

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

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	04	08.03.2024	

**Beschluss/Antrag:**

1. Der Verfahrensstand zur Änderung des Flächennutzungsplans für die Erweiterung des Decathlon in Schwetzingen wird entsprechend dem vorliegenden Planausschnitt (Anlage 1), der Begründung (Anlage 2) und der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen (Anlage 3) zur Kenntnis genommen.
2. Die Verbandsversammlung stimmt dem Planentwurf gemäß Anlage 1 zu. Die Verwaltung wird beauftragt - einschränkend zu Satz 1 - entsprechend der in Anlage 3 dargestellten Erfordernisse, den Entwurf (Anlage 1 und 2) des Flächennutzungsplans fortzuschreiben und anschließend die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

gez. Drescher



Von besonderer Bedeutung war die Frage des möglichen Flächenumfangs für den Verkauf von Fahrrädern und Zubehör. Dieses Sortiment ist z.B. in Heidelberg und Mannheim „zentrenrelevant“, während es in Schwetzingen seit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2019 als „nicht-zentrenrelevant“ eingestuft wird. Im Ergebnis soll die maximale Verkaufsfläche für „Fahrräder und Zubehör“ bei 500 m<sup>2</sup> liegen, so dass der Umfang deutlich unter der Schwelle zur „Großflächigkeit“ (also unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) liegt. Bei dieser Größenordnung wird davon ausgegangen, dass keine ungünstigen Auswirkungen auf die Ziele der anderen Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes entstehen.

Weiter wird für die Sortimente „Campingartikel und großteilige Sportartikel“ von einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Zu diesen Sortimenten gibt es im Verbandsgebiet derzeit in nur geringem Umfang bestehende Versorgungsstrukturen, so dass keine ungünstigen Auswirkungen auf bestehende Ziele oder Strukturen zu erwarten sind.

Die dritte Sortimentsgruppe stellen klassische „zentrenrelevante“ Sortimente wie kleinteilige Sportartikel und Bekleidung dar. Bereits jetzt werden diese Sortimente auf einer Größenordnung von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verkauft. Gegenüber dem bisherigen Angebot kommt es nicht zu einer Erweiterung der Verkaufsfläche.

Aufgrund der vorgenommenen Begrenzung der Verkaufsfläche und der sortimentspezifischen Bestimmungen ist insgesamt zu erwarten, dass die Erweiterung des Decathlon mit den Zielen der Mitgliedsgemeinden akzeptabel in Einklang steht. Der vorliegende Beschlussvorschlag umfasst daher die grundsätzliche Zustimmung zur beschriebenen Erweiterung des Marktes.

Im Hinblick auf das weitere Verfahren ist nicht auszuschließen, dass sich die Ausgestaltung des Marktes insbesondere aufgrund des derzeit laufenden „Zielabweichungsverfahrens“ noch ändern könnte. Das Zielabweichungsverfahren ist notwendig, um das Vorhaben mit den Maßgaben der Regional- und Landesplanung in Einklang zu bringen. Betroffene „Ziele“ sind das sogenannte „Integrationsgebot“ sowie das „Kongruenzgebot“. Mit diesen Zielen soll erreicht werden, dass außerhalb der Ortszentren keine übermäßig großen Märkte entstehen und dass die Kaufkraftverflechtungen nicht zu stark über den raumordnerischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Schwetzingen hinausgehen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans kann nur sinnvoll fortgeführt werden, wenn das seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe durchgeführte Verfahren abgeschlossen ist.

Daher eröffnet der Beschlussvorschlag Nr. 2 die Möglichkeit, die Darstellungen des Flächennutzungsplans noch entsprechend anzupassen. Näheres zu den sich aus der frühzeitigen Beteiligung ergebenden Erfordernissen kann Anlage 3 entnommen werden.

Es ist vorgesehen, die Konkretisierung der Verkaufsfläche als textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, so dass diese Zuordnung im Sinne des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB Maßgabe für die Festsetzungen im durch die Stadt Schwetzingen parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren wird.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Damit der dazugehörige Bebauungsplan „Ehemaliges Ausbesserungswerk, 2. Teiländerung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dessen Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03“ erforderlich. Es kommt damit nicht zu einer Zunahme von Bauflächen im Flächennutzungsplan.

Folgende Anlagen sind beigefügt:

**Anlage 1** Plandarstellung im Flächennutzungsplan

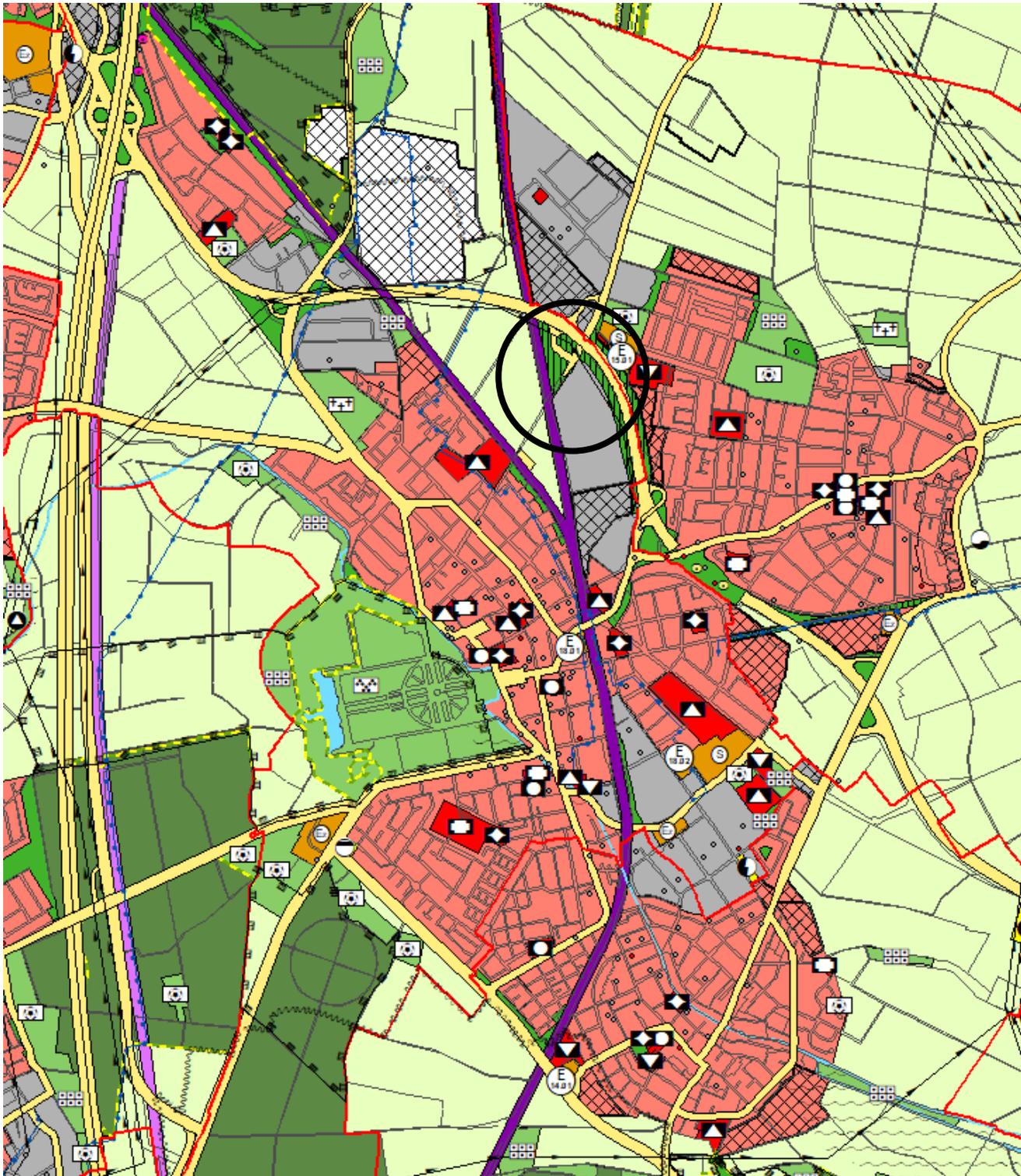
**Anlage 2** Begründung

**Anlage 3** Sachstand nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit



Schwetzingen - Umplanung in

“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”



Aktuelle Plandarstellung





Schwetzingen - Umplanung in

“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Dezember 2023



Flächenbilanz

Darstellung im FNP

Ziel des Änderungsverfahrens

Gewerbliche Baufläche

2 ha

Sonderbaufläche großflächige  
Handelseinrichtung mit textlichen  
Darstellungen E 18-03

2 ha





**Schwetzingen** - Umplanung in

“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E18.03”

---

## **Ergänzende 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 m<sup>2</sup> zuzüglich 200 m<sup>2</sup> auf Außenflächen nicht überschritten werden.
2. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ werden in der Summe auf max. 900 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei gelten folgende maximale Verkaufsflächen :
  - für Fahrräder und Zubehör maximal 500 m<sup>2</sup>.
  - für Sportbekleidung und kleinteilige Sportartikel maximal 800 m<sup>2</sup>.
3. Zulässige weitere Sortimente sind Campingartikel und sonstige großteilige Sportartikel

## 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
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	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	Abbaufäche	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 Abbaufäche			
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 zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: Dezember 2023

## 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 m<sup>2</sup>, zukünftig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> geplant, wovon rund 200 m<sup>2</sup> für Außenverkaufsflächen vorgesehen sind.

Derzeit werden auf einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> innenstadtrelevante Sortimente wie Sportbekleidung, -schuhe oder kleinteilige Sportartikel angeboten. Dieses Angebot soll erhalten bleiben. Die Verkaufsfläche soll nunmehr erhöht werden, um insbesondere auch großvolumige Sportartikel und Campingartikel anzubieten. Für diese Sortimente sind zukünftig bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Darüber hinaus werden auf einer Fläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> Fahrräder und Zubehör ermöglicht, wobei die summierte Verkaufsfläche für Fahrräder und die oben genannten Sortimente (Sportbekleidung, kleinteilige Sportartikel) auf 900 m<sup>2</sup> 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 bereits vertiefend geprüft: Da das Vorhaben aufgrund raumordnerischer Maßgaben ohnehin 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 ein solches Warenangebot außerhalb von Ortszentren in beiden Städten nicht zulässig wäre. Gleichzeitig ist durch das Vorhaben mit entsprechenden Kaufkraftabflüssen zu rechnen.

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

## 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 bisher 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 m<sup>2</sup> ermöglicht. Auch in

Zukunft sollen die innenstadtrelevanten Sortimente (also Sportbekleidung, kleinteilige Sportartikel) auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt bleiben. Insgesamt kommt es damit nicht zu einer Erweiterung des bisherigen Angebots, so dass keine zusätzlichen ungünstigen Auswirkungen zu erwarten sind.

**Abbildung 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans**



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

Im Ergebnis konnte mit den Städten Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen folgendes Einvernehmen hinsichtlich der zukünftigen Verkaufsflächen erzielt werden:

<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>2.400 m<sup>2</sup></b>
- Verkaufsfläche innen	2.200 m <sup>2</sup>
- Außenverkaufsfläche	200 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche nach Sortiment</b>	
Sportbekleidung / Kleinteilige Artikel und Fahrräder, summiert:	900 m <sup>2</sup>
Davon maximal	
- Sportbekleidung, -schuhe und kleinteilige Sportartikel	800 m <sup>2</sup>
- Fahrräder und Zubehör	500 m <sup>2</sup>
Campingartikel und großteilige Sportartikel	1.500 m <sup>2</sup>

Diese sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden als textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan integriert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das rund 2 ha große Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Es ist eine Änderung in „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellung 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 m<sup>2</sup> zuzüglich 200 m<sup>2</sup> auf Außenflächen.
2. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ werden in der Summe auf max. 900 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei gelten folgende maximale Verkaufsflächen:
  - für Fahrräder und Zubehör maximal 500 m<sup>2</sup>
  - für Sportbekleidung und kleinteilige Sportartikel maximal 800 m<sup>2</sup>.
3. Zulässige weitere Sortimente sind Campingartikel und sonstige großteilige Sportartikel

Der bestehende Markt ist als Bestandteil der dargestellten Verkaufsfläche anzusehen.

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne von Sportbekleidung und kleinteiligen Sportartikeln, bis zu 1.500 m<sup>2</sup> für Campingartikel und großteilige Sportartikel sowie bis zu 500 m<sup>2</sup> 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 ein wesentliches Beurteilungskriterium 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 werden 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 Schwetzingen 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 handlungsleitende 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 sollte 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, indem es gleichzeitig beschränkt wird an anderen Standorten. 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 RP 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, Ofersheim, 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, sondern auf Basis einer überschlägigen Einschätzung in enger Zusammenarbeit mit den Fachverwaltungen der Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen vorgenommen.

#### 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 Nachbarschaftsverbandes 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.

Zum 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 Sinnes des Mobilitätswandels verstärkt erwünschten - eher distanzempfindlichen 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 deshalb auch als innenstadtrelevant und besonders schützenswert an. Vor diesem Hintergrund wird die vorgesehene Begrenzung der Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör auf 500 m<sup>2</sup> als angemessen erachtet.

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 und 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 Leitbildes im Jahr 2020 ergab, dass nun auch 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 PLANUNGALTERNATIVEN**

Für die Errichtung des deutlich vergrößerten Sportfachmarkts gibt es nach Angaben der Stadt Schwetzingen 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 „EHMALIGES 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. *Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## **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 ist nach Auffassung des Regierungspräsidiums Karlsruhe die Durchführung eines sogenannten „Zielabweichungsverfahrens“ erforderlich. Dazu wurde mit Schreiben vom 27.09.2023 eine Anhörung der Behörden gestartet. Das dem Zielabweichungsverfahren zugrunde gelegte Vorhaben stimmt mit den hier in Rede stehenden Vorhaben nach Verkaufsflächen und Sortimenten überein. Betroffene Ziele sind das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot.

Das „Integrationsgebot“ ist betroffen, da der vorgesehene Umfang von 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) angeboten werden. Der vorhandene Markt umfasst bereits eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente. Alleine aufgrund der Überführung dieser Verkaufsfläche in einen großflächigen Markt kommt es 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.

Derzeit liegt noch kein Zielabweichungsentscheid vor.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## **7. HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE VERFAHREN**

*Die Hinweise für nachgelagerte Verfahren werden bis zur Offenlage ggfs. ergänzt*

## **8. VERFAHREN**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## **9. UMWELTBERICHT**

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 Umweltbericht wird bis zur Offenlage nachgereicht.*



## Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen

### Sachstand nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### 1. Mögliche Erfordernisse zur Änderung des Planentwurfs

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans ist für die nachfolgenden Verfahrensschritte möglicherweise noch zu ändern. Dies ergibt sich insbesondere aus den folgenden Punkten:

Die Stadt Schwetzingen hat mit Schreiben vom 22.08.2023 beim RP Karlsruhe einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. In diesem Zusammenhang hat das RP Karlsruhe in seiner Stellungnahme vom 23.01.2024 zur Änderung des Flächennutzungsplans folgendes mitgeteilt: *„Bis zu einem positiven Abschluss des in seinem Ergebnis noch offenen Zielabweichungsverfahrens stehen der Planung die o. g. Ziele der Raumordnung (10%-Grenze für zentrenrelevante Sortimente im Zusammenhang mit dem Integrationsgebot, Unterschreitung des 70%-Schwellenwertes für das Kongruenzgebot) entgegen.“* Die weiteren Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans stehen somit unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Abschlusses des Zielabweichungsverfahrens. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge des Zielabweichungsentscheids Maßgaben für die Flächennutzungsplanung entstehen, die zu einer Änderung des Planentwurfs führen.

Weiter wurde in verschiedenen Stellungnahmen (RP Karlsruhe, Verband Region Rhein-Neckar, Stadt Heidelberg) betont, dass die zukünftig vorgesehene Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> für den gesamten Standort Decathlon gelten und damit auch die Verkaufsfläche des bestehenden, kleinflächigen Sportfachmarktes einschließen müsse. Dieses Ziel ist auch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bereits enthalten. Die planungsrechtliche Sicherung ist jedoch noch in geeigneter Weise entsprechend zu verankern.

Die Stadt Eppelheim hat sich als Mitgliedsgemeinde des Nachbarschaftsverbandes mit Schreiben vom 31.01.2024 kritisch geäußert: Demnach wird im Hinblick auf das im Zielabweichungsverfahren

des RP Karlsruhe geprüfte „Kongruenzgebot“ dargestellt, dass Eppelheim gegenüber der gutachterlichen Prognose erhöhte Kaufkraftabflüsse zu erwarten habe. Diese Einschätzung deckt sich mit der Sichtweise des Nachbarschaftsverbandes (vgl. Anlage 2, Begründung, S.6 u. S 9). Weiter wurde dargestellt, dass zwei im Zentrum Eppelheims liegende Fahrrad Einzelhandelsbetriebe von Kaufkraftabfluss betroffen wären. Es ist vorgesehen, diese Einwände nochmal vertieft zu prüfen und gemeinsam mit Eppelheim fachlich zu bewerten. Generell ist dabei von Bedeutung, dass bereits im Vorfeld des Verfahrens für das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ eine Obergrenze der Verkaufsfläche verankert wurde, so dass ungünstige Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen und Ziele der Mitgliedsgemeinden möglichst reduziert werden (vgl. Anlage 2, Begründung, S.7).

## **2. Weitere Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

Im Zuge der Behördenbeteiligung gab es keine weiteren Belange, die direkte Auswirkungen auf die Ausgestaltung des Planentwurfs erwarten lassen. Von Bedeutung ist die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer, die sich jedoch insbesondere auf Aspekte der Regional- und Landesplanung bezieht. Nachfolgend wird diese Stellungnahme zusammenfassend dargestellt:

### Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK)

Die IHK Rhein-Neckar beurteilt Einzelhandelsprojekte vor allem anhand des zentralörtlichen Gefüges der Standortgemeinde sowie nach den städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Dabei würden die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange gestellt. Aus Sicht der IHK überwiegen die Argumente gegen eine Zustimmung zur Erweiterung:

Zwar füge sich das Erweiterungsvorhaben in das kommunale Einzelhandelskonzept ein, sie habe aber dessen Fortschreibung im Jahr 2019 vor allem hinsichtlich der Änderungen der Sortimentsliste und des Standortkonzepts kritisiert.

Zudem würden wesentliche raumordnerische Regeln zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nicht eingehalten. Bezogen auf das Integrationsgebot werde gegen die 10%-Regel für zentrenrelevante Sortimente verstoßen. Die Wahl des Standorts führe zu einem Verlust dringend erforderlicher gewerblicher Bauflächen im Regionalplan. Die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten an einem Distributionszentrum mit Zugriff auf das dortige, umfassende Warenangebot führe die Regelungen ad absurdum und lasse den Verlust der raumordnerischen Steuerungsmöglichkeiten befürchten.

Die dem Zielabweichungsverfahren zugrundeliegende Auswirkungsanalyse sei hinsichtlich wesentlicher Grundannahmen zu Einzugsgebiet und Umsatz kritisch zu hinterfragen. Darüber hinaus fehle die erforderliche Worst-Case-Betrachtung, die neben angemessenen Flächenleistungen auch die strukturellen Herausforderungen der letzten Jahre berücksichtigen müsse.

Als Folge der Ansiedlung könne es zu abnehmenden Kundenfrequenzen kommen, die in negative städtebauliche Auswirkungen mit zunehmenden Leerständen in den zentralen Versorgungsbereichen münden können. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werde irreversibel ausgehebelt und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbarstädte würden durch einen Markt mit einer solchen erheblichen Strahlkraft deutlich beeinträchtigt.

### Weitere Stellungnahmen

Von weiteren Träger öffentlicher Belange gingen Hinweise zum Umweltbericht, zu Denkmal-, Arten-, Boden- und Wasserschutz sowie Altlasten, Kampfmittelbeseitigung und Anbaubeschränkungen entlang der Bundesstraße ein. Die eingegangenen Anregungen werden in den noch zu erstellenden Umweltbericht eingearbeitet bzw. als Hinweise für nachgelagerte Verfahren in die Begründung aufgenommen.

### **3. Behördenverteiler**

Die nachfolgenden Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 14.12.2023 am Verfahren beteiligt und bis 22.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung B-Plan	Anregung FNP
<b>Mitglieder im Nachbarschaftsverband</b>					
1.	Bürgermeisteramt Brühl				
2.	Bürgermeisteramt Dossenheim				
3.	Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen	15.12.2023	X		
4.	Stadtverwaltung Eppelheim	31.01.2024			X
5.	Bürgermeisteramt Heddesheim				
6.	Stadtverwaltung Heidelberg, Amt für Stadtplanung und Statistik	10.01.2024			X
7.	Bürgermeisteramt Hirschberg an der Bergstraße				



Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung B-Plan	Anregung FNP
8.	Bürgermeisteramt Ilvesheim				
9.	Gemeindeverwaltung Ketsch				
10.	Stadtverwaltung Ladenburg				
11.	Stadtverwaltung Leimen				
12.	Stadtverwaltung Mannheim, FB 61	25.01.204	X		
13.	Bürgermeisteramt Nußloch				
14.	Gemeindeverwaltung Oftersheim				
15.	Gemeindeverwaltung Plankstadt	19.12.2023	X		
16.	Gemeindeverwaltung Sandhausen	15.12.2023	X		
17.	Stadtverwaltung Schriesheim	17.01.2024	X		
18.	Stadtverwaltung Schwetzingen				
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. IV				
<b>Behörden</b>					
20	Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart	15.12.2023			
21	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im RP Freiburg, Abt. 9	18.01.2024			
22	Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigung Baden-Württemberg	04.01.2014			X
23	Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	23.01.2024			X
24	Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 4 Verkehr	18.12.2023	X		
25	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	19.12.2023			X
26	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Baurechtsamt				
27	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Umweltschutzbehörde	28.12.2023	X		
28	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Wasserrechtsamt, Untere Wasserrechtsbehörde, Untere Bodenschutzbehörde	23.01.2024			X
29	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Straßenbauamt				
30	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Amt für Nahverkehr und Strukturförderung				



Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung B-Plan	Anregung FNP
31	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. V Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	10.01.2024		X	X
32	Verband Region Rhein-Neckar	19.01.2024			X
<b>Versorgungsträger, Infrastruktur</b>					
33	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, RNV				
<b>Sonstige</b>					
34	BUND, Geschäftsstelle Rhein-Neckar				
35	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.				
36	IHK Rhein-Neckar	22.01.2024			X
37	NABU, Naturschutzzentrum Heidelberg				
38	Stadt Hockenheim				
39	Stadt Lampertheim				
40	Stadt Ludwigshafen	21.12.2023	X		
41	Stadt Walldorf				
42	Stadt Weinheim				
43	Stadt Wiesloch	17.01.2024	X		
44	Stadt Viernheim				

#### 4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.12.2023 bis 22.01.2024 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.