



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 82/2
und Örtliche Bauvorschriften
„Ehemaliges Ausbesserungswerk“,
2. Änderung

SATZUNGSFASSUNG

07.05.2025

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen inklusive Hinweise
3. Begründung

FIRU The logo for FIRU (Forschungs- und Informations-Gesellschaft mbH) features the word 'FIRU' in a bold, blue, sans-serif font, followed by three small blue icons representing a person, a document, and a building.

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und
Umweltpolitik mbH Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0
www.firu-mbh.de

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nebst Umweltbericht und zweistufiger Beteiligung.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 15.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 18.11.2023
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	am 15.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 18.11.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 27.11.2023 bis 12.01.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 27.11.2023 bis 12.01.2024
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	am 18.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	am 17.01.2025
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 20.01.2025 bis 21.02.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 20.01.2025 bis 21.02.2025
Würdigung und Behandlung der Abwägung sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 21.05.2025

Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Schwetzingen, den 21.05.2025

Schwetzingen, den 21.05.2025

.....
Oberbürgermeister

Matthias Steffan

.....
Amtsleitung des Amts für Stadtentwicklung

Wolfgang Leberecht

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBI. 2024 Nr. 98)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 24.07.2020 (GBI. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBI. 2025 Nr. 25)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen den Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.05.2025 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung:

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 07.05.2025 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 07.05.2025 |
| C | Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 07.05.2025 |

Anlagen:

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| E | Hinweise zum Bebauungsplan | in der Fassung vom 07.05.2025 |
| F | Begründung | in der Fassung vom 07.05.2025 |
| G | Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben | in der Fassung vom März 2023 |
| H | Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm | in der Fassung vom 30.07.2021 |
| I | Fachgutachten Klima/ Luft | in der Fassung vom 03.08.2021 |
| J | Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen | in der Fassung vom 28.07.2021 |
| K | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) | in der Fassung vom April 2025 |
| L | Umweltbericht zum Bebauungsplan | in der Fassung vom 09.12.2024 |
| M | Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen | in der Fassung vom Juli 2019 |
| N | Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen | in der Fassung vom Dezember 2019 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis zur Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Gleiches gilt, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt darzulegen, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung können schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen -Bürgermeisteramt-, unter folgender Adresse, Postfach 19 20, 68721 Schwetzingen, geltend gemacht werden.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Schwetzingen, den 21.05.2025

.....

Oberbürgermeister

Matthias Steffan

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, 358, ber. S. 416)

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBI. 2025 Nr. 25)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. 698)

zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBI. 2024 Nr. 98)

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.05.2025 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung:

A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.05.2025

Anlagen:

B Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den 21.05.2025

.....

Oberbürgermeister

Matthias Steffan



Bebauungsplan

Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“

2. Teiländerung

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

Stand: 07.05.2025

Bearbeitung:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0
www.firu-mbh.de

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<p><u>Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“</u></p> <p>Das in der Planzeichnung ausgewiesene sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“ festgesetzt.</p>	§ 11 Abs. 2 BauNVO
1.1.1	<p>Zulässig sind Sportfachmärkte mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VKmax) von 2.400 m² und einer Mindestgröße der Gesamtverkaufsfläche (MindestVK) von 1.800 m² - davon innerhalb eines Gebäudes maximal 2.200 m² Verkaufsfläche und auf einer Außenfläche maximal 200 m² Verkaufsfläche.</p> <p>Für die einzelnen Sortimente gelten dabei folgende Sortimentsbeschränkungen:</p> <p>Folgende nicht zentrenrelevante Sortimente sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Campingartikel und Zubehör (z.B. Campingausrüstung, Kocher, Schlafsäcke, Zelte, Tische, Stühle) sowie großteilige Sportartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer) auf maximal 1.500 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche- Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (hiervon nicht erfasst sind Bekleidung und Sportschuhe) auf maximal 300 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche. <p>Auf maximal 800 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind folgende zentrenrelevanten Sortimente zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bekleidung (hier Sportbekleidung)- Kleinteilige Sportartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Bälle, Schläger)- Sportschuhe <p>Die zentrenrelevanten Sortimente sowie das nicht zentrenrelevante Sortiment Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (hiervon nicht erfasst sind Bekleidung und Sportschuhe) sind insgesamt auf maximal 900 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.</p> <p>Maßgeblich für die vorgenannten Sortimentslisten ist das vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.12.2019</p>	§ 11 Abs. 2 BauNVO

	<p>beschlossene Einzelhandelskonzept zur Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen (Umsetzungskonzept) mit Stand Juli 2019 und die dabei erfolgte Festlegung der Sortimente (Schwetzinger Liste).</p> <p><u>Definition der Verkaufsfläche:</u></p> <p>Verkaufsfläche ist die Fläche der gesamten Verkaufsstätte, die dem Kunden zugänglich ist. Zur Verkaufsfläche gehören auch die Flächen des Windfangs und des Kassenbereichs sowie die Flächen außerhalb der Verkaufsstätte (Außenverkaufsfläche), auf der Verkaufsgegenstände ausgestellt und angeboten werden. Ausgenommen sind die Sanitärbereiche und Bereiche für gastronomische Angebote.</p>	
1.2	<p><u>Gewerbegebiet GE</u></p> <p>Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p>	§ 8 BauNVO i.V.m.
1.2.1	<p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2.2	<p>Unzulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Einzelhandelsbetriebe,2. Lagerplätze,3. Tankstellen,4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,5. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,6. Vergnügungsstätten aller Art wie Discos, Spielhallen und Betriebe, die der Unterhaltung dienen und in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden,7. Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt,8. Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).	§ 1 Abs. 5 BauNVO

2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
2.1.1	Die Grundflächenzahl wird durch Planeinschrieb zeichnerisch festgesetzt.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.2	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist gemäß Planzeichnung festgesetzt und bezieht sich auf die jeweilige Oberkante der baulichen Anlage.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.2	Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN). Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal +/- 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.3	Ausnahmsweise können die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten wie z.B. Aufbauten für Haustechnik, nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (insbesondere Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Schornsteine, Brüstungen oder Absturzsicherungen, Klimaanlagen, Photovoltaikanlagen etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden.	
3	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO
5	Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
5.1	Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen „St“ zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB i.V.m
6.1	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
6.2	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO

7	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7.1	Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als private Verkehrsflächen mit den Bezeichnungen „prV ₁ – Zufahrt Lager“ und „prV ₂ – Zufahrt Stellplätze“ in der Planzeichnung durch Schraffur von den übrigen Flächen abgegrenzt und durch den jeweiligen Planeintrag zeichnerisch festgesetzt.	
7.2	Verkehrliche Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten sowie der entsprechende Anschluss an die umgebenden Verkehrsflächen sind durch zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt.	
7.3	Betriebszugehörige Verkehrsflächen für An- und Ablieferverkehre sind grundsätzlich im Plangebiet zulässig.	
8	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
8.1	Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
9.1	Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind nur innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsfläche zulässig.	
9.2	Auf den Grundstücken sind die versiegelten Flächen so zu gestalten, dass Niederschlagswasser zurückgehalten und nicht direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.	
10	Öffentliche und private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
10.1	Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden private Grünflächen mit der Bezeichnung „pG“ festgesetzt.	

11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB
11.1	<u>Befestigung von Grundstücksflächen</u>	
11.1.1	Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange sowie die Art der Nutzung nicht entgegenstehen.	
11.1.2	Offene Stellplätze (ohne Überdachung) für PKW sind durch wasserdurchlässige Materialien herzustellen.	
11.2	<u>Außenbeleuchtung</u>	
11.2.1	Als Außenbeleuchtung sind nur insekten schonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insekten dichtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichsrand abzublenden. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insekten schonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.	
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1	<u>Dachbegrünung</u>	
12.1.1	Dächer sind flächig extensiv unter Beachtung der Vorgaben zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,10 m. Als Substrat sind geeigneter Oberboden oder sonstige Substrate zu verwenden, die Begrünung erfolgt über Initialpflanzungen. Initialpflanzungen erfolgen mit Arten der Sandrasen kalkfreier Standorte (vgl. Biotoptyp 36.61 LUBW (2018), insbesondere Aira-Arten, Filago-Arten, Ornithopus perpusillus, Potentilla incana, Teesdalia nudicaulis, Thymus serpyllum, Vulpa bromoides etc.). Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Die Dachbegrünung muss regelmäßig gepflegt und instand gehalten werden, um die Retentionsfähigkeit zu gewährleisten. Dazu gehören Maßnahmen wie das Entfernen von unerwünschtem Pflanzenwuchs und das Nachfüllen von Substrat.	

12.2	<u>Bepflanzung von Pkw-Stellplätzen</u>	
12.2.1	Auf Stellplatzanlagen ist je angefangener 4 Stellplätze ein standortgerechter einheimischer, hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.	
12.3	<u>Anlage privater Grünflächen (pG)</u>	
12.4	Je angefangene 400 m ² ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, STU mind. 16-18 cm mit Anfahrschutz) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
12.5	<u>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</u>	
12.5.1	Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
12.5.2	<u>Restriktion im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung</u>	
12.5.3	Bäume und Sträucher müssen von den Leiterstellen der 110-kV-Leitung stets einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten. Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens darf eine Höhe von 18,20 m nicht überschritten werden. Neubepflanzung im unmittelbaren Bereich der 110-kV-Leitung sind unzulässig.	
13	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
13.1	Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche (L1) für ein Leitungsrecht für die 110-kV-Leitung nebst Schutzstreifen zugunsten des Versorgungsunternehmers Netze BW GmbH festgesetzt.	

14	Artenvorschlagslisten																									
14.1	<p>Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr></thead><tbody><tr><td>Castanea sativa</td><td>Esskastanie</td></tr><tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr><tr><td>Quercus cerris</td><td>Zerreiche</td></tr><tr><td>Carpinus betulus Frans Fontaine</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr><tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitzahorn</td></tr><tr><td>„Emerald Queen“</td><td>Sorte „Emerald Queen“</td></tr><tr><td>Liquidambar styracifolia</td><td>Amberbaum</td></tr><tr><td>Gleditsia</td><td>Gleditschie</td></tr><tr><td>Alnus spaetii</td><td>Roterle</td></tr><tr><td>Tilia tomentosa brabant</td><td>Siberlinde</td></tr></tbody></table>	Botanischer Name	Deutscher Name	Castanea sativa	Esskastanie	Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus cerris	Zerreiche	Carpinus betulus Frans Fontaine	Hainbuche	Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn	„Emerald Queen“	Sorte „Emerald Queen“	Liquidambar styracifolia	Amberbaum	Gleditsia	Gleditschie	Alnus spaetii	Roterle	Tilia tomentosa brabant	Siberlinde	
Botanischer Name	Deutscher Name																									
Castanea sativa	Esskastanie																									
Quercus petraea	Traubeneiche																									
Quercus cerris	Zerreiche																									
Carpinus betulus Frans Fontaine	Hainbuche																									
Acer campestre	Feldahorn																									
Acer platanoides	Spitzahorn																									
„Emerald Queen“	Sorte „Emerald Queen“																									
Liquidambar styracifolia	Amberbaum																									
Gleditsia	Gleditschie																									
Alnus spaetii	Roterle																									
Tilia tomentosa brabant	Siberlinde																									
14.2	Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes wird ergänzend auf die aktuelle Galk-Straßenbaumliste in der Fassung vom 30.08.2023 verwiesen.																									
15	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB																								
15.1	Aufgeständerte Solaranlagen sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 2,50 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig und auf mindestens 70% der nutzbaren Dachflächen zu realisieren. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache, ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,50 m.																									
15.2	Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft sowie die westlich des Plangebietes verlaufende DB-Bahnstrecke auftreten.																									
15.3	Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.																									

Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO) in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB.

1.	Werbeanlagen	§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
1.1.	Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
1.2.	Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel.	
1.3.	Zulässig sind Objektwerbeanlagen bestehend aus illuminierten Spannplakaten, von vorne angestrahlt oder selbst leuchtend. Die eingesetzten Spannplakate dürfen eine Höhe 10 m nicht überschreiten. Die Spannplakatlänge darf max. 45 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Logos des Vorhabens und der Betreiber der Anlagen.	
1.4.	Die Errichtung von (Werbe-)Pylonen ist unzulässig.	
2.	Dachform und -neigung	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
2.1.	Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis max. 15° zulässig.	
3.	Fassadengestaltung	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
3.1.	Leucht- und Signalfarben sowie stark reflektierende Materialien – außer Glas – sind unzulässig.	
3.2.	Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden.	
4.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
4.1.	Einflügelungen dürfen nicht bodentief geschlossen sein. Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass der untere Bereich zwischen Geländeoberkante und Einfriedung eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleingetier aufweist. Der Abstand zur Geländeoberkante muss mindestens 0,10 m betragen, es sei dem der Durchlass kann durch geeignete Gestaltungselemente und Öffnungen gewährleistet werden.	

Nachrichtliche Übernahmen

1	Oberirdische Leitungsverläufe – hier: 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH – sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.	§ 9 Abs. 6 BauGB
2	Gem. § 22 StrG dürfen Hochbauten jeder Art entlang der K 4144 in einer Entfernung von bis zu 15,00 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) nicht errichtet werden (Anbaubeschränkungen). In einer Entfernung von bis zu 30,00 m ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.	§ 9 Abs. 6 BauGB

Hinweise

1	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	
1.1	<u>Bauarbeiten</u>	
1.1.1	<p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Bei den späteren Bauarbeiten darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten. Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p>	
1.2	<u>Oberleitung</u>	
1.2.1	<p>Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand von 3,00m zu Spannung führenden Teilen darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.</p> <p>Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten. Baumaschinen, die im 4,00 m – Bereich der Oberleitung arbeiten oder in diesen hinreichen können, sind mit einer Bahnerdung</p>	

	<p>zu versehen. Die Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	
1.3	<p><u>Kranvereinbarung</u></p>	
1.3.1	<p>Bei zukünftigen Baumaßnahmen mit Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Regionalbereich Südwest, Produktionsstandort, Mittelbruchstraße 4, 76137 Karlsruhe einzureichen.</p> <p>Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahn-anlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.</p> <p>Grundsätzlich sind Kranvereinbarungen (und ggf. Bahnerdung) auch bei Schwenkbegrenzung notwendig, wenn der Kran bei Freischaltung in der Arbeitsruhe (Windschutz) über den Gleisbereich schwenken könnte.</p>	
1.4	<p><u>NBS/ABS Mannheim-Karlsruhe</u></p>	
1.4.1	<p>Das Vorhaben NBS/ABS Mannheim-Karlsruhe ist im Bundesverkehrswegeplan 2023 (BVWP) im Projekt 2-004-V03, Korridor Mittelrhein: Zielnetz 1, im vordringlichen Bedarf enthalten. Ziel des Vorhabens ist die Engpassauflösung zwischen den benachbarten Neu- und Ausbauvorhaben, die NBS Frankfurt-Mannheim im Norden und die ABS/NBS Karlsruhe – Basel im Süden. Die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten stärkt den gesamten Schienenverkehr für eine nachhaltige Mobilität.</p> <p>Bei der NBS/ABS Mannheim-Karlsruhe fokussiert sich die Deutsche Bahn aktuell auf die Linienfindung und die technische Machbarkeit der zu planenden, neuen Eisenbahninfrastruktur. Als erster großer Meilenstein steht am Ende dieses Planungsschrittes, vsl. im zweiten Halbjahr 2024, die Festlegung einer Vorzugsvariante und damit die Einleitung einer Raumverträglichkeitsprüfung. Im Rahmen der Vorbereitungen der Raumverträglichkeitsprüfung hat die Deutsche Bahn für zwei neue Gleise einen Suchraum gewählt, der sich von Karlsruhe bis Mannheim über die gesamte Rheinebenen erstreckt und den</p>	

	<p>Osten durch den Kraichgau so-wie im Westen durch den Pfälzerwald begrenzt wird.</p> <p>Grundlage für die Ermittlung einer genehmigungs- und finanziierungsfähigen Lösung, welche gleichzeitig die verkehrlichen und betrieblichen Projektziele erfüllt, bilden die Zielsysteme „Umwelt“, „Raum-ordnung“ und „Verkehr, Technik, Wirtschaft“.</p> <p>Nach aktuellem Planungsstand verlaufen die Linienvarianten R1 bis R5 (von insgesamt 8 Varianten) im Raum Schwetzingen ähnlich. Die Varianten verlaufen als Tunnel, am nordöstlichen Rand des Stadtgebiets Schwetzingen und tangieren nicht die Fläche im Bebauungsplan.</p> <p>Gegenseitige Auswirkungen auf die Vorhaben der Deutschen Bahn und der Stadt Schwetzingen können, aufgrund des noch laufenden Trassenfindungsprozesses, aus heutiger Sicht noch nicht ausgeschlossen werden. Eine verfestigte Aussage bezüglich möglicher Betroffenheiten kann erst nach Festlegung der Antragsvariante (vsl. 2. Halbjahr 2024) getroffen werden. Wir bitten darum in den weiteren Planungsschritten beteiligt zu werden (den jeweils aktuellen Planungsstand finden Sie unter www.mannheim-karlsruhe.de).</p>	
1.5	<u>Emissionen / Immissionen</u>	
1.5.1	<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Einhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit magnetische Felder empfindliche Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	
1.6	<u>Weitere Hinweise</u>	
1.6.1	<p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R 041 Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe Dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com</p>	

2	Kampfmittel	
2.1	Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen.	
3	Archäologische Denkmalpflege - §§ 20 und 27 DSchG	
3.1	Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist ein-verstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	
4	Altlasten / Bodenschutz	
4.1	Bei Entsiegelungsmaßnahmen und/oder auf Flächen, auf denen zukünftig Frei- und Grünflächen entstehen sollen, ist fachgutachterlich entweder die schutzbezogene Unbedenklichkeit für den „Wirkungspfad Boden-Mensch“ nachzuweisen oder vorsorglich ein sauberer Oberbodenauflag von mindestens 10 cm Mächtigkeit durchzuführen. Diese schutzbezogene Unbedenklichkeitsbestätigung kann im Einzelfall entweder über den Nachweis von bereits vorliegenden Untersuchungsergebnissen oder ergänzenden Oberbodenprobungen oder einem mindestens 10 cm mächtigen sauberen Bodenauftrag erfolgen.	
4.2	Sofern bei Bau- oder Erdarbeiten organoleptische oder sonstige Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.	
5	Netze BW GmbH – 110-kV-Leitung	
5.1	Einer Ausweisung von Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann seitens des Betreibers Netze BW GmbH nur unter nachfolgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:	
5.2	Die max. zulässige Gebäudehöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 012 und Mast Nr. 013 beträgt 102,20 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden. Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung	

	<p>vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW GmbH durchgeführt werden.</p>	
5.3	<p>Die erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Untergeordnete Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW GmbH.</p>	
5.4	<p>Die max. Höhe von Nebenanlagen sowie weitere untergeordneter Bauteile im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 012 und Mast Nr. 013 beträgt 105,20 m NHN. Eine Überschreitung der max. zul. Höhe durch untergeordnete Bauteile ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, da dies zur Unterschreitung der erforderlichen Mindestabstände führt. Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen wie Tankstellen usw. gelten gem. DIN EN 50341 andere Mindestabstände, so dass auch seitlich zum Schutzstreifen Mindestabstände eingehalten werden müssen.</p>	
5.5	<p>Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30,00 m rechts und links der 110-kV-Leitungsachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen (zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.</p>	
5.6	<p>Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 012 und Mast Nr. 013 beträgt 102,20 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden.</p>	
5.7	<p>Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelnen mit der Netze BW GmbH abzustimmen.</p>	
5.8	<p>Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, E-Mail pgrm-bodenordnung@netze-bw.de</p>	
5.9	<p>Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.</p>	
5.10	<p>Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.</p>	

5.11	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Mindestabstand von 3,00m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtung (nicht die Lichtpunkt Höhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der nach VDE 0105 vorgegebenen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00m eingehalten wird.</p>	
5.12	<p>Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen- oder Sträuchern nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.</p>	
5.13	<p>Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe / Gemische / Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.</p>	
5.14	<p>Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.</p>	
5.15	<p>Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Nord-HS (Tel.: 07243-180-463, E-Mail: Hochspannung@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.</p> <p>Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.</p> <p>Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 4,00 m. Diese Höhe darf nicht überschritten werden. Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.</p>	

6	Stromtrassen / Leitungsverläufe	
6.1	<p>Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt bereits über bestehende Kundentrafostationen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen wird auf das Einholen von Lageplänen verwiesen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941) 932-449 Fax. (07941) 932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p>	
7	Reptilienzaun Baubetrieb	
7.1	<p>Während des Baubetriebs ist entlang dem Abzweig – Zufahrt Abladestationen Decathlon – Grenzhöferstraße ein Reptilienzaun aufzustellen, um gegebenenfalls von der Bahnlinie abwandernde Tiere am Eindringen in den Baubereich zu hindern.</p>	



Bebauungsplan

Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“

2. Teiländerung

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1

68723 Schwetzingen

Begründung zum Bebauungsplan

Satzungsfassung

Stand: 07.05.2025

Bearbeitung:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

www.firu-mbh.de

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	1
II	VERFAHRENSVERMERKE	2
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1	Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung	4
1.1	Planungsanlass und Ziele der Planung.....	4
1.2	Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB	5
2	Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich	6
3	Städtebauliche Konzeption	8
4	Planungsalternativen und Alternativstandorte	9
5	Übergeordnete Planungsvorgaben, bauleitplanerische Ausgangssituation und weitere Rahmenbedingungen	10
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	10
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm IV	10
5.1.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	12
5.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	15
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	16
5.4	Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen.....	17
5.5	Aussagen des Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen.....	20
5.6	Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren.....	20
6	Planinhalte und deren Begründung.....	22
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Bauweise.....	24
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
6.5	Flächen für Stellplätze	25
6.6	Flächen für Nebenanlagen.....	25
6.7	Verkehrsflächen.....	25
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen	25
6.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	25
6.10	Öffentliche und private Grünflächen.....	26
6.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
6.11.1	Befestigung von Grundstücksflächen	26

6.11.2	Außenbeleuchtung	26
6.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	26
6.12.1	Dachbegrünung	26
6.12.2	Bepflanzung von Pkw-Stellplätzen	27
6.12.3	Anlage privater Grünflächen (pG)	27
6.12.4	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebäuden	27
6.13	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
6.14	Artenvorschlagsliste	28
6.15	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	28
6.16	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
6.17	Nachrichtliche Übernahme.....	28
6.18	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	28
7	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	29
7.1	Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich	29
7.1.1	Sortimentsstruktur des Vorhabens	29
7.1.2	Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon-Store am Standort Schwetzingen / Vereinbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	31
7.1.3	Zielabweichungsverfahren / Entscheidung Regierungspräsidium Karlsruhe	32
7.2	Belange der Erschließung	33
7.3	Belange von Klima und Luft	33
7.4	Belange des Artenschutzes.....	34
7.5	Belange von Naturschutz und Landschaft	34
7.6	Abwasserentsorgung und Entwässerung	34
7.7	Schalltechnische Untersuchung.....	35
8	Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz.....	36
IV	ANLAGEN	37

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 I (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802).
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBI. I S. 306).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBI. I S. 2598, 2716).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBI. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 56).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung** Baden-Württemberg (LBauO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBI. S. 65, 73).
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung vom 10.07.2003, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBI. S. 26, 42).
- **Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBI. 2024 Nr. 98).
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz** (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBI. S. 26, 44).
- **Wassergesetz** für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBI. S. 26, 43).
- **Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes** (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBI. S. 1233, 1247).

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.11.2023 bis 12.01.2024 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 18.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2023 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.01.2024 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.05.2025 gewürdigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 14.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.02.2025 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.05.2025 gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.05.2025 den Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung als Satzung wurde am ___.2025 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG am Standort Schwetzingen den bestehenden Store – in direkter baulich-räumlicher Nähe zum bestehenden Decathlon Logistikzentrum – auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m² zzgl. 200 m² Außenverkaufsfläche zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes i.S.v. § 11 BauNVO zur Entwicklung bzw. Erweiterung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einem eindeutigen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen sowie der Ergebnisse der einzelhandelsbezogenen Auswirkungsanalyse des Unternehmens immakomm AKADEMIE GmbH mit Stand März 2023
- Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung, wozu parallel ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung (hinsichtlich Integrationsgebot – Plansatz 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar i.V.m. zentrenrelevanten Randsortimenten Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplanes Rhein Neckar sowie hinsichtlich des Kongruenzgebotes – Plansatz 3.3.7.1 Landesentwicklungsplan BW 2002 und Plansatz 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar) seitens der Stadt Schwetzingen eingereicht und mit Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 30.09.2024 erteilt wurde
- Nutzung von Synergieeffekten durch die unmittelbare bauliche-räumliche Anordnung in Bezug zu dem an Standort bestehenden Logistikzentrums (v.a. hinsichtlich interner Arbeitsabläufe), wodurch auch bzgl. einer möglichen Standortalternativenprüfung keine sonstigen Flächen im Gemeindegebiet in Betracht gezogen werden
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen sowie zugleich einer entsprechenden Stärkung der Stadt Schwetzingen als Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort sowie als Mittelzentrum, zentral gelegen in der Region Rhein-Neckar
- Sicherung und auf die Erweiterung bezogener Ausbau des Warenangebotes am Standort

1.2 Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebten Betriebserweiterungen der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG am bestehenden Standort zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte betriebliche Erweiterung geschaffen werden.

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan – Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung (2012) – der für zugrundeliegenden Geltungsbereich eine gewerbliche Entwicklung sowie einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorsieht. Die Umsetzung des Vorhabens bedarf jedoch einer entsprechenden 2. Teiländerung, die die bauliche Realisierung auf Basis eines festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ermöglicht. Parallel bedarf es einer entsprechenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der gegenwärtig für das Projektgebiet eine Gewerbliche Baufläche ausweist. Auch hier wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Schwetzingen und bietet zugleich eine autokundenorientierte Lage an der B535 zwischen Schwetzingen und Plankstadt auf der ehemaligen Fläche des Ausbesserungswerks. Das Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 2,0 ha. Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt und soll entsprechend der vorliegenden Baurechtschaffung proaktiv einer einzelhandelsbezogenen Nutzung zugeführt werden.



Abbildung 1: Lage des Planstandort im Luftbild

Quelle: Stadt Schwetzingen

Dem räumlich abgegrenzten Geltungsbereich zugeordnet sind folgende Flurstücke: 1366, 1377/2, 1377/15 sowie 1377/17 (alle tlw.).



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung

Quelle: Stadt Schwetzingen

3 Städtebauliche Konzeption

Das dem Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bisherigen Decathlon-Fachmarktes auf insgesamt 2.400 m² Verkaufsfläche inkl. 200 m² Außenverkaufsfläche vor. Die Sortimentsstruktur hat den eindeutigen Schwerpunkt im Bereich der nach dem Sortimentskonzept der „Schwetzinger Liste“ nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Derzeit umfasst der bestehende Fachmarkt eine Verkaufsfläche von 799 m² zentrenrelevanter Sortimente. Dieser Fachmarkt wird im Rahmen der Neuplanung aufgegeben und die bereits vorhandenen Verkaufsflächen in diese eingestellt. Durch die direkte Anbindung an das bestehende Logistiklager entstehen entsprechende Synergieeffekte zwischen Distributionszentrum und künftigem Markt.



Abbildung 3: Lageplan der Gesamtmaßnahme

Quelle: DECATHLON Deutschland SE & Co. KG, Stand 12/2024

Die Erschließung erfolgt über die Grenzhöfer Straße, sodass entsprechend vorgesehene Stellplatzanlagen unmittelbar anfahrbar sind. Die Eingangssituation des Marktes ist nach Osten zu den vorgelagerten Stellplatzflächen ausgerichtet. Unmittelbar entlang des Eingangsbereichs wird die Außenverkaufsfläche angeordnet, auf der vorwiegend Waren des nicht zentrenrelevanten Sortiments Campingartikel ausgestellt werden sollen. Entsprechend des künftigen Bedarfs werden neue Stellplatzanlagen für den ruhenden Kundenverkehr vorgesehen.

Darüber hinaus lassen sich für das Plangebiet nachfolgende Standortfaktoren definieren:

- Verkehrsgünstige Lage mit einer guten Erreichbarkeit über die B 535
- Anbindung an den ÖPNV vor Ort vorhanden, auch eine Anbindung nach Schwetzingen über das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist vorhanden
- Ausreichend großer Flächenzuschnitt in ebenerdiger Lage mit guter Erreichbarkeit
- Direkte Lage am bestehenden Logistikzentrum, damit keine zusätzlichen Verkehrsbewegungen zur Belieferung des Fachmarktes

4 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Planungsalternativen sowie mögliche Alternativstandorte für die Realisierung der vorliegenden Planung können aus Sicht der plangebenden Gemeinde im Rahmen der zu treffenden Abwägungsscheidung ausgeschlossen werden. Das Plangebiet mit dem jetzigen Distributionszentrum sowie dem aktuell mit 799 m² VK bestehenden Stores kann als „gewachsener Standort“ in der Nutzung durch DECATHLON Deutschland SE & Co. KG betrachtet und in seiner räumlichen Prägung bezeichnet werden. Aus Gründen der arbeitsorganisatorischen Synergieeffekte in der direkten räumlichen Nähe zwischen Verkaufsstore und Distributionszentrum kommen keine Alternativstandorte zur Realisierung des geplanten Stores in Frage. Auch entsprechende Planungsalternativen entfallen hierdurch, da eine direkte bauliche Verbindung zwischen dem neuen Store sowie des bestehenden Distributionszentrums geplant ist.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben, bauleitplanerische Ausgangssituation und weitere Rahmenbedingungen

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 (befindet sich aktuell in Fortschreibung) festgelegt.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit die Vorgaben der BauNVO sowie des LEP Baden-Württemberg (sowie des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar) zu prüfen. Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte gelten demnach folgende Prüfkriterien:

Grafik: Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

- Das **Integrationsgebot** zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust, der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.
- Das **Konzentrationsgebot** gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7). Großflächige Einzelhandelsbetriebe kommen hingegen auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- Das **Kongruenzgebot** fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).
- Das **Beeinträchtigungsverbot** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Die Analyse der jeweiligen Einhaltung oder mögliche Zielverstöße der Prüfkriterien erfolgte gutachterlich durch eine projektbezogene Auswirkungsanalyse der immakomm AKADEMIE GmbH mit Stand März 2023. Die Ergebnisse und entsprechende Auswirkungen werden im Rahmen der Auswirkungen der Planungen weitergehend erläutert.

5.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 weist am Planstandort eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung) aus, diese schließt sich nördlich an das Vorranggebiet „Ehemaliges Ausbesserungswerk und benachbarte Gewerbegebiete“ an.



Abbildung 4: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014

Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, abgerufen unter: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan>

Zudem trifft der Regionalplan in Kapitel 1.7 (Einzelhandelsprojekte – Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) folgende relevante Aussagen:

1.7.2 Allgemeine Vorgaben

1.7.2.1 Raumordnerische Verträglichkeit (Z)

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.

1.7.2.2 Zentralitätsgebot (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

1.7.2.3 Kongruenzgebot (Z)

Verkaufsfläche, Waren sortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

1.7.2.4 Beeinträchtigungsgebot (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

1.7.2.5 Integrationsgebot (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Waren sortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

1.7.2.7 Erreichbarkeit (G)

Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.

1.7.3 Räumliche Zuordnung

1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten

„Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

1.7.3.2 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

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.

1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente (Z)

Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Sortimentsliste: Die regionale Sortimentsliste (die ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausweist) weist Sportartikel als zentrenrelevant aus, ohne genauere Spezifizierung.

Für die relevanten Sortimente erfolgt folgende Auflistung:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Keine Auflistung vorhanden

Aufgrund der nach dem Einheitlichen Regionalplan möglichen Abweichung kommunaler Sortimentslisten, in Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar, können großteilige Sportgeräte im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden, wie es in Schwetzingen somit auch zulässigerweise erfolgt ist. Campingartikel sowie auch Fahrräder und Fahrradzubehör werden hingegen in der regionalen Sortimentsliste nicht entsprechend aufgeführt. Aus regionalplanerischer Sicht sind alle dort nicht gelisteten Sortimente und solche, die sich nicht eindeutig den genannten Sortimenten zuzuordnen sind, als nicht zentrenrelevant anzusehen.

5.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung aus. Dementsprechend bedarf es einer parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche. Das Verfahren zur parallelen Teiländerung erfolgt durch den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2020

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der seit 2012 bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung sieht für das vorliegende Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung mit Ausschlussfunktion für Einzelhandelsbetriebe vor und bedarf daher auf Basis der zuvor genannten Planungsziele einer entsprechenden 2. Teiländerung.

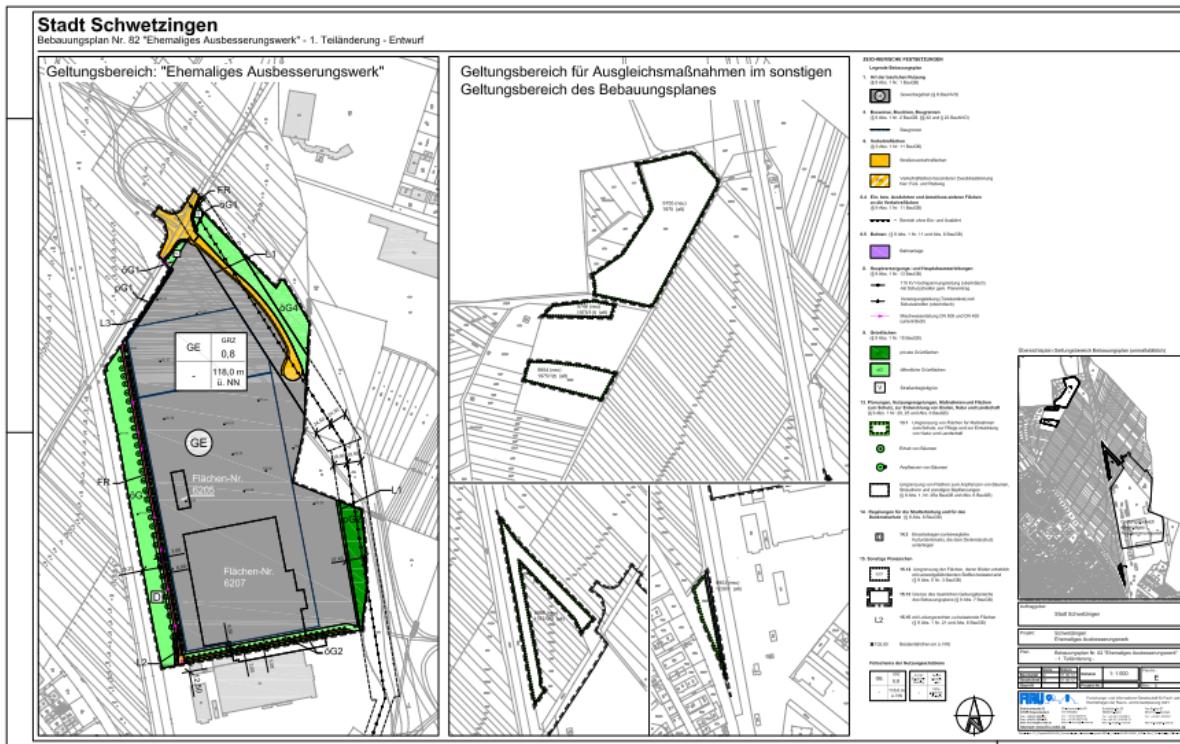


Abbildung 6: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" - 1. Teiländerung

Quelle: FIRUmbH, Kaiserslautern.

5.4 Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen

Im Jahr 2019 hat die imakomm AKADEMIE GmbH das Konzept „Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen („Einzelhandelskonzept“) fortgeschrieben. Zudem wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung für die Stadt Schwetzingen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ein Umsetzungskonzept ausformuliert. Die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept sind darin konsequent aufgegriffen und um die notwendigen planungsrechtlichen Instrumente der Einzelhandelssteuerung ergänzt. Das Umsetzungskonzept wurde vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit interner Bindungswirkung für Verwaltung und Gemeinderat am 18.12.2019 beschlossen. Die Sortimentsliste der Stadt Schwetzingen sieht demnach folgende Zuordnung der für das vorliegende Vorhaben relevanten Sortimente vor:

Auszug aus „Schwetzinger Sortimentsliste“ (2019)²	
Zentrenrelevante Sortimente:	<ul style="list-style-type: none">• Bekleidung (darunter auch Sportbekleidung)• Kleinteilige Sportartikel• Schuhe (auch Sportschuhe)
Nicht zentrenrelevante Sortimente:	<ul style="list-style-type: none">• Fahrräder und Fahrradzubehör (mit Einzelfallprüfung)• Großteilige Sportartikel• Campingartikel• Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)

Die „Schwetzinger Sortimentsliste“ ist nicht vollständig abgebildet. Es werden an dieser Stelle nur die für das Vorhaben relevanten Sortimente aufgeführt.

Im Bereich Fahrräder und Zubehör ist eine Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen, die eine Einzelfallprüfung zum Schutz des Bestandes in der Schwetzinger Innenstadt umfasst. Aufgrund der notwendigen Rahmenbedingungen (Abtransport, Platzbedarf durch Testflächen und ein immer breiter werdendes Angebot) kann eine Zentrenrelevanz des Sortimentes zur zeitgemäßen Aufstellung der Angebote kaum noch umgesetzt werden.

Die räumliche Einzelhandelsstrategie ergibt sich im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes über die Grundsätze der Einzelhandelssteuerung. Diese sehen mit Relevanz für das vorliegende Vorhaben vor:

1a *Innenstadtrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) soll künftig grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Schwetzingen angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen innenstadtrelevanten Einzelhandel, soweit nicht regionalplanerische Vorgaben (z.B. die Festsetzung des zentralörtlichen Standortbereichs) entgegenstehen.*

(...)

1e *Für den innenstadtrelevanten Einzelhandel gilt: Abweichungen von den Grundsätzen 1a-d sind in jedem Falle zu begründen. Sie sollen nur dann überhaupt möglich sein, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:*

Jedes Vorhaben, gleich ob groß- oder kleinflächig, ist bei Abweichung einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Das Vorhaben muss zwingend zwei Bedingungen erfüllen:

Bedingung 1: *Das Vorhaben darf nachweislich keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auslösen,*

UND

Bedingung 2: *Mit dem Vorhaben muss gleichzeitig eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden sein. Nachzuweisen ist mindestens einer der folgenden Effekte:*

- Mit dem Vorhaben erfolgt eine nachweisbare und mit der Ansiedlung kausal direkt verbundene Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches,*
- durch das Vorhaben erfolgt eine deutliche Erhöhung der Zentralität innerhalb des relevanten Hauptsortimentes,*
- durch das Vorhaben kann eine gänzlich neue Zielgruppe für den Einzelhandelsstandort Schwetzingen gewonnen werden, eine Zielgruppe also, die bisher den Einzelhandelsstandort Schwetzingen nicht oder kaum frequentiert hat,*
- mit dem Vorhaben werden quantitativ belegbare positive Kopplungseffekte für den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst, d.h. ein Einkauf beim zu prüfenden Einzelhandelsvorhaben wird nachweislich und häufig dann auch mit einem Innenstadtbesuch verbunden.³*

Grundsatz 2: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll auf bereits etablierte Einzelhandelsstandorte konzentriert und an einzelnen Standorten gänzlich ausgeschlossen werden.

2a *Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann gemäß Vorgaben des Regionalplans ausnahmsweise auch außerhalb des Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen werden. Vorrangig zu prüfende Standorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind in Schwetzingen etablierte Einzelhandelsstandorte. An nicht etablierten Einzelhandelsstandorten ist das jeweilige Vorhaben einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.*

Etablierte Einzelhandelsstandorte stellen insbesondere die Standorte

- GE Zündholz

 - GE südlich der Marstallstraße,
 - GE Hockenheimer Landstraße
 - GE westliche Scheffelstraße und angrenzende Bereiche
 - Nördlicher Teil GE ehemaliges Ausbesserungswerk
- dar.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel soll an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten oder im zentralen Versorgungsbereich erfolgen. An nicht etablierten Einzelhandelsstandorten ist das jeweilige Vorhaben ebenfalls einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (gleich, ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und auf die Ziele des Leitbildes zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. abweichend davon auf maximal 800 m² (im Einzelfall zu prüfen⁴) gegeben ist, ggf. kann auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein. Darüber hinaus muss das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment), die Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortiments muss zudem mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vereinbar sein.

(...)

2d *Für einzelne, nicht zentrenrelevante Sortimente ist bei einer geplanten Ansiedlung außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs eine Einzelfallprüfung erforderlich. Diese Sortimente sind teilweise noch in der Innenstadt vertreten bzw. Teilsortimente können in der Innenstadt vorkommen. Die Bereitstellung eines umfassenden Sortiments ist im Zentralen Versorgungsbereich aufgrund nicht ausreichender Standortvoraussetzungen (notwendiger Flächenbedarf, Abtransport der meist sperrigen Ware) mittel- bis langfristig aber kaum möglich. Als nicht zentrenrelevante Sortimente mit notwendiger Einzelfallprüfung werden ausgewiesen:*

- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

In der Einzelfallprüfung sind noch vorhandene Ansiedlungspotenziale oder nachweislich keine schädigenden Auswirkungen nachzuweisen:

Das Standortkonzept der Stadt Schwetzingen stuft den Planstandort als „etablierten Einzelhandelsstandort“ ein. Er ist somit „vorrangiger Standort für klein- und großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Innenstadtrelevanter Einzelhandel wird als Hauptsortiment ausgeschlossen.

5.5 Aussagen des Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Im Jahr 2019 wurde das Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen erarbeitet vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim auf Basis der von den Gemeinderäten beschlossenen Einzelhandelskonzepte für die drei genannten Kommunen, erarbeitet von der imakomm AKDEMIE GmbH, fortgeschrieben. Ein zentraler Ansatz des Leitbildes ist die Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen: „Die Funktionsstärkung von Schwetzingen als Mittelzentrum wird von allen drei Gemeinden unterstützt. Oftersheim und Plankstadt streben keine Zulässigkeiten an, die in Konkurrenz zu Schwetzingen als Mittelzentrum stehen könnten.“

Darüber hinaus fokussiert Schwetzingen die Entwicklung seiner mittelzentralen Funktion auf die Innenstadt.

5.6 Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung vom 24.07.2024 eine Grundsatzentscheidung zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren getroffen. Im Zuge der gesetzlichen Anforderungen zur Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Stellplätzen wurde die Grundsatzentscheidung zugunsten einer alternativen Regelung getroffen, um eine ausgewogene und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Grundsatzentscheidung betrifft ausschließlich die Regelungen, die im Verfahren zu Bebauungsplänen zu Grunde gelegt werden. Gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 2 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW (KlimaG BW) gilt die Photovoltaikpflicht beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen über 60% der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche. Die Pflicht entfällt, wenn sie sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, z.B. Festsetzungen zur Begrünung in Bebauungsplänen.

Mit vorliegender Grundsatzentscheidung räumt die Stadt Schwetzingen der Begrünung von Stellplatzanlagen eine Vorrangfunktion ein, da Stellplätze oft einen beschränkten Raum bieten und die gleichzeitige Nutzung von PV-Anlagen und Begrünung nicht immer umsetzbar ist. Daher soll der städtebauliche Fokus auf die Pflanzung von Bäumen und andere Begrünungsmaßnahmen gelegt werden.

Zur Kompensation sollen folgende Leitlinien in die Bebauungsplanverfahren einfließen:

- Photovoltaikanlagen sollen mindestens 70% der Dachflächen von Neubauten bzw. maßgeblich erneuerten (Sanierung) Dachflächen abdecken. Von der Dachfläche sind notwendige Mindestabstände, Wege zur Wartung und evtl. durch Aufbauten verschattete Bereiche abzuziehen (bei § 6 Abs. 1 Nr. 2 PVPf-VO erhöht sich der erweiterte Nachweise ebenso um 10% auf 85%)
- Entfall der nach § 6 Abs. 3 PVPf-VO Möglichkeit der Reduktion der Photovoltaikpflicht bei öffentlich-rechtlicher Pflicht zur Dachbegrünung

- Die PV-Pflicht auf Parkplatzflächen entfällt, stattdessen wird eine Baumpflanzungspflicht eingeführt

Der Gesetzgeber eröffnet bereits heute durch § 23 Abs. 6 KlimaG BW die Möglichkeit von der Pflicht der Errichtung einer PV-Anlage auf Stellplätzen zu befreien.

Neuausrichtung des Städtebaulichen Fokus

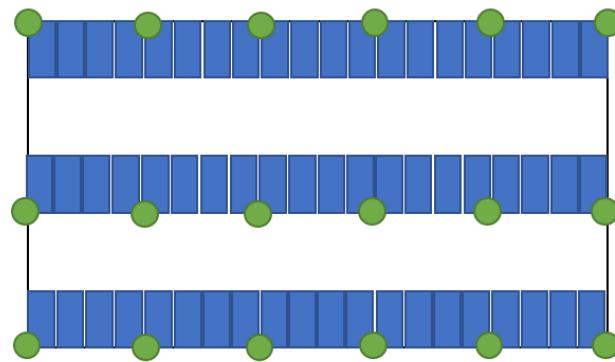
● Baum mit 18 - 20cm Stammumfang

■ offener Stellplatz

Erhöhung der Verpflichtung von Photovoltaik auf Dächern von 60% auf 70%

sowie

Entfall der Reduktion der Photovoltaikpflicht bei Dachbegrünung (§ 6 Abs. 5 PVPf-VO)



60 Stellplätze = mind. 18 Bäume

Abbildung 7: Auszug Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen vom 24.07.2024

Quelle: Stadt Schwetzingen

6 Planinhalte und deren Begründung

6.1 Art der baulichen Nutzung

„Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Sportfachmarkt“ gem. § 11 Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zugleich regeln die getroffenen Festsetzungen die zulässigen Sortimente sowie Verkaufsflächen. Letztere werden mit einer VKmax von 2.400m² inkl. 200 m² Außenfläche festgesetzt. Zugleich wird die Mindestgröße der Verkaufsflächen MindestVK auf 1.800 m² festgesetzt, um sicherzustellen, dass nur ein entsprechender Sportfachmarkt im Plangebiet errichtet werden und somit der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans Rechnung getragen wird. Die festgesetzten Verkaufsflächen resultieren hierbei aus vorherigen Abstimmungen mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe. Zudem gründen die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, die durch das Unternehmen imakomm AKADEMIE GmbH 2023 durchgeführt wurde. Durch die Vorgaben der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Sportfachmarktes sowie die hiermit möglicherweise einhergehenden raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen reglementiert und auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt der zulässigen Sortimente liegt hierbei im Bereich der nicht zentrenrelevanten Angebotsstruktur. Bezogen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen umfasst dies folgende Sortimente (es werden nur die Sortimente aufgeführt mit Relevanz für das Planvorhaben):

Auszug aus „Schwetzinger Sortimentsliste“ (2019)²	
Zentrenrelevante Sortimente:	
	<ul style="list-style-type: none">• Bekleidung (darunter auch Sportbekleidung)• Kleinteilige Sportartikel• Schuhe (auch Sportschuhe)
Nicht zentrenrelevante Sortimente:	
	<ul style="list-style-type: none">• Fahrräder und Fahrradzubehör (mit Einzelfallprüfung)• Großteilige Sportartikel• Campingartikel• Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)

Der zulässige Anteil des zentrenrelevanten Sortimente wird auf 800 m² der Verkaufsfläche begrenzt. Die zulässigen Verkaufsflächenanteile der nicht zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der Vorgaben der Regionalplanung sowie in Abstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung begrenzt.

„Gewerbegebiet GE“

Der Bereich des gegenwärtig bestehenden Decathlon-Stores wird in die vorliegende Teiländerung aufgenommen. Die Zulässigkeit umfasst hierbei die Realisierung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Hingegen als unzulässig werden Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art sowie Sexshops und Beherbergungsbetriebe und Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt durch die raumordnerische Vorgabe, dass mit Realisierung des neu geplanten Stores, der bestehende Store mit seiner gegenwärtigen VK von 799 m² aufgegeben werden muss. Diese VK ist in den neu entstehenden Store einzubeziehen. Diese Regelung geht aus den Auflagen der positiven Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum beantragten Zielabweichungsverfahren der Stadt Schwetzingen hervor. Zudem erfolgt die Vorgabe, dass der Inhaber der Baurechte für den bestehenden Sportfachmarkt gegenüber der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen am gegenwärtig bestehenden Standort verzichtet (Aufgabe der Baugenehmigung).

Zugleich soll aber eine gewerbliche Fort- und Nachnutzung weiterhin gewährleistet werden, wodurch die entsprechenden Zulässigkeiten definiert werden. Der Ausschluss der übrig genannten Nutzungen erfolgt, um städtebaulich negative Entwicklungen zu vermeiden, da die jeweiligen Eigenarten nicht der geplanten Nutzung des Vorhabens entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs.2 BauNVO wird im Plangebiet festgesetzt

- die zulässige Grundflächenzahl GRZ sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in sämtlichen Nutzungskategorien mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl ergibt sich aus den Anforderungen der Nutzungen und ermöglicht die Errichtung der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung.

Ebenfalls wird entsprechend den Zielsetzungen der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage (Sportfachmarkt) auf 118,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern entspricht dem Maß der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem oberen Anschluss der Außenwand (Attika).

Die entstehende Höhe des künftigen Stores beträgt ca. + 13,02 m OK Attika, was zur vereinfachten Veranschaulichung wie folgt dargestellt ist:

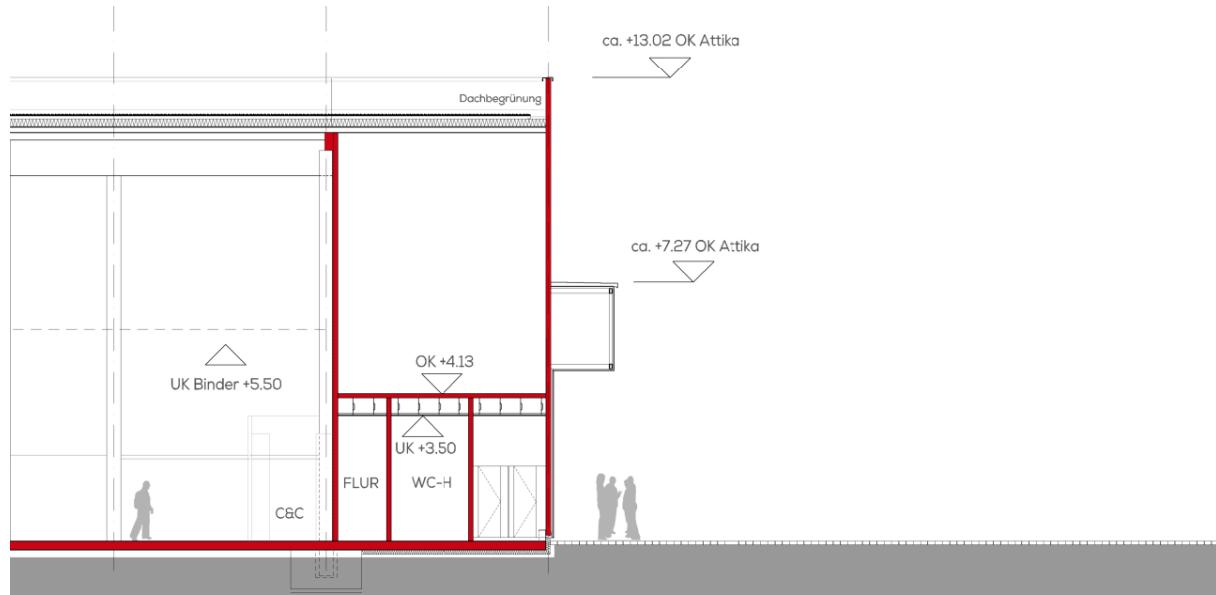


Abbildung 8: Ansicht Systemschnitt zur Veranschaulichung der geplanten Gebäudehöhe

Quelle: Entwurfsplanung architektur.krick

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden, um die Umsetzung technischer Aufbauten zu ermöglichen. Die festgesetzte Überschreitung steht in einem angemessenen Verhältnis zur baulichen Gesamtgröße des Vorhabens und ist somit städtebaulich aus Sicht der plangebenden Gemeinde vertretbar.

6.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind, um planungsrechtlich gewisse Flexibilitäten in der baulichen Umsetzung zu ermöglichen. Zudem bedingt die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche des geplanten Stores einer entsprechenden baulichen Größe, die durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht wird.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen. Diese orientieren sich konkret am städtebaulichen Konzept, dass dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt.

6.5 Flächen für Stellplätze

Der überwiegende Flächenanteil des Grundstücks wird für die Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrten benötigt. Dementsprechend erfolgt für diese Flächen die Festsetzung als Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

6.6 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung geht hieraus auch keine ungeordnete Entwicklung hervor, sodass die Zulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vertretbar ist. Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind.

6.7 Verkehrsflächen

Es erfolgt eine zeichnerische Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Bezeichnungen „prV₁ – Zufahrt Lager“ und „prV₂ – Zufahrt Stellplätze“, um gezielt die gebietserschließenden Verkehrsinfrastrukturen zu definieren. Auf Basis der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption wird im Rahmen der Planzeichnung dargestellt bzw. unterschieden in Teilbereiche mit Ein- und Ausfahrt sowie ohne Zufahrtsmöglichkeiten entlang der östlich gelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese dienen der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation.

6.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der baulichen Realisierung werden entsprechende Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes notwendig. Die versiegelten Flächen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser entsprechend zurückgehalten und nicht direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen.

6.10 Öffentliche und private Grünflächen

Entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzung von privaten Grünflächen „pG“ erfolgt vor dem Hintergrund einer städtebaulich-ökologischen Gesamtentwicklung des Plangebietes. Konkretisiert wird die Umsetzung durch eine festgesetzte Überlagerung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Förderung einer entsprechenden ökologischen Vielfalt und Nachhaltigkeit. Private Grünflächen tragen maßgeblich zur Ökologie eines Stadtgebiets bei. Sie bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern die Biodiversität. Grünflächen sind essenziell für die Verbesserung des Stadtklimas. Sie tragen zur Kühlung bei, indem sie durch Verdunstungskühlung die Lufttemperatur senken und den Wasserhaushalt stabilisieren. Gerade in städtischen Ballungsräumen, in denen die „Wärmeinsel-Effekte“ durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen verstärkt werden, sind private Grünflächen von großer Bedeutung für die Luftqualität und die Minderung von Lärm. Sie schaffen Pufferzonen, die die Auswirkungen des Verkehrs und anderer Lärmquellen mildern.

6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.11.1 Befestigung von Grundstücksflächen

Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, somit sind entsprechende bauliche Realisierungen durch wasserdurchlässige Materialien zu gewährleisten.

6.11.2 Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung des Plangebietes sind ausschließlich insektenfreundliche (LED)-lampen vorgesehen. Den zur Beleuchtung genutzten LEDs fehlt der UV-Anteil, so dass Insekten die neuartigen Leuchtmittel „übersehen“ und die Lampen nicht mehr umschwirren. LEDs können darüber hinaus dynamisch reguliert werden und werden gedimmt, wenn ihre volle Intensität nicht benötigt wird. Insbesondere an den zur offenen Landschaft gewandeten Gebäudeseiten und Straßen können dadurch die Emissionen von Licht so weitestgehend vermieden werden.

6.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

6.12.1 Dachbegrünung

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt. Eine solche Dachgestaltung trägt auch zur Verbesserung des

Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung stadtgestalterische Funktionen. Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. Als weitere ökonomische Funktion verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

Die festgesetzte Substratstärke von 0,10 m wird als ausreichend erachtet, um gemäß technischer Regelwerke (Minimum von 0,08 m) eine Anwuchsgarantie zu gewährleisten. Die festgesetzte Stärke gilt als marktüblich, um zugleich eine entsprechend positive Auswirkung auf die Regenrückhaltung zu entfalten. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk – 1. Teiländerung“ sieht eine Substratstärke von 3-8 cm vor, wodurch im Rahmen der vorliegenden 2. Teiländerung eine deutliche Verbesserung der Substratstärke und der damit verbundenen Anwuchsfähigkeit gegeben ist.

6.12.2 Bepflanzung von Pkw-Stellplätzen

Die getroffene Festsetzung einer Pflicht zur Bepflanzung auf Stellplätzen ist aus verschiedenen städtebaulichen, ökologischen und klimatischen Gründen gerechtfertigt. Bäume tragen signifikant zur Verbesserung der Luftqualität bei, indem sie Kohlendioxid aufnehmen und Sauerstoff produzieren. Durch die Pflanzung von Bäumen auf Stellplätzen wird die Luftfilterung verbessert und die Bildung von Luftschadstoffen reduziert. Zudem sorgen Bäume für eine Kühlung durch Verdunstung und Schattenwurf, was das Mikroklima positiv beeinflussen kann – besonders auf versiegelten Flächen wie Stellplätzen, die häufig hohe Temperaturen erreichen.

6.12.3 Anlage privater Grünflächen (pG)

Pflanzflächen auf privaten Grünflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und zum Naturschutz. Sie fördern die Ansiedlung von pflanzlichen Arten, die in städtischen Gebieten durch die verstärkte Bebauung und Versiegelung zunehmend seltener werden. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen wird sichergestellt, dass die privaten Grünflächen nicht nur als „Bodenfläche“ existieren, sondern aktiv als grüne Zone gestaltet werden. Das Ziel ist es, den grünen Charakter eines Gebiets zu erhalten und zu fördern.

6.12.4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbeflächen

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt. Die entsprechenden Restriktionen in Bezug zur bestehenden 110-kV-Leitung sind entsprechend zu beachten.

6.13 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten des Versorgungsträgers der 110-kV-Leitung wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

6.14 Artenvorschlagsliste

Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird auf die aktuelle Galk-Straßenbaumliste in der Fassung vom 30.08.2023 verwiesen.

6.15 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen soll zu mindestens 70% flächendeckend auf den Dächern der geplanten Nutzung installiert werden und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten. Zugleich dient es der Umsetzung der Grundsatzentscheidung der Stadt Schwetzingen zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren, um die vorgesehenen entsprechenden Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Der Ausbau erneuerbarer Energien stellt eine wichtige Maßnahme zur Reduktion von CO2-Emissionen und zur Bekämpfung des Klimawandels dar. Solaranlagen auf Dächern fördern zudem die dezentrale Erzeugung von Energie und verdeutlicht zugleich die ökologischen Aspekte heutiger Stadtentwicklungen.

6.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der LBO Baden-Württemberg in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

6.17 Nachrichtliche Übernahme

Die oberirdischen Leitungsverläufe der 110-kV-Leitung sowie Bauverbotszone gemäß § 22 StrG entlang der K 4144 werden nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen.

6.18 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen sowie durch betroffene Träger öffentlicher Belange bei der Verwirklichung zu beachten sind. Mit der Aufnahme der Hinweise wird zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Themen beigetragen.

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich¹

Zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung und der hieraus möglicherweise resultierenden raumordnerischen und / oder städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, ist von der imakomm AKADEMIE GmbH eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt worden.

7.1.1 Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die Sortimentsstruktur der geplanten Fachmarkterweiterung unterscheidet sich deutlich von den Sortimentskonzepten anderer Sportartikelanbieter. Diese haben ihren Angebotsschwerpunkt bei den sogenannten „Volkssportarten“ (z.B. Fußball, Laufen, Tennis), während ein Decathlon-Fachmarkt als Vollsortimenter sehr breit über praktisch alle Sportarten aufgestellt ist. Das Angebot umfasst hierbei insbesondere auch Randsportarten. Darüber hinaus unterscheidet sich Decathlon von anderen Sportartikelanbietern durch einen hohen Anteil von Eigenmarken. Während Sportfachgeschäfte und Sportfachmärkte ihren Angebotsschwerpunkt bei Markenartikeln haben, bietet Decathlon ca. 80 % seines Sortiments (bezogen auf den Gesamtumsatz) als Eigenmarken an.

¹ Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Schwetzingen – imakomm AKADEMIE GmbH, Stand März 2023.

Die Auflistung der vorgesehenen Sortimente gestaltet sich wie folgt:

Vorgesehene Verkaufsflächen am Planstandort			
Sortimente	Verkaufsfläche in m ²		
Sportbekleidung (beispielsweise Bekleidung für Outdoor, Laufen, Fahrrad, Bademode) In Schwetzinger Sortimentsliste Sortimentsbereich „Bekleidung“ zuzuordnen		max. 800 m²	
Sportschuhe (beispielsweise Sportschuhe, Wanderschuhe, Laufschuhe) in Schwetzinger Sortimentsliste dem Sortimentsbereich „Schuhe“ zuzuordnen			max. 900m²
Sonstige kleinteilige Sportartikel (beispielsweise Inliner, Schläger, Rucksäcke, sonstige Helme, Bälle)			
Fahrräder und Fahrradzubehör⁵ (beispielsweise Fahrräder, Schläuche, Licht, Schlosser, Radhelme) In Schwetzinger Sortimentsliste nicht-zentrenrelevant			
Campingartikel und Zubehör (beispielsweise Isomatten, Schlafsäcke, Zelte, Vorzelte, Campingmöbel, Campingkocher, Beleuchtung, Campingduschen, Feldbetten, Kühlertaschen, Campinggeschirr, etc.)			1.600 m²
Sonstige großteilige Sportartikel (beispielsweise Boote und Bootszubehör, Tauchgeräte (z.B. Flaschen), Tore, Tischtennisplatten, Fitnessgroßgeräte (z.B. Laufband, Cross Trainer))			
GESAMTFLÄCHE PLANUNG:		2.400 m²	
Anteil zentren- / nicht-zentrenrelevante Sortimente		max. 800 m ² 33-34%	1.600 m ² 66-67%

Abbildung 9: Sortimente des geplanten Vorhabens

Quelle: Auswirkungsanalyse immakomm AKADEMIE GmbH, März 2023.

Hinweis: Die Verkaufsfläche für Sortimente Fahrräder und Fahrradzubehör wird auf 300 m² begrenzt. In Summe sind zusammen mit den zentrenrelevanten Sortimenten max. 900 m² zulässig.

Das Vorhaben in Schwetzingen stellt damit ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem Schwerpunkt in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dar. Gerade die geplanten Erweiterungsflächen umfassen fast ausschließlich ein nicht-zentrenrelevantes Angebot. Für die zentrenrelevanten Sortimente wird die Grenze der Großflächigkeit entsprechend eingehalten. Die Einstufung der Zentrenrelevanz nach Sortimenten erfolgt entsprechend auf Basis der Sortimentslisten des gültigen Regionalplans sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen.

7.1.2 Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon-Store am Standort Schwetzingen / Vereinbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die folgende Zusammenfassung stellt die wesentlichen Ergebnisse der Bewertung der raumordnerischen Prüfkriterien zusammenfassend dar. Sämtliche Begründungen, Berechnungen und Details sind den Ausführungen der Auswirkungsanalyse, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist, zu entnehmen.

Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:

Das Integrationsgebot würde aufgrund der Ausnahmeregelung im LEP Baden-Württemberg als auch im Regionalplan, die für das Vorhaben Decathlon als Vorhaben mit überwiegendem Flächenanteil im nicht zentrenrelevanten Sortiment greifen, eingehalten. Im zentralen Versorgungsbereich Schwetzings bestehen keine ausreichend großen Alternativflächen, ein „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ ist im Regionalplan Rhein-Neckar für Schwetzingen nicht vorgesehen. Da das Vorhaben aber die 10%-Grenze für die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Regionalplan bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² überschreitet, stellt dies einen entsprechenden Zielverstoß dar, wodurch ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung seitens der Stadt Schwetzingen gestellt wurde (siehe hierzu Kap. 7.1.3).

Bewertung Vorhaben gemäß Konzentrationsgebot:

Das Konzentrationsgebot wird formal und faktisch für das Vorhaben am Standort Schwetzingen mit dem Erweiterungsvorhaben erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums einnimmt.

Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:

Im Ergebnis der durchgeführten Auswirkungsanalyse wird das Kongruenzgebot nach gutachterlicher Einschätzung in sämtlichen Sortimenten außer dem Sortiment „Campingartikel und Zubehör“ eingehalten. Aufgrund des in diesem Sortiment hohen Umsatzanteils von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches ergibt sich jedoch in der Gesamtbetrachtung eine Nichteinhaltung des Kongruenzgebotes, die die entsprechende Beantragung einer Zielabweichung erforderlich macht (siehe hierzu Kap. 7.1.3).

Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtigungsverbot:

Das Beeinträchtigungsverbot wird sowohl in Schwetzingen als auch in den weiteren Zonen und allen Standortkommunen des Einzugsgebietes und im weiteren Umland eingehalten. Für die Stadt Schwetzingen sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den betrachteten Sortimenten zu erwarten. Die Umverteilungen bewegen sich bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen und Sortimenten in einem Bereich, wonach in den

Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Versorgungsanlagen werden nicht gefährdet.

Die Umsatzverteilungen im weiteren Umland betreffen vor allem die nächsten Decathlon Märkte sowie heute im Online-Handel umgesetztes Kaufkraftvolumen. Auch in den nächstgelegenen Mittel- und Unterzentren sind aufgrund einer starken eigenen Versorgungsstruktur maximal wettbewerbliche Auswirkungen festzuhalten. Im Einzugsgebiet und im weiteren Umland sind damit keine schädigenden Auswirkungen auf einzelne Anbieter oder Standortlagen zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen.

7.1.3 Zielabweichungsverfahren / Entscheidung Regierungspräsidium Karlsruhe

Entsprechend der vorangestellten raumordnerischen Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung mit einer entsprechenden Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² (2.200 m² innen / 200 m² außen) hat die Stadt Schwetzingen gegen die vorliegenden Zielverstöße einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (Antrag vom 22. August 2023) gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) beantragt.

Der Antrag der Zielabweichung umfasste folgende Zielverstöße:

- Integrationsgebot (Plansatz 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar i.V.m. zentrenrelevanten Randsortimenten Plansatz 1.7.3.3. des einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar)
- Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 Landesentwicklungsplan BW und Plansatz 1.7.2.3. des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar).

Mit Entscheidung vom 30.09.2024 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe der Stadt Schwetzingen mitgeteilt, dass die beantragten Zielabweichungen unter nachfolgenden Bedingungen zugelassen werden:

- [...] Im Bebauungsplan sind die Beschränkungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen mit dem dafür zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumentarium festzusetzen:
 1. innerhalb eines Gebäudes max. 2.200 m² VKF und auf einer Außenfläche max. 200 m² VKF,
 2. zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Schwetzinger Liste“ (Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.2019) max. 800 m² VKF – jedoch nur Sportbekleidung und Sportschuhe sowie kleinteilige Sportartikel,
 3. Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (hiervon nicht erfasst sind Bekleidung und Schuhe) max. 300 m² VKF,
 4. Campingartikel und Zubehör sowie großteilige Sportartikel max. 1.500 m² VKF.
- Andere als die vorgenannten Sortimente sind nicht zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stellen sicher, dass die o.g. Vorgaben entsprechend verbindlich umgesetzt werden, wodurch aus Sicht der plangebenden Gemeinde der raumordnerischen Entscheidung Rechnung getragen wird.

Weitere Auflagen / Bedingungen sind der raumordnerischen Entscheidung zu entnehmen.

7.2 Belange der Erschließung²

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens erstellte Verkehrsgutachten bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565 m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400 m² (inkl. 200 m² Außenverkaufsfläche) erfolgte, deckt das Gutachten somit einen größeren anzunehmenden Planfall an. Dem Gutachten wurde eine gutachterliche Stellungnahme beigefügt, dass durch die Reduzierung der Verkaufsflächen keine nachteiligen Auswirkungen erwartbar sind, der untersuchte Planfall in seiner Größenordnung somit eine „worst-Case“-Betrachtung darstellt.

Ergebnis:

Unter den Prämissen der modifizierten Planung wurden die in der Untersuchung von 2020 getroffenen Annahmen und Ansätze zur Ermittlung der täglichen Kfz-Fahrten geprüft und verifiziert. Die Ergebnisse zu den in Ansatz zu bringenden projektierten Verkehrsmengen haben somit Bestand. Es ist infolgedessen davon auszugehen, dass die modifizierte Planung, die hinsichtlich der künftigen Verkaufsfläche hinter der Konzeption mit einer ursprünglichen VK von 4.565 m² zurückbleibt, wie festgestellt keine negativen verkehrlichen Wirkungen auf das umgebende Straßennetz hat. Alle betrachteten Knotenpunkte können in ihrem heutigen Ausbauzustand im Prognosejahr 2035 leistungsfähig betrieben werden. Es sind weiterhin keine Ausbaumaßnahmen erforderlich.

Die detaillierten Berechnungs- und Untersuchungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

7.3 Belange von Klima und Luft³

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens erstellte Gutachten hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Klima und Luft bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565 m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400 m² (inkl. 200 m² Außenverkaufsfläche) erfolgte, deckt das Gutachten somit einen größeren anzunehmenden Planfall an. Dem Gutachten wurde eine gutachterliche Stellungnahme beigefügt, dass durch die Reduzierung der Verkaufsflächen keine nachteiligen

² Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens des Bebauungsplans „Erweiterung der Verkaufsfläche Decathlon“ in Schwetzingen, BS Ingenieure, Stand Fachgutachten vom Februar 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 28.07.2021

³ Fachgutachten Klima/Luft Decathlon Schwetzingen – SPACETEC Steinicke & Streifender Umweltuntersuchungen, Stand 13. März 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 03.08.2021.

Auswirkungen erwartbar sind, der untersuchte Planfall in seiner Größenordnung somit eine „worst-Case“-Betrachtung darstellt.

Ergebnis:

Die projektierten Verkehrsmengen, welche die Grundlage der lufthygienischen Berechnungen darstellen, haben auch mit Reduzierung der Verkaufsflächen weiterhin Bestand. Die geänderte Planung führt somit zu keinen negativen klimatischen Auswirkungen und liegt hinsichtlich der Lufthygiene unterhalb der Grenzwerte.

Die detaillierten Berechnungs- und Untersuchungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

7.4 Belange des Artenschutzes⁴

Im Jahr 2024 erfolgten zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens faunistische Bestandserfassungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht nachgewiesen worden. Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten sind daher nicht notwendig.

Die einzigen Maßnahmenhinweise umfassen die Sicherung gegen das Einwandern von Mauereidechsen während des Baubetriebs sowie Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung, welche in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Ein Monitoring der CEF-Maßnahmen wird aus gutachterlicher Sicht als nicht notwendig erachtet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst werden.

7.5 Belange von Naturschutz und Landschaft

Die Belange von Naturschutz und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts einschlägig geprüft und sind in den dortigen Kapiteln dargestellt.

7.6 Abwasserentsorgung und Entwässerung

Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits durch die vorhandene Regenrückhaltung und der damit verbundenen wasserrechtlichen Genehmigung vom 03.08.2022 planerisch vorgelegt und er-

⁴ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Änderung Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk Decathlon Shop“, ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, 12.08.2024.

laubt. Dies geschah im Zuge der Hallenerweiterung des bestehenden Distributionszentrums der DECATHLON Deutschland SE & Co. KG. Im Rahmen entsprechender Untersuchungen wurde ersichtlich, dass mit der vorliegenden Planung des künftigen Stores die Kapazitäten der örtlichen Regenrückhal tung nicht ausreichen werden und entsprechende Anpassungen und Änderungen beplant und vorgenommen werden müssen. Die bestehende Erlaubnis muss über einen Änderungsantrag angepasst werden.

Aus Sicht der plangebenden Gemeinde ist es im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung vertretbar, die technischen Details der Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung in den nachgeordneten Zulassungsverfahren zu regeln. Wasserrechtsverfahren sind in diesem Zusammenhang mit den weitergehenden Objektplanungen einzuleiten.

7.7 Schalltechnische Untersuchung⁵

Hinweis:

Das im Rahmen eines ursprünglich als notwendig angedachten Raumordnungsverfahrens erstellte Schallgutachten bezieht sich in seinen Aussagen auf eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 4.565 m². Da zwischenzeitlich jedoch konzeptionell eine Reduzierung der VK auf insgesamt 2.400 m² (inkl. 200 m² Außenverkaufsfläche) erfolgte, deckt das Gutachten somit einen größeren anzunehmenden Planfall an. Dem Gutachten wurde eine gutachterliche Stellungnahme beigefügt, dass durch die Reduzierung der Verkaufsflächen keine nachteiligen Auswirkungen erwartbar sind, der untersuchte Planfall in seiner Größenordnung somit eine „worst-Case“-Betrachtung darstellt.

Ergebnis:

Der emissionsseitige Vergleich im Prognose-Planfall 2035 gegenüber dem Prognose-Nullfall 2035 entlang der bestehenden Straßen kommt zum Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben nur eine geringfügige Pegelerhöhung von deutlich weniger als 1 dB(A) entlang der Straßenabschnitte der B535 zu erwarten ist.

Auf den Straßenabschnitten der K 4144 Grenzhöfer Straße erhöhen sich die Verkehrslärmeinwirkungen emissionsseitig um 0,1 dB(A).

Durch den geplanten Sportfachmarkt erhöhen sich die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen um deutlich weniger als 3 dB(A). die prognostizierten Emissionspegelerhöhungen entlang der bestehenden Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind damit als nicht wesentlich im Sinne der 16. BlmSchV zu beurteilen. Planbedingte Pegelerhöhungen von 3dB(A) und mehr an schutzbedürftigen Nutzungen entlang der B 535 sowie der K 4144 sind auf Grundlage der vorliegenden Verkehrszahlen (Prognose-Nullfall 2035 und Prognose-Planfall 2035) aus der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen nicht erforderlich.

⁵ FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm Raumordnungsverfahren „BV Decathlon“ Stadt Schwetzingen, Stand: 30.07.21

Die detaillierten Berechnungs- und Untersuchungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

8 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße	Anteil in Prozent
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2,00 ha	100,00 %
Sonstiges Sondergebiet (SO)	1,80 ha	90 %
Gewerbegebiet (GE)	0,10 ha	5 %
Flächen zur Wasserentsorgung	0,10 ha	5 %

IV ANLAGEN

- Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Schwetzingen – imakomm AKADEMIE GmbH, Stand März 2023.
- FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm Raumordnungsverfahren „BV Decathlon“ Stadt Schwetzingen, Stand: 30.07.21
- Fachgutachten Klima/Luft Decathlon Schwetzingen – SPACETEC Steinicke & Streifender Umweltuntersuchungen, Stand 13. März 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 03.08.2021.
- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens des Bebauungsplans „Erweiterung der Verkaufsfläche Decathlon“ in Schwetzingen, BS Ingenieure, Stand Fachgutachten vom Februar 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 28.07.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Änderung Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk Decathlon Shop“, ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, April 2025.
- Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen, 2019.
- Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen, Fortschreibung 2019.
- Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung, ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, November 2024.

ENTWURESPLANUNG

Projekt:
NEUBAU DECATHLON STORE SCHWETZINGEN
Grenzhöfer Str. 100
68723 Schwetzingen

LAGEPLAN DACHAUFSICHT

Planinhalt:

DD Unternehmensentwicklungs GmbH
Vertreten durch ...
Filsallee 19
73207 Plochingen
...

handlung.
architektur.krick
kurt-schumacher-str. 9h
67663 kaiserslautern
mobil +4963. 68 24 201

Massstab: 1:500	Datum: 21.11.2024	Gezeichnet: sema krick	Plan-Nr.: ENT_DEC_LP_05
--------------------	----------------------	---------------------------	----------------------------

