenehmigung müssen die oben genannten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festgeschrieben werden. 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 zu beteiligen.

Diese Vorgaben gelten auch für die Ebene der Flächennutzungsplanung und sind vollständig im Flächennutzungsplan darzustellen.

Das gemäß Zielabweichungsverfahren zulässige Vorhaben steht mit den Darstellungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans in Einklang.

7. HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE VERFAHREN

Zur Umsetzung der Störfallverordnung der EU (Richtlinie 2012/18/EU) und des § 50 BImSchG hat das Regierungspräsidium Karlsruhe für alle davon erfassten Betriebsbereiche sog. Konsultationsabstände festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Abstände, es ist deshalb nicht mit Konflikten zwischen der Bauleitplanung und Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG zu rechnen.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen des 2. Weltkriegs sind alle nicht bereits untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Eine Untersuchung in Form einer Auswertung von Luftbildern von Alliierten wird empfohlen.

Funde, die bei Bodenarbeiten entdeckt werden, sind umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zu vier Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

8. VERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 15.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 22.12.2023 bis 22.01.2024 durchgeführt. Die Behörden

und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 14.12.2023 am Verfahren beteiligt und bis 22.01.2024 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

In der Verbandsversammlung vom 08.03.2024 wurde der Beschluss gefasst, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans fortzuschreiben und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss beinhaltet die Möglichkeit, die Darstellungen des Flächennutzungsplans noch anzupassen. Dies war erforderlich, da vor allem mit Blick auf das zu diesem Zeitpunkt noch laufende Zielabweichungsverfahren nicht auszuschließen war, dass sich die Ausgestaltung des Marktes noch ändern konnte. Mit Vorliegen der Zielabweichungsentcheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe erfolgt nun eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für das Sortiment Fahrräder und Zubehör.



Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ für die Erweiterung des Decathlon

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ nach § 8 (3) BauGB

Umweltbericht

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Januar 2025

Vorliegender Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans ist eine modifizierte und an die Erfordernisse der Flächennutzungsplanung angepasste Version des Umweltberichtsentwurfs zum Bebauungsplan „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ (Stand 20.08.2024), erstellt von



angewandte geografie & landschaftsplanung
Ringstraße 23
76470 Ötigheim

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Planung und Ziele Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	5
2.	Beschreibung Bestand, Bewertung, Status-Quo-Prognose und zu erwartende Auswirkungen.....	7
2.1	Schutzgut Fläche und Boden	7
2.2	Schutzgut Wasser.....	9
2.3	Schutzgut Klima / Luft	10
2.4	Schutzgut Flora / Fauna sowie biologische Vielfalt	11
2.4.1	Biotoptypen und Vegetation	12
2.4.2	Fauna.....	13
2.4.3	Schutzgut biologische Vielfalt	17
2.5	Schutzgut Landschaft	18
2.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	18
2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	20
2.8	Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen.....	20
3.	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	20
4.	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung und Planungsalternativen	22
5.	Sonstige Angaben und Monitoring	22
6.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
	Referenzliste / Quellenverzeichnis	24

1. Einleitung

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das rund 2 ha große Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Es ist eine Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ vorgesehen. Die textlichen Darstellungen dienen der Steuerung des Einzelhandels auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Das Verfahren beinhaltet ausschließlich eine Nutzungsänderung, die voraussichtlich keine wesentlich neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange mit sich bringt. Es wird keine zusätzliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt außerdem im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt und für den im Rahmen seiner Aufstellung im Jahr 2012 ein vollständiger Ausgleich der erforderlichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurde.

Der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltberichtsentswurf des Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ zugrunde, dessen fachliche Aussagen übernommen wurden. Es erfolgte eine Bearbeitung und Abschichtung hinsichtlich der Anforderungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Die Neuaufstellung von Plänen und Programmen erfordert nach BauGB¹ eine Umweltprüfung (UP), um die voraussichtlichen Umweltwirkungen von Plänen und Programmen zu ermitteln. Das Ergebnis der UP wird in Form eines Umweltberichtes dokumentiert und findet in der Abwägung Berücksichtigung.

In der UP sind neben der Betrachtung der Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen) auch die Art und Menge an Emissionen, Abfälle sowie die eingesetzten Techniken und Stoffe und deren erhebliche Auswirkungen zu beurteilen. Im Zusammenspiel mit diesen gesetzlichen Regelungen dient die UP dazu, die räumliche Planung frühzeitig im Hinblick auf die Schutzgüter auf hohem Niveau zu optimieren.

Als Grundlage für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Wirkungen der vorgesehenen Planung sowie der vorzunehmenden Minderungs- und artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen wurden 2024 folgende Erhebungen durchgeführt: Biototypen/Flora, Fledermäuse, Vögel, Reptilien/Amphibien.

¹ BauGB vom 24.06.2004 geändert 20.12.2023, SUPG (Teil 3 UVP), UVP Neubekanntmachung vom 22.12.2023

1.1 Kurzdarstellung der Planung und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Schwetzingen zwischen der Eisenbahnlinie Karlsruhe Mannheim und der L535 und weist im Flächennutzungsplan einen Umfang von rund 2 ha auf. Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ 1. Teiländerung (2012), für den im Rahmen seiner Aufstellung im Jahr 2012 ein vollständiger Ausgleich der erforderlichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurde.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das rund 2 ha große Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Es ist eine Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ vorgesehen. Die textlichen Darstellungen dienen der Steuerung des Einzelhandels auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Sie stimmen mit den Maßgaben überein, die sich aus dem Zielabweichungsentscheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 30.09.2024 zu einzelhandelsbezogenen Zielen des Regionalplans ergeben. Umweltbezogene Ziele der Raumordnung waren und sind nicht betroffen.

Entsprechend den textlichen Darstellungen sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie maximal 2.400 m² Verkaufsfläche zulassen. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ sind dabei in der Summe auf max. 900 m² begrenzt, Campingartikel und großteilige Sportartikel auf maximal 1.500 m².

Abbildung 1: Bestehende und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Bei der vorgesehenen Änderung wird lediglich die zulässige Nutzung geändert. Unverändert bleibt der Umfang der Baufläche im Flächennutzungsplan. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Tabellarisch stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

Flächenbilanz	Herausnahme	Neuaufnahme
Gewerbliche Baufläche	2 ha	
Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen		2 ha

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Um die Kriterien bei der Bewertung der Umweltprüfung transparent zu machen, bedarf es der Darstellung der umweltrelevanten Ziele in den Fachgesetzen und Fachplänen. Aufgrund der Vielfalt der Einzelziele wird an dieser Stelle aus Gründen der Übersichtlichkeit auf die entsprechenden Fachgesetze und -pläne verwiesen.

Nach Maßgabe des BauGB (zuletzt geändert 20.12.2023) können als Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden:

- Umweltschutzziele der Europäischen Union, insbesondere „Integriertes Energie- und Klimapakete der EU (2007), des Bundes (z.B. Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 und Klimaschutzplan 2050), des Landes Baden-Württemberg (z.B. Landesentwicklungsprogramm 2002) sowie regionale (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014) und kommunale Ziele
- die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zum allgemeinen Klimaschutz
- die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; insbesondere Bodenschutzgesetz (BBodSchG zuletzt geändert am 25.2.2021), Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) und des Landes Baden-Württemberg (NatSchG, zuletzt geändert am 7.2.2023), NATURA 2000 Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie 1992 und EG-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009) sowie weitere Fachgesetze wie Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht
- nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll verringert werden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (...).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (...) (§ 1a BauGB (3)).
- der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sowie die übrigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen und technischen Normen, (vgl. auch: Richtlinie 96/83/EG zur Beherrschung von Gefahren bei Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso II-Richtlinie)).

Folgende fachliche Pläne sind von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen:

Landesentwicklungsplan

Die für das Gebiet relevanten Ziele der Raumordnung und zum Umgang mit Ressourcen basieren

auf dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002 mit Fortschreibungen). Umweltbezogenes Ziel des LEP ist für den betroffenen Raum, (LEP 2.2.3.1 (Z)), die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sollen vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven genutzt werden. Das Vorhaben entspricht diesen Vorgaben vollständig.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar baut auf dem Landesentwicklungsplan auf und macht sich auch die Ziele aus den genannten Fachgesetzen zu Eigen. Der Planungsraum ist als Gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt. Umweltbezogene Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen.

Tabelle 1: Berücksichtigung der Ziele von Fachplänen und Umweltbelangen im Flächennutzungsplan (FNP)

Ziele	Konkretisierung	Berücksichtigung im FNP
Landschaft	Entwickeln, schützen, so dass Stabilität / Wohlfahrtswirkungen des Naturhaushaltes erhalten und nachhaltig gesichert werden.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut
Boden	Bewahrung und pflegliche Nutzung in gebotennem Ausmaß.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut
Fläche	Bewahrung und pflegliche Nutzung in gebotennem Ausmaß.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut
Grundwasser	Gewährleistung einer hohen Qualität und ausreichende Menge. Dazu soll die Infiltration der Niederschläge in den Untergrund erhalten bzw. wiederhergestellt, der Eintrag von schädlichen Stoffen in das Grundwasser ist zu vermeiden.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut. Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung und Eintrag von schädlichen Stoffen werden auf nachgelagerter Planungsebene getroffen.
Klima/Luft einschließlich Art und Menge an Emissionen	Belastungen von Luft und Klima (auch bzgl. Treibhausgasen (Co ₂ -Äq.)) sollen gering gehalten werden bzw. wie in den Plänen und Programmen zum Klimaschutz gefordert verringert werden.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut. Regelungen zu Beheizung, Kühlung, Lüftung, und weiterem werden auf nachgelagerter Planungsebene getroffen.
Tier- und Pflanzenwelt einschließlich biologische Vielfalt	Die heimische und standorttypische Tier- und Pflanzenwelt soll in ihren natürlichen Lebensräumen erhalten werden.	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch die Änderung ergibt sich keine erhöhte Bodennutzung, insofern ergeben sich keine Änderungen beim Schutzgut.
Innenentwicklung vor Außenentwicklung		Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dem Ziel wird entsprochen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen		Erhebliche Beeinträchtigungen werden vermieden, bereits der rechtswirksame FNP stellt im Bereich des Plangebiets eine gewerbliche Baufläche dar.
NATURA 2000 Gebiete		NATURA 2000 Flächen werden nicht in Anspruch genommen
Art und Menge der erzeugten Abfälle		Regelungen zur Abfallentsorgung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und werden auf nachgelagerten Planungsebenen getroffen.
Risiken	Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle, Katastrophen)	Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, durch das Vorhaben ergibt sich keine wesentlich veränderte Nutzung und auch keine erhöhten Risiken.
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Technische Verfahren sowie eingesetzte Stoffe für Produktionen/Nutzungen	Regelungen zu technischen Verfahren und Produktionsverfahren sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und werden auf nachgelagerten Planungsebenen getroffen.

2. Beschreibung Bestand, Bewertung, Status-Quo-Prognose und zu erwartende Auswirkungen

Für Bestand und Bewertung von Vegetation und Fauna wurden die gezielt in Auftrag gegebenen Untersuchungen von ag/R (2024) herangezogen. Weiterhin soll auf vorhandene Datengrundlagen zu Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, kulturelles Erbe und Sachgüter zurückgegriffen werden. Die bekannten Datenquellen werden in den jeweiligen Kapiteln genannt.

2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Untersuchungen zu Altablagerungen im Bereich des Geltungsbereiches wurden durchgeführt, bestehende Ablagerungen wurden saniert oder beseitigt.

Datenquellen

- Bodenkarte von Baden-Württemberg 1: 50.000 Blatt; Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB 2018) (<http://maps.lgrb-bw.de/>) .
- Eigene Erhebungen zur Flächennutzung 2024 (ag/R)

Bestand

Die Darstellung und Beschreibung des Bestandes erfolgten anhand vorhandener Daten, weitere Erhebungen sind nicht notwendig.

Die Fläche ist Teil des ehemaligen Ausbesserungswerks der Bundesbahn. Knapp 45 % der Gesamtfläche sind derzeit vollversiegelt oder teilversiegelt, weitere ca. 35 % sind stark anthropogen überprägt (Auffüllungen mit Schotter), natürliche Böden kommen nicht vor.

Das Untersuchungsgebiet ist nach der Bodenkarte des LGRB (Bodenkundliche Einheiten 1:50.000) als Siedlungsbereich kartiert und hinsichtlich der Bodenfunktionen nicht bewertet.

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Bewertung

Bewertung des Schutzguts Boden

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie eine vollständige anthropogene Überprägung vorbelastet. Aussagen zum Lebensraum für Bodenorganismen sind aufgrund fehlender Untersuchungen nicht möglich, allerdings kann aufgrund der anthropogenen Überprägung und des hohen Versiegelungsgrades, der Funktionen als Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper Wasserhaushalt, Filter u. Puffer für Schadstoffe von einer nur sehr geringen Leistungsfähigkeit ausgegangen werden.

Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktion

Bodenfunktion	Zustand			
	Versiegelt	Teilversiegelt , wasser- gebundene Decken, Erdhalden (Böden der Siedlungsflächen)	stark überprägt (Böden der Siedlungsflächen)	Gesamt Fläche m ²
0 = keine Funktionserfüllung, 1 = sehr geringe F., 2 = geringe F., 3 = hohe F., 4 = sehr hohe F				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	0	1	1	
Filter und Puffer	0	1	1	
Standort für naturnahe Vegetation	0	0	0	
natürliche Bodenfruchtbarkeit	0	0	1	
Bodenbewertung gesamt	0	0,66	1	
Gesamtfläche m ² gerundet	6000	9200	3800	19000

Der Standort für natürliche Vegetation ist bzgl. seines Entwicklungspotenzials als stark eingeschränkt anzusehen, da auf den nicht versiegelten / teilversiegelten Flächen zu Beginn nur eine Ruderalvegetation möglich sein wird, welche später durch gemähte Zierrasen abgelöst werden. Dem Standort wird somit keine Funktionserfüllung zugeordnet. Dies wird auch durch die Biotoptypenkartierung 2024 bestätigt. Aufgrund der starken Überprägung hat der Boden keine Bedeutung als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Die Schutzfunktion der stark anthropogen veränderten Böden im Untersuchungsgebiet ist als sehr gering einzuschätzen. Die Fläche ist landwirtschaftlich nicht nutzbar und weitgehend unbrauchbar für die stadtnahe Erholung.

Zusammenfassend wird der Boden mit den Wertstufen 0 (keine Funktion), 0,66 und 1 (sehr geringe Leistungsfähigkeit) nach der Arbeitshilfe des UM Baden-Württemberg bewertet.

Bewertung des Schutzguts Fläche

Laut BauGB (§1a (2)) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt und steht somit für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Mit der zukünftig vorgesehenen Darstellung ist keine erhöhte Flächennutzung verbunden und es werden keine zusätzlichen Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche

In Bezug auf die Böden ermöglicht die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Eingriffe. Betroffen sind Böden mit maximal einer geringen Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion und Ausgleichskörper Wasserkreislauf oder als Standort für Kulturpflanzen. Daher sind die Eingriffe beim Schutzgut Boden insgesamt als sehr gering einzustufen und durch die Planung ergeben sich keine Verschlechterungen.

Die Planung führt nicht zu zusätzlichen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Fläche. Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergibt nur eine Änderung der Nutzung, nicht aber des Bauflächenumfangs. Es entstehen keine Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

2.2 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Datenquellen

- WaBOA (2004): Wasser- und Bodenatlas Baden-Württemberg, Hrsg. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
- Wasserschutzgebiete LUBW (2017).

Bestand

Darstellung und Beschreibung des Bestandes erfolgen anhand vorhandener Daten, weitere Erhebungen sind nicht notwendig. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Die mächtigen quartären/pliozäne Sande und Kiese der nördlichen Oberrheinniederung bilden einen landesweit bedeutsamen Grundwasserkörper mit einer ausgezeichneten natürlichen Wasserqualität. Die Gliederung der sandigen Kiese bewirkt eine Unterteilung des Grundwasserleiters in mehrere Zwischenhorizonte, ohne dass eine durchgängige Stockwerkstrennung vorliegt. Vor allem im oberen Teil handelt es sich um einen sehr ergiebigen Porengrundwasserleiter.

Die Grundwasserneubildung wird zum einen durch Niederschläge und zum anderen durch Infiltration aus den Fließgewässern der Region bestimmt. Für das Untersuchungsgebiet gibt WaBOA (2004) eine im Landesvergleich mittlere jährliche Neubildung durch Niederschläge an.

Bewertung

Die Grundwasservorkommen der Rheinebene sind die wichtigsten Vorkommen in Baden-Württemberg, so dass eine sehr hohe Wertigkeit für das Grundwasservorkommen im Untersuchungsgebiet vorliegt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Die natürliche Grundwasserneubildungsfunktion wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ nicht berührt, beide Darstellungen lassen

eine weitgehende Versiegelung der Fläche zu. Der mögliche Versiegelungsgrad bleibt unverändert, so dass sich keine planungsbedingten Verschlechterungen ergeben.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Datenquellen

- Klimadiagramm Schwetzingen (2018): <https://de.climate-data.org/location/60099/#climategraph>
- <https://www.wetterkontor.de/de/wetter/deutschland/monatswerte-station.asp> 2024
- Streifeneder et al. 2002: Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Bestand

Allgemeine Klimalage

Der Untersuchungsraum gehört zu den wärmsten Räumen in Deutschland. Bioklimatisch ist er als Gebiet mit häufiger Wärmebelastung mit hohen Temperaturen, hoher Luftfeuchte, geringer Luftbewegung und seltener Kältereize einzustufen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 12,2 °C (Durchschnitt 2018 - 2023) und damit ca. 0,9 °C über dem langjährigen Mittel², der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 663 mm³. Der Großraum gehört zum Smog-Gebiet Mannheim/Heidelberg⁴. Vor allem die stark versiegelten und dicht bebauten Bereiche sind von häufigen Wärmebelastungen betroffen. Dort kommt es zu starken Temperaturanstiegen und Hitzephasen, welche auch häufig nachts nicht abkühlen (Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim 2020).

Lokalklima

Das Plangebiet liegt an einer lokalen Luftleitbahn (Eisenbahnlinie) und grenzt somit an eine klimarelevante Fläche. Wesentlichen Einfluss auf das Lokalklima des Untersuchungsgebietes nehmen die vorhandenen offenen Flächen (nicht bebaut), welche sich positiv auf die lokale Frischluftproduktion und Kühlung auswirken.

Bewertung

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, dessen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung als mittel eingestuft wird. Er ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt.

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt und die verbleibende restliche Freifläche für eine Kaltluftproduktion nicht relevant⁵. Bedeutender hierfür sind die nordwestlich angrenzenden Freiflächen. Es dominieren Winde aus südlichen Richtungen; die die Freiflächen überstreichen und die Luft auffrischen. Die Wirkung konzentriert sich auf die nördlich bzw. südlich des Plangebiets gelegen Wohngebiete von Schwetzingen. Die Planung wird an dieser Situation nichts Grundlegendes ändern. Es

² 1990 – 2020 <https://www.wetterkontor.de/de/wetter/deutschland/monatswerte-station.asp>

³ langjähriges Mittel von 1981 bis 2010 nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes

⁴ Lt.Smog-Verordnung des Landes Baden-Württemberg vom Juni 1988 festgelegt (Streifeneder et a. 2002)

⁵ Steinicke+Streifeneder 2020; Fachgutachten Klima/Luft Decathlon Schwetzingen und der Stellungnahme zur modifizierten Planung 2021 S.3

entsteht durch die Bebauung zwar ein Strömungshindernis, dessen Wirkung ist aber marginal.

Abbildung 2: Klimabewertungskarte



Quelle: Klimagutachten Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim – Bewertungskarte (Streifeneder et a. 2002).

Nach Steinicke+Streifeneder⁶ findet man beim Stickstoffdioxid (NO_2) 2022 „die höchsten Immissionen aufgrund der Verkehrsbelastung auf der B535. Mit zunehmendem Abstand zur B535 gehen die Immissionen rasch zurück. Die höchsten Immissionen an Gebäuden werden im Südosten des Simulationsgebietes simuliert“. Beim Feinstaub PM_{10} finden sich prinzipiell „die höchsten Belastungen an den gleichen Stellen wie bei NO_2 “. Hinsichtlich der Grenzwerte sind nach statistischen Auswertungen der LUBW bei den Jahresmittelwerten von PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ und auch bei den Tagesmittelwerten keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ wird das Schutzgut Klima / Luft nicht berührt, beide Darstellungen lassen eine weitgehende Bebauung der Fläche zu. Lokalklimatische Auswirkungen des Vorhabens entstehen durch zusätzliche Baukörper und versiegelte Flächen, entfallende Grünflächen und verringerte Durchlüftung. Die negativen Auswirkungen können auf nachgelagerten Planungsebenen durch eine entsprechende Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper und Freiräume gemildert werden.

2.4 Schutzgut Flora / Fauna sowie biologische Vielfalt

Biotope und geschützte Flächen

Im Untersuchungsgebiet oder direktem Umfeld liegen keine nach § 32 NatSchG oder § 30 LWaldG geschützte Biotope oder landesweite Biotopverbundflächen vor. Schutzgebiete oder anderweitig geschützte Flächen sind nicht betroffen. Dies schließt FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, NSG, LSG, Flächenhafte Naturdenkmale mit ein.

Datenquellen

- agIR (2024): „Biototypenerfassung für den Geltungsbereich des zu ändernden B-Planes Nr. 82/2 in Schwetzingen

⁶ Ebenda S. 13

- LUBW (2018): Arten, Biotope und Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.
- Gesetzblatt für Baden-Württemberg, Nr.23, Ökokontoverordnung (2010).

2.4.1 Biotypen und Vegetation

Vorgehensweise und Methodik Biotypenkartierung

Zur Erfassung des Umweltzustandes wurden im Jahr 2024 folgende Erhebungen durchgeführt:

- Biotypenkartierung nach LUBW (2018)

Die Erfassung der Vegetationseinheiten erfolgte nach LUBW (2018): Arten, Biotope und Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Der Biotypenschlüssel bietet die Grundlage zur Bewertung der Biotypen im Rahmen von Landschaftsplanung und Eingriffsregelung. Die Erhebungen zur Vegetation wurden im Frühjahr/Sommer 2024 durchgeführt. Dabei wurde auf der Grundlage von Luftbildern und ALK-Daten eine Kartierung der vorkommenden Biotypen nach den Vorgaben der LUBW (2018) durchgeführt. Eine Bewertung erfolgt nach GBL 28.12.2010 Ökokontoverordnung (ÖKVO).

Bestand und Bewertung

Die Vegetation spiegelt die Standortverhältnisse, die ehemaligen und derzeitigen Landnutzungen und die Natürlichkeit gut wider und lässt über die Vorkommen von seltenen Vegetationseinheiten und Pflanzenarten Aussagen zur naturschutzfachlichen Wertigkeit von Flächen zu. Derzeitig besteht der Geltungsbereich aus überwiegend versiegelten oder teilversiegelten Flächen mit jungen, baum- und strauchlosen Grünflächen, die im Frühsommer noch als Ruderalvegetation anzusprechen waren. Ein kleines, neues Sanitärgebäude bildet das einzige Bauwerk.

Im Untersuchungsgebiet finden sich keine nach FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches kommen Biotypen von hauptsächlich sehr geringer sowie teilweise geringer und mittlerer Wertigkeit vor.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Vegetation

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ wird das Schutzgut Vegetation nicht zusätzlich berührt. Beide Darstellungen lassen eine weitgehende Bebauung der Fläche zu. Im Falle einer Bebauung ist von einer Reduzierung gegenüber dem Bestand auszugehen. Eine Minderung der Auswirkungen bis auf ein unerhebliches Maß ist gegebenenfalls auf nachgelagerter Planungsebene möglich

Tabelle 3: Vorkommende Biotypen, Flächenanteile und Bewertung Zustand 4/2024

Nr. BT	Biotyp	Fläche m ²	ÖP Bestand
21.40	Anthropogene Gesteins- oder Erdhalde	1050	2
35.61	Annuelle Ruderalvegetation	168	11
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	3667	11
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	140	1

60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	4359	1
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1473	1
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke Kies oder Schotter	1928	2
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	5459	3
60.40	Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage	683	2
	Gesamt	18927	

Bewertung (ÖKVO 2010): Naturschutzfachliche Bedeutung nach Punkten: 1-4: keine bis sehr gering, 5-8: gering, 9–16: mittlere, 17–32: hoch, 33-64: sehr hoch

2.4.2 Fauna

Datenquellen

- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt
- Laufer, H. & M. Waitzmann (2022): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Amphibien und Reptilien Baden- Württembergs. 4. Fassung. Stand 31.12.2020.
- Arnold, A. (2018): Artenschutzrechtliche Überprüfung der Gebäude auf dem ehem. Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn AG in Schwetzingen; Tiergruppe Fledermäuse (unveröffentlichtes Gutachten).
- Groß, I. (2018): Artenschutzrechtliche Überprüfung des Untersuchungsgebietes; Tiergruppe Reptilien (unveröffentlichtes Gutachten).
- Harms, O. (2018): Artenschutzrechtliche Überprüfung des Untersuchungsgebietes; Tiergruppe Vögel (unveröffentlichtes Gutachten).

Untersucht wurden im Jahr 2024 die nachfolgend genannten Artengruppen:

Tabelle 4: Übersicht Untersuchungsrahmen 2024

Untersuchungsumfang	Methodisches Vorgehen	Erfassungstermine
Fledermäuse	Übersichtsbegehung	10.5.24
Vögel	Erfassung vorkommender Brutvögel im Rahmen von fünf Begehungen.	23.4.24, 10.5.24, 14.5.24, 6.6.24, 7.6.24
Reptilien	Erfassung vorkommender Reptilien mittels Sichtbeobachtung im Rahmen von sechs Begehungen.	23.4.24, 10.5.24, 14.5.24, 6.6.24, 7.6.24

Fledermäuse

Methodik

Bei einer Begehung wurde das Gebiet tagsüber begangen sowie in den Abendstunden (ab 21.00 Uhr) noch einmal aufgesucht, auf dieser Basis wurde eine Bewertung der Flächen als möglicher Lebensraum für Fledermäuse vorgenommen. Hierbei wurden verschiedene Aspekte wie die Eignung als Quartier- und Jagdlebensraum, sowie die Anbindung an angrenzende Teillebensräume und mögliche Transferstrecken begutachtet.

Gebietsbewertung Fledermäuse

Das Gebiet ist für Fledermäuse nicht als Quartiergebiet geeignet. Aufgrund des derzeitigen Zustandes ist eine Bedeutung als Jagdhabitat weitgehend auszuschließen, maximal kann eine untergeordnete Bedeutung erkannt werden. Auch in warmen Sommernächten war auf dem Parkplatz und in den Straßenzügen um die Straßenlaternen keine Aktivität feststellbar. Wochenstuben oder zeitweise genutzte Quartiere können gänzlich ausgeschlossen werden.

Vögel

Methodik

Im Jahr 2024 wurde eine Vogelerfassung zur Brutzeit durchgeführt, abgewandelt nach SÜDBECK et al. (2005). Zur Erfassung der Brutvogelarten und Nahrungsgäste wurden fünf Begehungen des Untersuchungsgebiets durchgeführt (vgl. Tabelle 4).

Während der Begehungen wurden alle optischen und akustischen Beobachtungen von Vögeln in Luftbildern notiert und mit der Aktivität des Vogels erfasst (Territorial-/ Balzverhalten, Nahrungs- oder Futtersuche, Futter tragend, Junge fütternd, Nest/Höhle anfliegend, sitzen/ruhen).

Tabelle 5: Datum, Uhrzeit und Wetter der Begehungen für die Brutvogelerfassungen 2024.

Datum	Uhrzeit	Wetter
23.4.24	07:00 bis 08:00 Uhr	wechselhaft, 5 °C
10.5.24	06:00 bis 07:00 Uhr	sonnig, 9 °C
14.5.24	07:00 bis 08:00 Uhr	wechselhaft, 17°C,
6.6.24	07:00 bis 08:00 Uhr	Sonnig 14 C,
7.6.24	12:00 bis 13:00 Uhr	sonnig, 23°C,

Zur Auswertung der Feld-Beobachtungen wurde eine Gesamtartenliste erstellt und der Status (Brutvogel, Nahrungsgast etc.) nach SÜDBECK et al. (2005) bestimmt (siehe Tabelle 6).

Ergebnisse

Tabelle 6 zeigt alle Vogelarten, die im Geltungsbereich festgestellt wurden. Insgesamt wurden 30 Beobachtungen gemacht und dabei 7 Vogelarten nachgewiesen. Von diesen Arten ergeben sich durch Auswertung nach SÜDBECK et al. (2005) in Bezug auf den Status für das Untersuchungsgebiet keine Brutvogelarten mit Brutverdacht und auch kein Brutnachweis. 5 Vogelarten sind als Nahrungsgäste des Untersuchungsgebiets zu werten, die sehr sicher nicht hier brüten: Mauersegler und Turmfalke wurden nur im Überflug beobachtet. Ein Baumbestand fehlt vollkommen.

Von den 7 beobachteten Vogelarten sind Star und Turmfalke in einer Roten Listen von Baden-Württemberg bzw. von Deutschland aufgeführt:

Tabelle 6: Vogelarten im Plangebiet

Dt. Name	Wiss. Name	Rote Liste BW	Rote Liste D	BNatSchG	Anzahl	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	15	NG
Haustaube						NG
Mauersegler						UF
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			§	4	NG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	2	NG
Star	<i>Stumus vulgaris</i>		3	§	6	NG
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	V		§§	1	ÜF

BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast, ÜF= Überflug

Einstufung nach der Roten Liste Baden-Württemberg (KRAMER et al. 2022) und Deutschland (RYS LAVY et al. 2020) sowie dem Bundesnaturschutzgesetz (BNtSchG). Zu den Rote-Liste-Einstufungen siehe Tabellenende. Der Status 2022 wurde nach SÜDBECK et al. (2005) abgeleitet aus den Erfassungen.

In **Fettdruck** sind Arten mind. einer Roten Liste und/oder „streng geschützte“ Arten nach BNtSchG;

1 = vom Aussterben bedroht

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste, starker Rückgang, noch keine Gefährdung

Gebietsbewertung Vögel

Das Gebiet weist aufgrund seines sehr hohen Versiegelungsgrades nur eine geringe Bedeutung für die Avifauna auf. Brutvögel kommen nicht vor, für Nahrungsgäste hat das Gebiet eine stark eingeschränkte Funktion. Für den Star hat das Gebiet keine essentielle Bedeutung als Nahrungsraum, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine erhebliche Störung ausgelöst wird und die ökologische Funktion weiterhin erhalten bleibt. Gleiches gilt für die kommunen Arten.

Reptilien

Methodik

Zur Erfassung der Reptilien wurden 5 Begehungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt (vgl. Tabelle 7). Dazu wurde das Gebiet entlang der Weg- und Vegetationsränder sowie Saum- und Heckenstrukturen langsam abgegangen mit besonderem Augenmerk auf wichtige Lebensraumelemente wie beispielsweise Sonnenplätze gelegt sowie Tagesversteckmöglichkeiten (Steine, Holzteile, Schlupflöcher usw.). Die Erfassung der Tiere erfolgte per Sicht unter Berücksichtigung jahres- und tageszeitlicher Hauptaktivitätsphasen sowie des artspezifischen Verhaltens. Alle Begehungen fanden nur bei günstigen Witterungsbedingungen statt (während strahlungsreicher, nicht zu heißer Tage mit höchstes schwachem Wind), bevorzugt in den Vormittags- oder Nachmittagsstunden.

Tabelle 7: Termine zur Erfassung der Reptilien

Datum	Uhrzeit	Wetter
23.4.24	10:00 bis 11:00 Uhr	wechselhaft, 7 °C
10.5.24	11:00 bis 12:00 Uhr	sonnig, 9 °C

14.5.24	11:00 bis 12:00 Uhr	wechselhaft, 17°C,
6.6.24	16:00 bis 17:00 Uhr	Sonnig 14 C,
7.6.24	14:00 bis 15:00 Uhr	sonnig, 23°C,

Bestand und Bewertung

Es konnten im Rahmen der Untersuchung keine Reptilien nachgewiesen werden. Die jungen kurzgemähten Rasenflächen und die versiegelten Flächen sind für Reptilien nicht geeignet, die straßennahen Ruderalflächen (schmaler Bereich) wiesen keine Vorkommen auf.

Das Gebiet ist insgesamt ohne Wert als Lebensraum für Reptilien.

Amphibien

Es konnten keine Gewässer, auch keine kurzfristig vorhandenen Kleingewässer festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet hat aus naturschutzfachlicher Sicht für Amphibien keine Bedeutung. Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Amphibienarten nachgewiesen werden.

Artenschutzrechtlich relevante Arten

Grundlage zur Einschätzung von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist zum einen die Liste von in Baden-Württemberg bekannten Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind (LUBW 2010), sowie deren Verbreitung entsprechend den Angaben aus den Grundlagenwerken Baden-Württembergs, bzw. den Geländebegehungen im Rahmen der faunistischen Untersuchungen. Weiterhin berücksichtigt wurden die Kenntnisse der artspezifischen Standort- und Lebensraumansprüche dieser Tier- und Pflanzenarten sowie die Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets.

Bei den planungsrelevanten Vogelarten (Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste) (nur der Star als Nahrungsgast) liegt keine Betroffenheit vor, da keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) stattfindet. Durch den Verlust von geringwertigen Nahrungsräumen wird der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten.

Die Untersuchungen zu den Eidechsen hat ergeben, dass keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen. Die Ergebnisse der Fledermausuntersuchung zeigen, dass das Untersuchungsgebiet lediglich als untergeordnetes Jagdhabitat genutzt wird. Quartiere von Fledermäusen wurden nicht festgestellt.

Laut Untersuchungen ag/R (2024) sind im Gebiet keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992) vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung Fauna

Die niedrige Wertigkeit des Plangebietes für die untersuchten Tierartengruppen resultiert aus dem hohen Versiegelungsgrad und den unattraktiven Lebensräumen. Das Gebiet ist für Reptilien / Amphibien als ohne Wert einzustufen. Bei der Gruppe der Vögel ist von einer geringen Bedeutung

auszugehen. Für Fledermäuse ist das Untersuchungsgebiet von sehr geringer Wertigkeit.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Flora / Fauna

Das geplante Vorhaben bringt auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe oder Auswirkungen auf das Schutzgut mit sich. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine relevanten Eingriffe. Eine genaue Bewertung muss auf nachgelagerter Planungsebene erfolgen, mögliche ggfs. erforderliche Meidungs-, Minderungs- oder Ersatzmaßnahmen können z.B. in einem Grünordnungsplan getroffen werden.

2.4.3 Schutzgut biologische Vielfalt

Datenquellen:

- Ag/R (2024): „Biototypenerfassung für den zu ändernden B-Plan in Schwetzingen

Der Begriff der biologischen Vielfalt verbindet drei Ebenen, welche miteinander verwoben sind:

- Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- Artenvielfalt – einschließlich Pilzen und Mikroben
- Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Bestand und Bewertung

Die im Geltungsbereich größtenteils vorkommenden Lebensräume gehören zum Komplex Gewerbegebiet / Bauflächen in Erschließung mit einem hohen Anteil an Versiegelung, offenen Bodenflächen, jungen baum- und strauchlose Grünflächen. Insgesamt ist die Vielfalt an Lebensräumen als sehr gering einzustufen.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Arten gehören weitgehend den typischen Vertretern und Leitarten der o.g. Lebensraumkomplexe an. Die Artenvielfalt insgesamt muss als sehr gering eingeschätzt werden.

Aussagen zur genetischen Vielfalt können aufgrund fehlender Untersuchungen nur durch Rückschlüsse aus der Vielfalt an Lebensräumen sowie der Artenvielfalt gezogen werden, hier können auch Annahmen zu Randzonen von Verbreitungsgebieten mit einbezogen werden. Aufgrund der sehr geringen Vielfalt an Lebensräumen sowie der geringen sehr Artenvielfalt kann von einer geringen genetischen Vielfalt ausgegangen werden.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan ergeben sich keine negativen Veränderungen. Bei der biologischen Vielfalt ist im Falle einer Bebauung aufgrund des zurücktretenden Grünflächenanteils von einer Reduzierung gegenüber dem Bestand auszugehen. Eine Minderung der Auswirkungen bis auf ein unerhebliches Maß ist gegebenenfalls auf nachgelagerter Planungsebene z.B. in einem Grünordnungsplan möglich.

2.5 Schutzgut Landschaft

Datenquellen

- LUBW (2010): Naturräume Baden-Württembergs.

Einführung

Der Schutz des Landschaftsbildes ist in § 1 (4) Nr. 1 und 2 BNatSchG verankert: *„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere (...) Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.“*

„Landschaft“ wird gegenüber den Kriterien der Naturschutzgesetzgebung in der Europäische Landschaftskonvention (Inkrafttreten 3/2004) sehr viel breiter gefasst als *„ein Gebiet, wie es vom Menschen wahrgenommen wird, deren Charakter das Ergebnis der Wirkungen und Wechselwirkungen von natürlichen und/oder menschlichen Faktoren ist“*. Landschaft umfasst dabei Siedlungsfläche und Freiraum sowie die dynamische Landschaftsentwicklung. Landschaft kann nicht „objektiv“ beschrieben und bewertet werden, sondern basiert auf subjektiven, transparenten Beschreibungen und plausiblen Bewertungen als Grundlage für die Beurteilung des Schutzguts.

Bestand und Bewertung

Die Bestandsbeschreibung erfolgt auf Grundlage vorhandener Daten sowie einer Ortsbegehung.

Es handelt sich um eine stark anthropogen geprägte Landschaft mit bestehenden Vorbelastungen durch verkehrliche und technische Infrastrukturen und Lagergebäuden sowohl auf der Fläche als auch durch die angrenzende Bundesstraße. Eigenart, Schönheit und Vielfalt der Landschaft sind als geringwertig einzustufen ist. Eine landschaftsbezogene Erholung findet derzeit nicht statt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft

Das stark anthropogen überprägte Landschaftsbild mit versiegelten Flächen, Verkehrsflächen und Baustelleneinrichtung erfährt durch die Bebauung nur eine geringfügige Änderung. Gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan ergeben sich keine negativen Veränderungen.

2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Datenquellen

- Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (2014)
- Gesellschaft für Immissionsschutz (GfL Firu) (2021): Entwurf: Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm zum Raumordnungsverfahren „BV Decathlon“ Stadt Schwetzingen.

Bestand

Für das Schutzgut Mensch werden die Aspekte Flächennutzung, Lärmbelastung und Erholung betrachtet. Der Bestand wird anhand folgender Kriterien beschrieben:

- Flächennutzung – Wohnen – Gewerbe - Verkehr
- Lärmbelastungen / Schadstoffe
- Nutzungen für Erholung / Tourismus

Flächennutzung

Der Geltungsbereich ist Teil des ehemaligen Ausbesserungswerks und im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es handelt sich um eine Brachfläche.

Verkehr

Eine ausführliche Datenerhebung zum Thema Verkehr wurde von BS Ingenieure (2020) durchgeführt, demnach ist mit Zunahmen von 9 – 11% an den Querschnitten der B535 und ca. 17% am Querschnitt der K4144 in der Gesamtbelastung rechnen. Lediglich ca. 1/3 ist auf den projektbezogenen Verkehr zurückzuführen, der Rest auf das Gewerbegebiet Plankstadt. Eine Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Prognosejahr 2035 ist im heutigen Ausbauzustand möglich.

Lärmbelastungen

Eine Untersuchung der Gesellschaft für Immissionsschutz⁷ kommt zu dem Schluss, dass sich die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen durch den geplanten Sportfachmarkt um deutlich weniger als 3 dB(A) erhöhen. Diese sind damit als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen. Planbedingte Pegelerhöhungen von 3 dB(A) und mehr an schutzbedürftigen Nutzungen entlang der B 535 sowie der K 4144 sind aufgrund der prognostizierten Verkehrszahlen aus der Verkehrsuntersuchung nicht zu erwarten. Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen nicht erforderlich.“

Erholungsnutzungen

Eine Erholungsnutzung durch Spaziergehen oder Radfahren findet im Vorhabenbereich nicht statt. Auch touristische Nutzungen kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Bewertung

Aufgrund geringer Eigenart, Natürlichkeit und Vielfalt, bestehender Vorbelastungen durch die bestehenden Gebäude und Straßen sowie die fehlenden Verbindungen in die freie Landschaft hat das Untersuchungsgebiet keine Bedeutung für die Naherholung oder den Tourismus.

Der Geltungsbereich erfüllt seine Funktion als Gewerbefläche mit allen typischen Belastungen (Lärm, Schadstoffe, sonstige Emissionen). Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen sind nicht erforderlich.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Planvorhaben bringt auf Ebene des Flächennutzungsplans gegenüber der rechtswirksamen Darstellung keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut mit sich. Die zusätzlichen Lärmbelastungen, die durch die nachfolgende Bebauung entstehen können, sind nicht erheblich. Die Darstellung

⁷ 2021; Fachbeitrag Schalltechnische Untersuchung, Seite 7

als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan erlaubt auch produzierendes Gewerbe, so dass produktionsbedingte Abfälle entstehen können. Mit der Änderung werden keine zusätzlichen Belastungspfade ermöglicht, die eine vorhersehbare Erhöhung der Abfälle mit sich bringen.

Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die Änderung in ein Sondergebiet nicht erkennbar.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Datenquellen

- Landesamt für Denkmalschutz – Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans – Belange der archäologischen Denkmalpflege; 09.04.2018
- Regierungspräsidium Karlsruhe 2007: Liste der Kulturdenkmäler in Baden-Württemberg

Kulturgüter und archäologisch Kulturdenkmale bzw. Prüffälle sind nicht vorhanden. Somit sind keine Auswirkungen der Planung zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen

Durch das Vorhaben ausgelöste Wechselwirkungen zwischen Tiere / Pflanzen, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie den Menschen treten in geringem Maße auf. Wirkungen entstehen dabei hauptsächlich durch Bebauung und damit den Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Bodenverlust, Verlust an klimaaktiven Flächen und Flächen mit Rückhalte-, Puffer- und Speicherfunktion für Wasser, welche zwischen den genannten Schutzgütern interagieren. Insgesamt werden diese aufgrund der geringwertigen Ausprägung der Schutzgüter in geringer Größenordnung auftreten. Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar. Gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan ergeben sich keine zusätzlichen negativen Veränderungen.

3. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung entstehen durch die Planung keine planbedingten Auswirkungen. Eine Kompensation oder Minderung des Vorhabens ist hier nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt außerdem im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt und für den im Rahmen seiner Aufstellung im Jahr 2012 ein vollständiger Ausgleich der erforderlichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurde.

Eine genauere Betrachtung möglicher Auswirkungen erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene. Hier können gegebenenfalls z.B. folgende Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs getroffen werden:

Maßnahmen für erneuerbare Energie bzw. sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Photovoltaik-Anlagen sind in Baden-Württemberg auf Dächern und auf Parkplätzen ab einer Größe

von 35 Stellplätzen verpflichtend. Die Isolierung des Gebäudes ist an den geltenden Gesetzen und Verordnungen auszurichten.

Maßnahmen zur Minderung von Schadstoffemissionen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die zusätzliche Luftbelastung gering zu halten:

- Ein emissionsarmes Heizkonzept nach Gebäudeenergiegesetz (2020).
- Bei Neuanlage von Heizungs-, raumlufttechnische, Kühl-, Beleuchtungs- sowie Warmwasserversorgungsanlagen oder -einrichtungen in Gebäude gibt es Anforderungen, um Energieverluste zu vermeiden (GEG 2020). Diese Anforderungen beziehen sich für neu zu errichtende Gebäude auf u.a. den Wirkungsgrad, die Auslegung und die Leistungsaufteilung der Wärme- und Kälteerzeuger, Verteilungsnetze oder die Effizienz von Beleuchtungssystemen.

Maßnahmen zur Minderung unerwünschter klimatischer Auswirkungen

Unerwünschte klimatische Auswirkungen können durch die Befestigung von Stellplätzen mit Rasenbau-/ Rasengittersteinen, Verwendung heller Materialien und Baumpflanzvorgaben sowie Vorgaben für eine extensive Dachbegrünung und deren dauerhaften Unterhalt gemindert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen

Das Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg gibt in § 21 für Beleuchtungsanlagen und Beleuchtungskörpern im Freien klare Vorgaben zur Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung.

Maßnahmen zur Vermeidung von stark störenden Eingriffen ins Landschaftsbild

Mit der Anlage von Grünflächen kann eine Eingliederung oder Verbesserung des Landschaftsbilds erreicht werden. Geeignete Maßnahmen dazu sind die Pflanzung von Einzelbäumen oder eine gute Durchgrünung.

Maßnahmen zu Fläche / Boden / Wasser /Klima

Aufschüttungen und Abgrabungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränken zur Herstellung der Gebäude, Sanierung von Böden, Anlage von Verkehrsflächen (auch Parkierungsflächen).

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet versickert werden, falls dies schadlos möglich ist.

Tabelle 8: Beispielhafte Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Eingriff	Minderung
Vegetation	Zerstörung von Vegetationseinheiten	Begrünung
Fauna	Veränderung von Teillebensräumen	Nisthilfen
Fläche	Auf- und Abtrag Boden, Versiegelung, Verlust Filter- und Pufferfunktion, Versiegelung von anthropogen geprägten Flächen	Festsetzung Bodenschutz zur Baustelle, Herstellen Parkplätze mit versickerungsfähigen Belägen
Wasser	Veränderung der Grundwasserneubildung	Dachbegrünung, Versickerung Dachflächenwasser, sofern möglich, reduziert Oberflächenabfluss und

	durch Versiegelung, Beschleunigung Oberflächenwasserabfluss	verhindert Reduzierung des Wasserdargebotes
Klima / Luft	Beeinträchtigung von Frisch- und Kaltluftbildung, durch Bebauung bzgl. Luftströmen ist erheblich, Stoffliche Emissionen führen zu erhöhten Schadstoffkonzentrationen	Festsetzung Dachbegrünung, Anlage und Erhalt von klimarelevanten Grünflächen
Landschaftsbild	Veränderung Landschaftsbild durch Bebauung	Festsetzung: Gebäudehöhen und -länge Begrünung Parkplatz- und Verkehrsflächen, Fassadenbegrünung, Eingrünung und Gelände
Erholung	Keine Beeinträchtigung, da keine Naherholung stattfindet	Keine

4. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung und Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Raumqualität weitgehend erhalten. Dies gilt allerdings nur eingeschränkt, da das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist. Es ist zudem mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, der hier ein „Gewerbegebiet“ festsetzt. Das Plangebiet kann damit jederzeit einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Als Alternativen sind nach BauGB 2017 Anlage 1 in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu erörtern, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl erläutert werden muss. Nach Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sind: „bei der Siedlungsentwicklung (...) vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach-, Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen“. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplanung als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Bei vorliegendem Planverfahren handelt es sich lediglich um eine Nutzungsänderung und damit nach LEP Baden-Württemberg um eine Fläche, die vorrangig zu nutzen ist.

5. Sonstige Angaben und Monitoring

Methodik der Umweltprüfung

Die UP richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (neueste Fassung) und beruht auf einer vereinfachten Form der ökologischen Risikoanalyse. Die Bewertungen erfolgten verbal argumentativ. Im Hinblick auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung werden die in der Literatur und im Text verzeichneten Informationen verwendet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Um eine maßvolle und nachhaltige Flächeninanspruchnahme auf Flächennutzungsplan-Ebene zu vollziehen, wird für den Nachbarschaftsverband ein Flächenmonitoring insbesondere hinsichtlich

der Entwicklungen im Bereich Wohnen und Gewerbe vollzogen. Konkrete Überwachungskonzepte können allerdings erst auf nachgelagerter Ebene im Bebauungsplanverfahren sinnvoll entwickelt werden.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans von einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche mit textlichen Darstellungen E 18.03“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkts im Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplanung bereits als Baufläche dargestellt und kann damit bereits heute auf nachgelagerter Verfahrensebene einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Mit der zukünftig vorgesehenen Darstellung ist keine erhöhte Flächennutzung verbunden und es werden keine zusätzlichen Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt und für den im Rahmen seiner Aufstellung im Jahr 2012 ein vollständiger Ausgleich der erforderlichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurde.

Die bauliche Nutzung des Gebietes entspricht den Forderungen von Regional- und Landesplanung prioritär die baulichen Potentiale innerhalb bestehender Bebauungsgebiete zu nutzen.

Im Rahmen des Vorhabens werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter abgeschätzt und im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan beurteilt. Insgesamt kommt den Schutzgütern im untersuchten Bereich eine eher geringe Bedeutung zu. Im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine planungsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Eine detailliertere Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens hat auf nachgelagerter Ebene zu erfolgen. Eventuell erforderlich werdende Minderungsmaßnahmen können beispielsweise in einem Grünordnungsplan festgelegt werden.

Referenzliste / Quellenverzeichnis

- aglR (2024): „Biototypenkarte für den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 82/2 ehemaliges Ausbesserungswerk 2. Teiländerung in Schwetzingen.
- EG-Vogelschutzrichtlinie, 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009. Gesellschaft für Immissionsschutz (GFL Firu) (2021): Entwurf: Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm zum Raumordnungsverfahren „BV Decathlon“ Stadt Schwetzingen.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2005): Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) FFH-Gebiete in Baden-Württemberg: Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura-2000).
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz, Heft 23.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Naturräume Baden-Württembergs- Fachdokumente.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Geschützte Arten. Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2015): Wasserschutzgebietsdaten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2014): FFH-Arten in Baden-Württemberg. Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2018): Arten, Biotope und Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2018): Bodenkarte von Baden-Württemberg 1: 50.000 Blatt (<http://maps.lgrb-bw.de/>).
- Klimadiagramm Schwetzingen (2018): <https://de.climate-data.org/location/60099/#climate-graph>
- Ökokontoverordnung (2010): Gesetzblatt für Baden-Württemberg, Nr.23.
- Regierungspräsidium Freiburg, LGRB, Allgemeine Erläuterungen (2007).
- Regierungspräsidium Karlsruhe (2007): Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg.
- Streifeneder et al. 2002: Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.
- Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren H.31.
- Umweltministerium Baden-Württemberg (2006): Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung – Arbeitshilfe.
- Verband Region Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.
- WaBOA (2004): Wasser- und Bodenatlas Baden-Württemberg, Hrsg. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ für die Erweiterung von Decathlon

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ nach § 8 (3) BauGB

1. Behördenverteiler

Die nachfolgenden Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 24.10.2024 am Verfahren beteiligt und bis 29.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung B-Plan	Anregung FNP
Mitglieder im Nachbarschaftsverband					
1.	Gemeinde Brühl				
2.	Gemeinde Dossenheim				
3.	Gemeinde Edingen-Neckarhausen	27.11.2024	X		
4.	Stadtverwaltung Eppelheim				
5.	Gemeinde Heddesheim				
6.	Stadt Heidelberg				
7.	Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße	05.11.2024	X		
8.	Gemeinde Ilvesheim				
9.	Gemeinde Ketsch	08.11.2024	X		
10.	Stadt Ladenburg				
11.	Stadt Leimen				
12.	Stadt Mannheim	14.11.2024	X		
13.	Gemeinde Nußloch				
14.	Gemeinde Oftersheim	28.11.2024	X		
15.	Gemeinde Plankstadt	22.11.2024	X		
16.	Gemeinde Sandhausen				
17.	Stadt Schriesheim	14.11.2024	X		
18.	Stadt Schwetzingen				
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. IV				
Behörden					
20	Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart	25.10.2024			X
21	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südwest, CS.R-SW-L(A)	29.10.2024		X	
22	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im RP Freiburg, Abt. 9	07.11.2024		X	
23	Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	27.11.2024		X	
24	Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 4 Verkehr	29.10.2024		X	

Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung B-Plan	Anregung FNP
25	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	28.10.2024			X
26	Stadt Schwetzingen, Untere Baurechtsbehörde				
27	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Umweltschutzbehörde	28.10.2024	X		
28	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Wasserrechtsamt, Untere Wasserrechtsbehörde, Untere Bodenschutzbehörde	26.11.2024	X		
29	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Straßenbauamt	25.10.2024		X	
30	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. V Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	27.11.2024	X		
31	Verband Region Rhein-Neckar	27.11.2024		X	
Versorgungsträger, Infrastruktur					
32	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, RNV	21.11.2024			X
Sonstige					
33	BUND, Regionalgeschäftsstelle Rhein-Neckar				
34	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.				
35	IHK Rhein-Neckar	27.11.2024			X
36	NABU, Naturschutzzentrum Heidelberg				
37	Stadt Hockenheim				
38	Stadt Lampertheim				
39	Stadt Ludwigshafen	04.11.2024	X		
40	Stadt Walldorf				
41	Stadt Weinheim	24.10.2024	X		
42	Stadt Wiesloch				
43	Stadt Viernheim				

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 31.10.2024 bis 02.12.2024 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

3. Bewertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
Behörden		
20	Eisenbahnbundesamt (EBA), Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart Stellungnahme vom 25.10.2024	
	<p>(...)</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die im Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks überplanten Fläche freigestellt sind. Sollte dies nicht der Fall sein ist vorab ein Freistellungsverfahren durchzuführen. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans entsteht keine neue Betroffenheit: Die Änderungsflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt. Es erfolgt lediglich eine geänderte Nutzungszuweisung, zusätzliche Bauflächen werden nicht aufgenommen.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
21	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südwest Stellungnahme vom 29.10.2024	
	<p>(...)</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine vertiefte Betrachtung der Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken, die Festlegung erforderliche Minderungsmaßnahmen oder Maßgaben bei der Bauausführung erfolgen auf nachgelagerten Planungsebenen.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Als nächste Verfahrensschritte sind auf Ebene des Flächennutzungsplans der Feststellungsbeschluss und anschließende Einreichung der Planung zur Genehmigung vorgesehen. Da es sich bei dem Verfahren lediglich um eine Nutzungsänderung auf gleichbleibender Fläche handelt, sind keine weiteren Anregungen der DB AG zu erwarten.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
22	Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im RP Freiburg, Abt. 9 Stellungnahme vom 07.11.2024	
	<p>(...) Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg hat auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, mit dem Schreiben Az. 2511 // 23-05529 vom 17.01.2024 Stellung genommen. Unter Verweis auf die dort geäußerten, weiterhin gültigen Hinweise und Anregungen sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen. (...)</p>	
	<p>Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im RP Freiburg vom 17.01.2024</p> <p>(...)</p> <p>Geotechnik</p> <p>(...) Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. (...)</p> <p>Boden</p> <p>(...) Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (...) bei Planungsvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden. (...)</p> <p>Grundwasser</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Änderungsfläche handelt es sich um ein ehemals durch die Bahn genutztes Areal. Insofern weisen die Böden keine besondere Schutzwürdigkeit auf.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>-geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. (...)</p> <p>Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. (...)</p>	<p>Es liegen keine früheren Stellungnahmen des Landesamts vor.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
23	Regierungspräsidium Karlsruhe - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz Stellungnahme vom 27.11.2024	
	<p>(...)</p> <p>Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung eines bestehenden Sportfachmarktes in der Stadt Schwetzingen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Direkt angrenzend an das bestehende Logistikzentrum der Firma Decathlon existiert bereits ein kleinflächiger Sportfachmarkt, der im Zuge der vorliegenden Planung auf dem Firmenareal verlagert und auf eine Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 2.400 m² (inkl. 200 m² Außenverkaufsfläche) erweitert werden soll.</p> <p>Da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist auf Ebene des Bebauungsplans die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 III Nr. 2 BauVNO erforderlich. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 II BauGB zu entsprechen, soll auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Fläche von ca. 2 ha, im gültigen Flächennutzungsplan bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt, zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ dargestellt werden.</p> <p>Demnach werden im Rahmen der vorliegenden Änderung sortimentsbezogene VKF als textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan integriert. Entsprechend des vorliegenden Entwurfs wird der Sportfachmarkt auf insgesamt max. 2.200 m² VKF zzgl. 200 m² Außenfläche begrenzt. Die innenstadtrelevanten Sortimente „Sportbekleidung“ und „kleinteilige Sportartikel“ werden auf max. 800 m² begrenzt, das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ (ohne Bekleidung und Schuhe) auf max. 300 m². In der Summe werden die Sortimente „Sportbekleidung“, „kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ auf max. 900 m² VKF begrenzt. Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wurde das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ von 500 m² auf 300 m² reduziert.</p> <p>Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB.</p>	<p>Die Ausführungen sind zutreffend.</p> <p>Die Erweiterungsvorstellungen von Decathlon wurden aus Sicht der Flächennutzungsplanung insbesondere mit Blick auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in den Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbands und hinsichtlich der beschlossenen Einzelhandelskonzepte der Städte Heidelberg und Mannheim einer tieferen Prüfung unterzogen. Ziel war es zu klären, ob möglicherweise deren Versorgungsstrukturen und Entwicklungsziele betroffen sein können.</p> <p>Eine vertiefende Betrachtung war notwendig, da die in den Einzelhandelskonzepten beschlossenen Sortimentslisten hinsichtlich der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente teilweise deutlich voneinander abweichen. Relevant ist dies vor allem bei der Zuordnung des Sortiments Fahrräder mit Zubehör, die in Heidelberg und Mannheim als zentrenrelevant, in Schwetzingen seit Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2019 als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind.</p> <p>Beim Sortiment Fahrräder, aber auch bei Sportkleidung und kleinteiligem Zubehör, ist von Bedeutung, dass viele Kommunen im Nachbarschaftsverband über Fachgeschäfte mit Schwerpunkt Fahrrad und Zubehör sowie zugehörigen Dienstleistungen verfügen, die sich häufig in Ortskernen und in Wohngebietslagen finden. Solche dezentralen und wohnungsnahen Versorgungsstrukturen sind für den im Sinne des Mobilitätswandels verstärkten Fahrradverkehr notwendig. Die Städte Heidelberg und Mannheim sehen die Versorgungsstrukturen im Bereich Fahrräder als innenstadtrelevant und schützenswert an.</p> <p>Im Hinblick auf diese Versorgungsstrukturen war es wichtig, die Verkaufsflächen für die genannten Sortimente weitestgehend auf die bestehenden Zulässigkeiten zu begrenzen, so dass nicht mit ungünstigen Auswirkungen zu rechnen ist.</p> <p>Im Hinblick auf die großvolumigen Sportartikel und den Campingbedarf wird nicht davon ausgegangen, dass ungünstige Auswirkungen entstehen könnten.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p><u>Vereinbarkeit mit flächenbezogenen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans</u></p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. 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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Vereinbarkeit mit einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung</u></p> <p>Da es sich vorliegend um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, sind darüber hinaus 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 (...). Diese kommt im Ergebnis zwar zu einer Einhaltung von Zentralitätsgebot und Beeinträchtungsverbot, konstatiert jedoch die folgenden Zielkonflikte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich des Integrationsgebots (Plansatz 3.3.7.1 Z LEP bzw. Plansatz 1.7.2.5 Z i. V. m. Plansatz 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, da keine geeigneten Alternativen vorhanden seien. Da jedoch die 10%-Grenze für zentrenrelevante Sortimente aus Plansatz 1.7.3.3 Z ERP überschritten sei, ergebe sich ein Zielverstoß bzgl. des Integrationsgebots. - Hinsichtlich des Kongruenzgebots (Plansatz 3.3.7 LEP bzw. Plansatz 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 Gesamtbetrachtung eine Nichteinhaltung des Kongruenzgebotes da der Umsatzanteil aus dem zentralörtlichen Standortbereich insgesamt unter 70% liege. <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 23.01.2024 ausgeführt, wird die o. g. Auswirkungsanalyse seitens der höheren Raumordnungsbehörde als hinreichende Grundlage für die Planung des Vorhabens bewertet.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>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.</p> <p>Das Zielabweichungsverfahren wurde seitens der Stadt Schwetzingen mit Schreiben vom</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>22.08.2023 beantragt. Die höhere Raumordnungsbehörde kam in ihrer Entscheidung vom 30.09.2024 zum Ergebnis, die beantragte Abweichung von den o. g. Zielen der Raumordnung bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Integrationsgebot, Kongruenzgebot) zwecks Erweiterung des bestehenden Sport- und Outdoorfachmarktes der Fa. Decathlon mit den folgenden Auflagen zuzulassen:</p> <p>2.1 Das Vorhaben wird auf die nachfolgenden Sortimente und Verkaufsflächen beschränkt. Die Sortimentsauflistung (einschließlich der beispielsweise genannten Artikelgruppen) in den Antragsunterlagen 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:</p> <p>Gesamtverkaufsfläche max. 2.400 m² - davon</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. innerhalb eines Gebäudes max. 2.200 m² und auf einer Außenfläche max. 200 m², 2. zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Schwetzinger Liste“ (Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.2019) max. 800 m² – jedoch nur Sportbekleidung und Sportschuhe sowie kleinteilige Sportartikel, 3. Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) max. 300 m² VKF, 4. Campingartikel und Zubehör sowie großteilige Sportartikel max. 1.500 m². 5. Die unter 2. und 3. aufgeführten Sortimente sind insgesamt auf max. 900 m² VKF zu beschränken. <p>Andere als die vorgenannten Sortimente sind nicht zulässig.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die zugelassenen Zielabweichungen gelten auch für die Ebene des Flächennutzungsplanes. An die Ebene der Flächennutzungsplanung wurde seitens</p>	<p>Die Maßgaben des Zielabweichungsentscheids entsprechen der fachlichen Bewertung aus Sicht des Nachbarschaftsverbands. Sie werden als</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>der höheren Raumordnungsbehörde der Hinweis gegeben, die unter 2.1 formulierten Vorgaben zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächen vollständig auch im FNP darzustellen.</p> <p>Mit den vorliegend geplanten textlichen Darstellungen werden die in Auflage 2.1 zur Zielabweichungsentscheidung formulierten Voraussetzungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen vollständig umgesetzt, wobei wir das Sortiment „Sportschuhe“ als unter „Sportbekleidung“ sowie Campingzubehör im Sortiment „Campingartikel“ subsummiert betrachten.</p> <p>Im Ergebnis stehen der Planung keine Belange der Raumordnung entgegen. Die o. g. Auflagen sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigung) entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>textliche Darstellungen in den Flächennutzungsplan integriert.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
24	Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 4 Verkehr Stellungnahme vom 29.10.2024	
	<p>(...)</p> <p>Von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplans, allerdings tangiert der Geltungsbereich der Änderung die Bundesstraße B 535 im straßenrechtlichen Außerortsbereich, wonach die Anbaubeschränkungen gem. § 9 FStrG zu beachten sind.</p> <p>Vorsorglich möchten wir daher darauf hinweisen, dass gemäß § 9 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße keinerlei Hochbauten errichtet werden dürfen. In diesem Bereich können ebenfalls keine direkten Zufahrten an der Bundesstraße zugelassen werden. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb der Anbaubeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes.</p> <p>Eine Zufahrt zur Bundesstraße besteht bereits.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
25	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 28.10.2024	
	<p>(...) Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen. Belange der archäologischen Denkmalpflege sind nicht betroffen.</p> <p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.</p> <p>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,</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits ein genereller Hinweis zur Anzeigepflicht von Funden aufgenommen worden.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>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.</p> <p>Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass ausführende Baufirmen über diesen Hinweis schriftlich in Kenntnis gesetzt werden sollen.</p>	<p>Detailliertere Hinweise für Baufirmen o.ä. sind erst auf Ebene der Bebauungsplanung sinnvoll.</p>
	<p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht betroffen. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>
31	Verband Region-Rhein-Neckar Stellungnahme vom 27.11.2024	
	<p>(...) Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 27.11.2024 anschließen.</p> <p>In Bezug auf die einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom 17.01.2024 im vorangegangenen Zielabweichungsverfahren. Darin kamen wir zu der regionalplanerischen Bewertung, dass das Vorhaben in Bezug auf das Integrationsgebot mitgetragen werden kann, insbesondere da der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente von 800 m² im Vergleich zum Status Quo beibehalten wird.</p> <p>Auch mit Blick auf das Kongruenzgebot kamen wir zu der Bewertung, dass eine Zielabweichung für die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von maximal 30 Prozent Umsatzherkunft außerhalb des Mittelbereichs Schwetzingens für das Gesamtvorhaben vertretbar ist.</p> <p>Die o.g. Zielkonflikte wurden mit der Entscheidung der höheren Raumordnungsbehörde vom 30.09.2024 unter Auflagen ausgeräumt. Mit den vorliegend geplanten textlichen Darstellungen werden dort formulierten Auflagen umgesetzt, sodass unsererseits keine Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorgetragen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
Versorgungsträger, Infrastruktur		
32	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, RNV Stellungnahme vom 21.11.2024	
	<p>(...) Das Plangebiet liegt in dem Bereich einer etwaigen Straßenbahnstrecke Neubaustrecke von Heidelberg nach Schwetzingen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleitscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Bahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten –, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen. (...)</p>	<p>Vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf eine Änderung der Nutzungszuweisung, zusätzliche Bauflächen werden nicht aufgenommen. Insofern ändern sich die Rahmenbedingungen für evtl. Planung der RNV nicht. Belastbare Pläne für einen eventuellen Neubau der Straßenbahnstrecke liegen derzeit überdies noch nicht vor. Sollte es hier zu konkreten Planungen kommen, sind die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen durch die Fachplanung zu berücksichtigen.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
Sonstige		
35	IHK Rhein-Neckar Stellungnahme vom 27.11.2024	
	<p>(...) Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 22. Januar 2024 fest und verweist zusätzlich auf ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Bahnausbesserungswerk“, 2. Teiländerung. Die geäußerten Bedenken bestehen weiterhin vollumfänglich. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Stellungnahme vom 22.01.2024 wird in den nachfolgenden Abschnitten behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme zum Bebauungsplan liegt dem Nachbarschaftsverband nicht vor.</p>
	<p>Stellungnahme der IHK Rhein-Neckar vom 22.01.2024</p> <p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</p> <p>Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar folgende Grundsatzpositionen:</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar</p> <ul style="list-style-type: none"> • befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. • setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein. • setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. 	<p>Die Grundsatzposition der IHK wird zur Kenntnis genommen, sie steht in Einklang mit den Zielen zur Steuerung des Einzelhandels im Nachbarschaftsverband.</p> <p>Die geordnete Entwicklung des Einzelhandels ist eine der Kernaufgaben der interkommunalen Flächennutzungsplanung. Der Verdichtungsraum des Nachbarschaftsverbandes ist durch eng beieinanderliegende Standorte verschiedener Qualitäten und Funktionen geprägt, die aufgrund des Mobilitäts- und Einkaufsverhaltens der Bevölkerung und der Kaufkraftverteilungen in engem Wechselspiel zueinanderstehen. Deshalb hat die Berücksichtigung der interkommunalen Belange</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<ul style="list-style-type: none"> • setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. • setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein. • Im Rahmen der Bauleitplanung steht für die IHK Rhein-Neckar immer der langfristige gesamtwirtschaftliche Nutzen im Vordergrund. <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Träger öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche – die Innenstädte und Ortskerne – ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.</p>	<p>eine besondere Relevanz und es ist bei allen Planungen sicherzustellen, dass diese in Einklang mit den Zielsetzungen des interkommunalen Flächennutzungsplans stehen.</p> <p>Neben dem Erhalt der Innenstädte von Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen als ein zentrales Ziel der Flächennutzungsplanung liegt der Fokus auf der Nahversorgung: Diese soll in den Orten und Stadtteilen integriert und für möglichst viele Einwohner fußläufig gut erreichbar bleiben und so dimensioniert werden, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt / Stadtteil oder Gemeinde gesichert bleibt und keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden entstehen.</p>
	<p>Das Planvorhaben handelt von der Erweiterung eines Sport- und Outdoorfachmarkts. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 800 Quadratmeter (qm) um etwa 1.600 auf 2.400 qm erweitert werden. Demnach soll die Verkaufsfläche um 200 Prozent vergrößert werden. Der Planstandort ist auf einer aktuell als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche, welche das Vorhaben nicht deckt. Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die vom Unternehmen beabsichtigte Größenordnung zu schaffen, muss einem Zielabweichungsverfahren für das Integrations- und Kongruenzgebot zugestimmt werden sowie der bestehende Bebauungsplan und Flächennutzungsplan geändert werden.</p>	<p>Die Ausführungen sind zutreffend.</p> <p>Um die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung herzustellen, hat das Regierungspräsidium Karlsruhe ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, das mit Schreiben vom 30.09.2024 mit Auflagen positiv entschieden wurde. Die im Zielabweichungsentscheid genannten Auflagen für zulässige Sortimente und Verkaufsflächen werden vollumfänglich im Flächennutzungsplan verankert. Weitere Maßgaben erfolgen für nachgelagerte Planungsebenen und können nicht im Flächennutzungsplan verankert werden.</p>
	<p>Einschätzung zu den raumordnerischen Zielvorgaben</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar bewertet die raumordnerischen Zielvorgaben (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) wie folgt:</p> <p><u>Zentralitätsgebot:</u> Schwetzingen ist ein ausgewiesenes Mittelzentrum. Das Zentralitätsgebot wird erfüllt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Integrationsgebot:</u></p> <p>Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.</p> <p>- Planstandort</p> <p>Bei vorliegendem Einzelhandelsgroßprojekt handelt es sich um ein nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment. Das Vorhaben fällt aufgrund der</p>	<p>Die Ausführungen sind zutreffend.</p> <p>Die Ausführungen sind zutreffend.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>geplanten Verkaufsflächengröße unter die Regelung von § 11 Abs. 3 BauNVO und damit auch der landes- und regionalplanerischen Regelungen. Auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung befindet sich der Planstandort auf einer gewerblichen Baufläche bzw. in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Ein regionalplanerischer Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte ist nicht ausgewiesen.</p> <p>Der Planstandort wird im 2019 aktualisierten Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen als bereits etablierter Einzelhandelsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bewertet. Dadurch wird im Einzelhandelskonzept die raumordnerische Zulässigkeit des Vorhabens als „vorrangiger Standort für klein- und großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ ermöglicht.</p> <p>In diesem Kontext ist die im Dezember 2019 veröffentlichte „Regionale Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ der CIMA zu beachten. Das ermittelte Gewerbeflächendefizit für den Rhein-Neckar-Kreis beläuft sich auf mehr als 150 ha bis 2035. Ohne attraktive Gewerbe- und Industriegebiete ist eine prosperierende Wirtschaft undenkbar. Diese ist wiederum eine Grundvoraussetzung dafür, bestehende Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Die Ergebnisse zeigen, dass der Bedarf an Gewerbeflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe in der Metropolregion sehr groß ist. Um das ermittelte Defizit zu verringern, sind die Ausweisungen der Regionalplanung bei der Ansiedlung von Unternehmen entsprechend anzuwenden.</p>	<p>Die Ausführungen sind zutreffend.</p> <p>Die von der IHK genannte „Regionale Gewerbeflächenstudie“ der CIMA wird für den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes aufgrund gravierender methodischer Mängel nicht herangezogen. Die CIMA hat die Hälfte der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ohne nähere Betrachtung pauschal als „nicht marktgängig“ klassifiziert, obwohl die Flächen 2020 bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans alle aktuell überprüft wurden. Aufgrund dieser Methode blieb die Hälfte der bestehenden Gewerbeflächen bei der Bedarfsberechnung durch die CIMA unberücksichtigt. Diese Methode ist für die Planungsebene der Flächennutzungsplanung nicht sachgerecht.</p>
	<p>- Sortimentsliste</p> <p>Die kommunale Sortimentsliste ist aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ein elementarer Bestandteil eines Einzelhandelskonzepts, welches zur Bewertung des Integrationsgebots herangezogen werden sollte. Die „Schwetzinger Liste“ wurde bei der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts entsprechend dem zu diesem Zeitpunkt bereits geplanten Erweiterungsvorhaben des Sport- und Outdoorfachmarkts angepasst. Kleinteilige Sport- und Campingartikel sowie Fahrräder und Zubehör werden in Schwetzingen seitdem nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft.</p> <p>Bereits bei der Aktualisierung des Konzepts hat die IHK Rhein-Neckar kritisiert, dass Fahrräder und Zubehör nicht länger als zentrenrelevant bewertet werden, obwohl sich weiterhin ein solches Einzelhandelsunternehmen in der Innenstadt Schwetzingens befindet und für Kaufkraftzufluss sorgt (laut Auswirkungsanalyse beträgt aktuell die Zentralität von Fahrrädern und Zubehör 143 Prozent). Andere Kommunen im Einzugsgebiet – beispielsweise Weinheim, Hockenheim und Mannheim –</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Ebene der Flächennutzungsplanung wurde die Erweiterung der Verkaufsfläche nach Größe und Sortiment insbesondere mit Blick auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in den Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes und hinsichtlich der beschlossenen Einzelhandelskonzepte der Städte Heidelberg und Mannheim einer tieferen Prüfung unterzogen. Ziel war</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>ordnen diese Artikel laut aktuellem Einzelhandelskonzept zentrenrelevant ein. Im Vergleich zum Raumordnungsverfahren von 2019 ist ein Ladengeschäft mit Fahrrädern und Zubehör als Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich von Schwetzingen weggefallen. Umso mehr sollte darauf geachtet werden, die Innenstadt-Akteure zu schützen, denn der Nutzungsmix vor Ort leistet einen elementaren Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt.</p> <p>Beim Sortiment Campingartikel und Zubehör, die mit 1.000 qm Verkaufsfläche das Hauptsortiment des Fachmarkts darstellen, ist ein wesentlicher Teil des Sortiments aus Sicht der IHK Rhein-Neckar als innenstadtrelevant zu bewerten. Laut Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zeichnen sich zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • viele Innenstadtbesucher anziehen, • einen geringen Flächenanspruch haben, • häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und • überwiegend ohne PKW transportiert werden können. <p>Die hier genannten Kriterien treffen aus unserer Sicht auf kleinteilige Campingartikel (Campingausrüstung, Kocher, Schlafsack, etc.) zu.</p> <p>Des Weiteren sind großteilige Sportartikel mit hohem Platzbedarf – zum Beispiel Boote – saison-spezifisch im Angebot. Verkaufsflächen, die für ein solches Sortiment vorgesehen sind, sollten außerhalb der Saison keinesfalls für zentrenrelevante Waren dienen. Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente könnte auf diese Weise unter dem Deckmantel großteiliger Sportartikel untergraben werden. Sofern dem Verfahren seitens der oberen Raumordnungsbehörde zugestimmt wird, ist eine sichtbare Abgrenzung innerhalb des Sportfachmarkts zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an dieser Stelle empfehlenswert.</p>	<p>es zu klären, ob möglicherweise die Versorgungsstrukturen und Entwicklungsziele aller Mitgliedsgemeinden betroffen sein können.</p> <p>Eine vertiefende Betrachtung war notwendig, da die in den Einzelhandelskonzepten beschlossenen Sortimentslisten hinsichtlich der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente teilweise deutlich voneinander abweichen. Relevant zeigte sich dies vor allem bei der Zuordnung des Sortiments Fahrräder mit Zubehör, das in Heidelberg und Mannheim als zentrenrelevant, in Schwetzingen seit Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2019 als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind.</p> <p>Gegenstand des vorliegenden Beschlusses des Nachbarschaftsverbands ist es, den Verkauf von Fahrrädern und Zubehör sowie von zentrenrelevanten Sortimenten auf einen bestandsverträglichen Umfang zu begrenzen. Diese Sortimentsbereiche dürfen deshalb auf insgesamt maximal 900 m² Verkaufsfläche angeboten werden. Für das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ gilt eine maximale Verkaufsfläche von 300 m².</p> <p>Das Sortiment Campingartikel und Zubehör ist im Gegensatz zu Fahrrädern in der Regel nicht mehr oder in nur sehr begrenztem Umfang in den Innenstädten zu finden. Dies gilt nicht nur für großvolumige Waren, sondern auch für kleinteilige Campingartikel. Im Nachbarschaftsverband ist das Sortiment nur im Mannheimer Zentrenkonzept als zentrenrelevant eingestuft. Die Zuordnung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment kann somit mitgetragen werden.</p> <p>Die Ausgestaltung der Verkaufsräume ist keine Aufgabe der Flächennutzungsplanung, sondern erfolgt auf nachfolgenden Ebenen.</p>
	<p>- Anteil zentrenrelevanter Sortimente</p> <p>Das Integrationsgebot kann lediglich durch die Genehmigung des Zielabweichungsverfahrens erfüllt werden. Mit der aktuell geplanten Aufteilung sollen 233 Prozent mehr zentrenrelevante Verkaufsfläche (800 qm anstatt 240 qm) ermöglicht werden, als es die regionalplanerischen Rahmenbedingungen vorgeben.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung von Innenstädten und Ortszentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. Die Innenstädte der Region sind Ausdruck von Lebensqualität, Tradition und Wirtschaftskraft. Sie zu erhalten</p>	<p>Um die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung herzustellen, hat das Regierungspräsidium Karlsruhe ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, das mit Schreiben vom 30.09.2024 positiv entschieden wurde.</p> <p>Bereits heute ist am Standort der Verkauf von zentrenrelevanten Artikeln auf bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Insofern handelt es sich hier eher um einen formalen Verstoß gegen das regionalplanerische Integrationsgebot, an Ergänzungsstandorten für großflächigen Einzelhandel maximal 10% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorzuhalten.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>und im verschärften Standortwettbewerb zu stärken, stellt Kommunen, Handelsbetriebe und Dienstleister vor neue Herausforderungen. Aufgrund der großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Innenstadt im Gesamtgefüge einer Stadt muss es Ziel sein, diese als attraktives Zentrum und Wirtschaftsstandort zu entwickeln und zu stärken. Dabei hat der Einzelhandel eine Leitfunktion.</p> <p>Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie, dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und die Energiekrise ist der Einzelhandel mit diversen, ineinandergreifenden Herausforderungen konfrontiert. Vor diesem Hintergrund können bereits geringe zusätzliche Umsatzumverteilungseffekte zu folgenschweren Beeinträchtigungen für die Innenstadt führen. Hohe Mieten, ausbleibende Einkaufs- und Erlebnisangebote sowie fehlende Besucher bedrohen insbesondere die kleineren und mittelgroßen Städte und Gemeinden. Weitere Geschäftsaufgaben und Leerstände können zu Trading-Down-Tendenzen beitragen.</p> <p>Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar sowie das Einzelhandelskonzept Schwetzingen beschränken die zentrenrelevanten Randsortimente außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 Quadratmeter Verkaufsfläche. Der ermittelte Anteil von 33,5 Prozent zentrenrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche ist signifikant über den vorgegebenen 10 Prozent. Da sich die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf 2.400 Quadratmeter beläuft, wird der raumplanerisch vorgegebene 10-prozentige Anteil von 240 Quadratmetern erheblich überschritten.</p> <p>Der Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel als Hauptsortiment an einem solchen Standort geht damit konform, dass Schwetzingen die Entwicklung seiner mittelzentralen Funktion auf die Innenstadt fokussieren will. Dieses Ziel ist seitens der IHK Rhein-Neckar vollumfänglich zu begrüßen. Jedoch sehen wir ein realistisches Risiko, dass das geplante Vorhaben an diesem Standort mit genannter Dimension die dargestellten Herausforderungen, mit denen die Innenstadtwirtschaft konfrontiert ist, verstärkt und negative städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen die Folge sein könnten. Verliert das Einzelhandelsangebot in den Innenstädten an Attraktivität kann es zu einem Frequenzverlust, abnehmenden Umsätzen sowie vermehrten Leerständen kommen. Die Beseitigung der Leerstände ist hingegen eines der zentralen Ziele der Stadt, der Wirtschaftsförderung und der IHK.</p> <p>Darüber hinaus besteht im vorliegenden Fall die potentiell für andere Planverfahren als Präzedenz-</p>	<p>Die zentrenrelevanten Sortimente einschließlich Fahrräder mit Zubehör sollen zudem auf insgesamt maximal 900 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Der Nachbarschaftsverband sieht vor diesem Hintergrund das Vorhaben als akzeptabel an.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bereits heute ist am Standort auf 800 m² der Verkauf von zentrenrelevanten Artikeln zulässig. Dieser Verkaufsflächenumfang wird beibehalten, mit dem positiven Zielabweichungsentscheid wurde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Regional- und Landesplanung hergestellt.</p> <p>Den Ausführungen wird zugestimmt.</p> <p>Im Vorfeld des förmlichen Verfahrens hat sich der Nachbarschaftsverband ausführlich und detailliert mit den möglichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Innenstädte und die Steuerungssystematik des Flächennutzungsplans auseinandergesetzt. In enger Abstimmung mit den betroffenen Städten konnte ein tragfähiges Ergebnis erzielt werden, das nach fachlichem Ermessen nicht zu einer verstärkten Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen führen wird und noch in Einklang steht mit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Flächennutzungsplanung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Decathlon weist allerdings derzeit ein spezielles Betriebskonzept mit vielen Eigenmarken auf,</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>fall dienende Anbindung an ein Distributionszentrum mit etwa 40.000 qm. Die Erweiterung des Werkverkaufs zu einem Einzelhandelsgeschäft mit begrenzten Verkaufsflächen wird durch die unmittelbare Verfügbarkeit von Waren aller Art untergraben. Jegliche zentrenrelevanten Waren, die nicht auf der begrenzten Verkaufsfläche zur Verfügung stünden, können innerhalb kurzer Zeit den Kunden bereitgestellt werden. Die Debatte zur Einhaltung des Integrationsgebots wird auf diese Weise ad absurdum geführt. Aus der Praxis ist zweifellos zu konstatieren, dass beim bestehenden Werksverkauf von Kunden besonders die Verfügbarkeit von Waren aller Art innerhalb von 30 Minuten geschätzt wird. Da eine größere Verkaufsfläche mehr Kundschaft anzieht, kann wiederum mehr Kaufkraft zum Leidwesen schützenswerter Standorte beim erweiterten Lagerverkauf gebunden werden.</p>	<p>das übermäßige ungünstige Auswirkungen auf bestehende Fachgeschäfte in zentralen Lagen trotz Anbindung an das vorhandene Distributionszentrum nicht befürchten lässt. Abgesehen davon sind Fragen der innerbetrieblichen Organisation nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt eine Steuerung des Einzelhandels durch Standortwahl und Maßgaben zu Sortimenten und Verkaufsflächen.</p>
	<p><u>Kongruenzgebot:</u></p> <p>Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs gegeben, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.</p> <p>Laut Gutachten ist der maßgebliche Verflechtungsbereich mit dem Mittelbereich der Stadt Schwetzingen gleichzusetzen, was in der Auswirkungsanalyse den Zonen 1, 2a und 3a entspricht. Aus genanntem Verflechtungsbereich werden etwa 66-67 Prozent des Planumsatzes generiert.</p> <p>Das Unterschreiten der 70-Prozent-Marke wird durch das laut „Schwetzinger Liste“ nicht-zentrenrelevante Sortiment Campingartikel und Zubehör begründet, welches lediglich 33 Prozent Planumsatz aus dem maßgeblichen Verflechtungsbereich generiert. Außer Fahrräder und Zubehör (84 Prozent) liegen alle anderen sortimentspezifischen Werte bei rund 70 Prozent Planumsatz aus dem maßgeblichen Verflechtungsbereich. Der Gutachter bewertet das Kongruenzgebot deshalb als eingehalten.</p> <p>Auffällig ist, dass das Einzugsgebiet im Vergleich zum Raumordnungsverfahren 2019 deutlich verkleinert wurde. Sowohl das Gebiet der linksrheinisch angrenzenden Vorderpfalz als auch Kundschaft aus dem Kraichgau und dem Neckar-Odenwald-Kreis wurden nicht dem unmittelbaren Einzugsgebiet zugeordnet. Als Folge dessen erhöht sich der Anteil des Planumsatzes aus dem Schwetzinger Mittelbereich im Vergleich zur Bewertung des Raumordnungsverfahrens 2019 und es ergibt sich bei den Sortimenten (Sportbekleidung, Sportschuhe, sonstige kleinteilige Sportartikel, sonstige großteilige Sportartikel) eine nahezu punktgenaue Einhaltung des Schwellenwerts von 70 Prozent, die kritisch zu hinterfragen ist.</p>	<p>Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist seit dem Jahr 2008 aufgehoben und damit keine verbindliche Richtschnur bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben. Gleichwohl findet er in der Bewertungspraxis weiterhin Anwendung.</p> <p>Die Ausführungen sind zutreffend.</p> <p>Die Ausführungen sind zutreffend.</p> <p>In den Jahren 2019 und 2020 erfolgte eine Vorselektion des Planvorhabens hinsichtlich der erforderlichen Raumverträglichkeitsprüfung. Diese wurde aber nicht eigenständig abgeschlossen. Die Vereinbarkeitsprüfung erfolgte dann im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, das mit Schreiben vom 30.09.2024 unter Auflagen positiv entschieden wurde. Demnach ist das Planvorhaben sowohl mit dem regional- und landesplanerischen Kongruenz- als auch Integrationsgebot vereinbar. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans äußert sich der Nachbarschaftsverband kritisch zur gutachterlichen Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben. Dies bezieht sich vor</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Eigene Recherchen ergaben, dass aus Speyer die Decathlon-Filiale in Schwetzingen mit dem Auto schneller zu erreichen ist (ca. 18 Minuten) als die Decathlon-Standorte in Ludwigshafen und Neustadt an der Weinstraße (jeweils ca. 24 Minuten). Aufgrund des unmittelbaren Zugangs zum Distributionszentrum ist das Argument der kleineren Verkaufsflächen gegenüber dem Markt in Ludwigshafen zudem hinfällig.</p> <p>Bei der Festlegung des Einzugsgebiets wurde im Vergleich zum Raumordnungsverfahren die relevante Fahrdistanz unbegründet von 30 auf 20 Minuten verkürzt, bevor die darüberhinausgehenden Kommunen dem Streuumsatz zugerechnet werden. Das führt mitunter dazu, dass der Mittelbereich Sinsheim keiner Zone zugeordnet wird, obwohl die Fahrdistanz 30 Minuten oder weniger beträgt, und der Neckar-Odenwald-Kreis nicht berücksichtigt wird. Diese Vorgehensweise ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, da beim Raumordnungsverfahren eine rund 45-minütige Anfahrtszeit (zutreffend auf Mosbach und Umgebung) aus dem Neckar-Odenwald-Kreis für angemessen erachtet wurde.</p> <p>Aus dem bereits dargestellten Grund der Anbindung an das Distributionszentrum kann die Verkleinerung der Verkaufsfläche in keiner Weise als Argument für das kleinere Einzugsgebiet herangezogen werden. Vielmehr erscheint uns dies als Versuch, durch eine alternative Darstellungs- und Berechnungsmethode das Kongruenzgebot als eingehalten darzustellen. Für eine transparente und nachvollziehbare Abgrenzung des Einzugsgebiets wäre aus unserer Sicht eine dem Sortiment entsprechende mittel- bis langfristige Erfassung der Herkunftsorte von bestehenden Kunden auf Postleitzahl-Ebene sinnvoll gewesen.</p>	<p>allem auf die Annahmen zur Erreichbarkeit und den erzielbaren Umsätzen aus dem Umland, die als nicht plausibel angesehen werden. Deshalb erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen des vorliegenden Verfahrens auf Basis einer fachlichen Einschätzung und fachlicher Erfahrungswerte in enger Zusammenarbeit mit den Fachverwaltungen der Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen. Im Ergebnis wird das Vorhaben aus fachlicher Sicht akzeptiert.</p>
	<p><u>Beeinträchtungsverbot:</u></p> <p>Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtungsverbot verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten von ca. 10 Prozent und bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von ca. 20 Prozent. In der Begründung zum Einheitlichen Regionalplan ist hierzu aufgeführt, dass sehr sorgfältig zu prüfen ist, ob durch ein konkretes Vorhaben das Beeinträchtungsverbot verletzt wird.</p> <p>Bei der Herleitung der Flächenproduktivität für den Sport- und Outdoorfachmarkt sollte die im Bezirk der IHK Rhein-Neckar vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die über dem Bundesschnitt liegt, berücksichtigt werden. Nicht nachvollziehbar bleibt für uns die aufgrund des Marktkonzeptes</p>	<p>Um die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung herzustellen, hat das Regierungspräsidium Karlsruhe ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, das mit Schreiben vom 30.09.2024 positiv entschieden wurde. Demnach ist das Planvorhaben sowohl mit dem regional- und landesplanerischen Kongruenz- als auch Integrationsgebot vereinbar. Anhaltspunkte für einen Zielverstoß gegen das raumordnerische Beeinträchtungsverbot hat das Regierungspräsidium nicht erkannt.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>des Betreibers Decathlon angesetzte Flächenleistung von 2.360 Euro/qm, die in der Auswirkungsanalyse als durchschnittlicher Wert eingestuft wird.</p> <p>Im Zuge des Raumordnungsverfahrens 2019 wurde bei einer Verkaufsflächengröße von 4.565 qm eine Flächenproduktivität von 2.000 Euro/qm angesetzt. Im vorliegenden Verfahren verringert sich die Verkaufsflächengröße um etwa 2.000 qm. Dabei ist festzuhalten, dass die zentrenrelevanten Sortimente mit hoher produktspezifischer Flächenproduktivität (Sportbekleidung, -schuhe und sonstige kleinteilige Sportartikel) in ihren Verkaufsflächengrößen unverändert bleiben. Als Folge dessen nimmt der Anteil an Sortimenten, die geringere Flächenproduktivitäten aufweisen, deutlich ab. Bei der Berechnung vom maximalen Umsatz ergibt die Gesamtsumme unseren Berechnungen zufolge knapp 6,8 Mio. Euro, was auf 2.799 qm verteilt eine Flächenproduktivität von 2.428 Euro/qm bedeutet.</p>	
	<p>Des Weiteren fehlt die erforderliche Worst-Case-Betrachtung. Um die Auswirkungen eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen, sollte eine Flächenproduktivität herangezogen werden, die unter realistischen Annahmen den ungünstigsten Fall zu erwartender Kaufkraftverluste für konkurrierende Standorte darstellt – wie es die Rechtsprechung vorsieht. Ebenfalls sollten im Sinne des Worst-Case-Ansatzes die in den vergangenen Jahren entstandenen strukturellen Herausforderungen der Innenstädte im Einzugsbereich beachtet werden (bspw. Leerstände als Folgen der Corona-Pandemie, Energiekrise, Preissteigerungen seit dem russischen Angriffskrieg, etc.). Aktuelle Daten, die auf den bisherigen Umsätzen basieren und zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit beitragen können, fehlen ebenfalls.</p> <p>Die Fa. Decathlon stellt im Gegensatz zur eigenen Darstellung keine atypische Sonderform eines Sportfachmarktes dar. Auch andere Sportfachmärkte wie bspw. Galeria Sport in vergleichbarer Größe vertreiben ein entsprechendes Sortiment. Zwar werden bei Decathlon in größerem Maß Randsportarten angeboten, allerdings ist bei der Unterteilung von Sortimenten eine Unterscheidung nach der Popularität einer Sportart nicht maßgeblich. Die Unterscheidung zwischen Markenprodukten oder Eigenmarken ist unerheblich. Sportartikel bleiben Sportartikel.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist die dem Zielabweichungsverfahren zugrundeliegende Auswirkungsanalyse fachlich ausreichend.</p> <p>Allerdings sieht auch der Nachbarschaftsverband wesentliche Grundannahmen des Gutachtens kritisch. Nach einer interkommunalen Betrachtung des Vorhabens, weiterer Planungen sowie kürzlich realisierter Betriebe wurde der vorliegende Erweiterungswunsch als akzeptabel eingeschätzt.</p>
	<p>Zusammenfassende Beurteilung</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar beurteilt Einzelhandelsprojekte unter anderem anhand des zentralörtlichen Gefüges der Standortgemeinde sowie nach ihren städtebaulichen Auswirkungen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Um die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung herzustellen, hat das Regierungspräsidium Karlsruhe ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, das mit Schreiben vom 30.09.2024 mit Auflagen positiv ent-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Für die Zustimmung seitens der IHK Rhein-Neckar zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die entscheidende Frage, ob mit der Erweiterung des Sport- und Outdoorfachmarkts zentralörtliche Strukturen gefährdet werden oder Kaufkraftabflüsse zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Standortgemeinde oder dem Umland führen können.</p> <p>Nach Prüfung der Auswirkungsanalyse und unter Berücksichtigung unserer Grundsatzpositionen im Hinblick auf die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte der Region überwiegen aus Sicht der IHK Rhein-Neckar die Argumente gegen die Zustimmung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Vorhaben fügt sich in die Vorgaben vom 2019 aktualisierten kommunalen Einzelhandelskonzept ein, allerdings wurde seitens der IHK Rhein-Neckar bereits bei der Aktualisierung Kritik an den vorgenommenen Änderungen geäußert. • Die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote kann nicht bestätigt werden. • Die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente steht dem Vorhaben in der vorliegenden Dimension entgegen. <p>Im Rahmen des Bestandschutzes befürworten wir bestandsorientierte Unternehmenserweiterungen, um sich aktuellen Anforderungen anpassen zu können. Eine Erweiterung um 1.600 qm (200 Prozent der aktuellen Ladenfläche) geht aus Sicht der IHK Rhein-Neckar jedoch weit über die Dimension einer bestandsorientierten Erweiterung zur nachhaltigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit hinaus.</p> <p>Weiterhin spricht sich die IHK Rhein-Neckar dafür aus, dass die Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen bzw. Ergänzungsstandorten vorgenommen wird und regionalbedeutsame Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe für solche Nutzungen vorgehalten werden.</p> <p>Auf Ebene des Landes Baden-Württemberg wurde zudem mit dem Förderprogramm „Innenstadtberater“, welches u. a. in Schwetzingen umgesetzt wird, eine Initiative gestartet, die vor allem dem innerstädtischen Handel zugutekommen und die Innenstädte kleinerer und mittlerer Kommunen stärken soll. Auch vor diesem Hintergrund bewerten wir das Vorhaben kontraproduktiv.</p> <p>Der Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass bei zentrenrelevanten Sortimenten wie Sportbekleidung und Sportschuhen oftmals eine Unterversorgung im zentralen Versorgungsbereich besteht. Solche Sortimente sind nicht auf großflächige Ver-</p>	<p>schieden wurde. Die im Zielabweichungsentscheid genannten Auflagen für zulässige Sortimente und Verkaufsflächen werden vollumfänglich im Flächennutzungsplan verankert.</p> <p>Dem Vorhaben wird in der Begründung zur Zielabweichungsentscheidung „ein gewisser Grad an Atypik hinsichtlich des großen Einzugsgebietes für einen der zentralen Sortimentsbereiche, was letztlich insgesamt zu einer knappen Nichteinhaltung des Kongruenzgebotes führt“ bescheinigt. Weiter heißt es: „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.“</p> <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe war damit gehalten, der Abweichung von den raumordnerisch vorgegebenen Geboten zuzustimmen.</p> <p>Der Nachbarschaftsverband hat vorliegendes Vorhaben vertieft fachlich geprüft und intensiv mit den betroffenen Kommunen abgestimmt. Im Ergebnis ist nicht von negativen Auswirkungen auf die betroffenen Innenstädte auszugehen. Dies begründet sich vor allem darin, dass kritische Sortimente wirksam begrenzt werden und die Erweiterung der Verkaufsfläche überwiegend dem Angebot nicht-zentrenrelevanter Sortimente dient.</p> <p>Der Einheitliche Regionalplan stellt in Schwetzingen keinen Ergänzungsstandort für Einzelhandel dar, an dem neue Ansiedlungsvorhaben erfolgen könnten. Die Vorhabenfläche ist im Regionalplan nicht als Vorranggebiet Gewerbe dargestellt.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>kaufsf lächen angewiesen und sollten in der Innenstadt angesiedelt werden. Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar sollte diese Ansiedlungen aktiv gefördert werden, um dem innerstädtischen Einzelhandel weitere Perspektiven aufzuzeigen.</p> <p>Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen und Beständen müssen potentielle Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben beachtet werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbarstädte werden durch das Planvorhaben mit seiner Strahlkraft weiter beschränkt. Sortimente des Sport- und Outdoorfachmarkts sind in vielen Innenstädten und Ortszentren in der Region zentrenrelevant und tragen zur Frequenz und dem Nutzungsmix bei. Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar besteht die Gefahr, dass solche Vorhaben durch die signifikante Erweiterung an diesem nicht integrierten Standort erheblich beeinträchtigt werden, und dadurch ein innenstadtrelevantes Sortiment in der Region immer weniger an integrierten Standorten vorzufinden sein wird. Außerdem tragen kleinflächige Ladengeschäfte mit spezialisierten Angeboten (z. B. Camping, Tauchen) zur Einzigartigkeit und Vielfalt von Innenstädten bei.</p> <p>Die Ansiedlung von Einzelhandel angrenzend an ein Distributionszentrum könnte Ausstrahlungseffekte auf weitere Anbieter haben, wie beispielsweise Zalando oder Amazon. Die Begrenzung der Verkaufsfläche wird hier ad absurdum geführt, da eine Warenbereitstellung, welche die ausgewiesene Verkaufsfläche weit übersteigt, durch das Lager gewährleistet ist. Die Sicherheits- und Steuerungsinstrumente des Einzelhandels verlieren vollumfänglich ihre Wirksamkeit. Dies ist kritisch zu hinterfragen.</p> <p>Durch Einzelhandelsverkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten an Logistikstandorten in nicht integrierten Lagen, die deutlich über den reinen Werksverkauf hinausgehen, drohen die raumordnerische Steuerungsmöglichkeiten verloren zu gehen. Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar müssen erst die dafür notwendigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze erarbeitet werden, bevor solche Ansiedlungen die bestehenden Regelungen zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen irreversibel aushebeln. (...)</p>	<p>Den Ausführungen wird zugestimmt. Sportfachmärkte und insbesondere Fahrradgeschäfte lassen sich gut auf kleineren Verkaufsflächen umsetzen und sind deshalb häufig in Ortskernen oder in Wohngebietslagen zu finden. Eine solche gute räumliche Verteilung ist derzeit in den Kommunen des Nachbarschaftsverbands noch gegeben und soll erhalten werden. Die Städte Heidelberg und Mannheim sehen die Versorgungsstrukturen im Bereich Fahrräder als innenstadtrelevant und besonders schützenswert an.</p> <p>Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird deshalb begrenzt auf die heute am Standort zulässige maximale Verkaufsfläche von 800 m². Zentrenrelevante Sortimente einschließlich Fahrräder mit Zubehör werden zudem auf eine Verkaufsfläche von höchstens 900 m² begrenzt. Dies wird aus Sicht der interkommunalen Flächennutzungsplanung als noch verträglich mit den vorhandenen Versorgungsstrukturen im Sortimentsbereich gesehen.</p> <p>Auch der Nachbarschaftsverband sieht die grundsätzliche Problematik, die mit einem großflächigen Einzelhandelsmarkt am Standort seines Distributionszentrums verbunden ist. Vorliegendes Vorhaben kann jedoch nicht als Präzedenzfall für andere Märkte gesehen werden: Bei der Erweiterung von Decathlon handelt es sich um ein Vorhaben mit einer gewissen Atypik hinsichtlich der angebotenen Waren und der Sortimentsbreite. Diese Programmatik weisen andere Betriebe wie etwa Zalando nicht auf. Die grundsätzliche einzelhandelsbezogene Steuerungssystematik im Flächennutzungsplan bleibt insofern unberührt.</p> <p>Die raumordnerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt über die Regional- und Landesplanung, Forderungen nach entsprechenden Neuregelungen sind an die zuständigen Stellen zu richten.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>