

Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens

gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG Baden-Württemberg

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 2002 und Plansatz 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar)

Antragsstellerin:

Stadt Schwetzingen
Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplanes „Nr. 82 Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 2. Teiländerung zur Erweiterung des Sport- und Outdoorfachmarktes Decathlon in Schwetzingen

Stand: 01.08.2023

INHALTSVERZEICHNIS

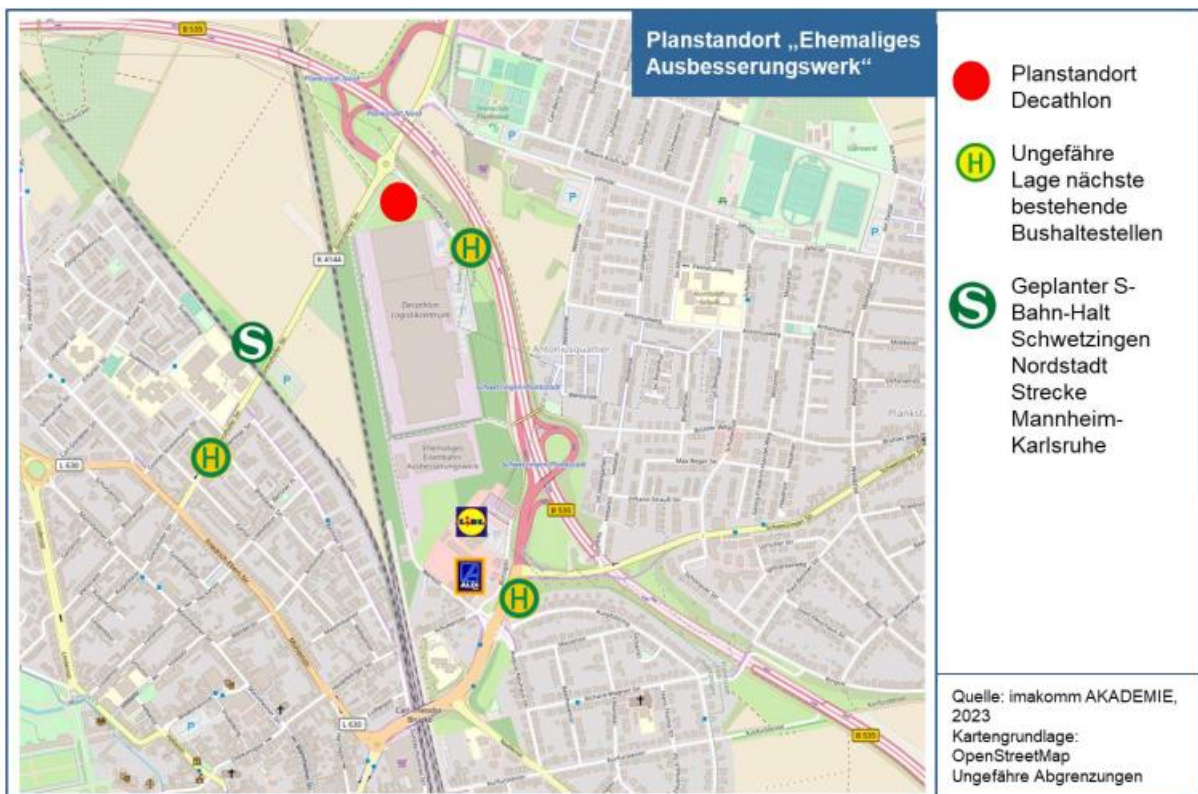
I.	EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG	3
1	Antragsgegenstand.....	3
2	Vorhabenbeschreibung.....	4
3	Raumordnerische Rahmenbedingungen.....	7
4	Vorbereitende / verbindliche Bauleitplanung.....	13
5	Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen.....	15
6	Standortalternativenprüfung	19
7	Beurteilungsgrundlagen.....	19
II.	ZIELVERSTÖßE DES VORHABENS BZGL. DER EINZELHANDELSBEZOGENEN VORGABEN DER RAUMORDNUNG – ERFORDERLICHKEIT EINES ZIELABWEICHUNGSVERFAHRENS.....	20
1	Voraussetzung der Zielabweichung	20
2	Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 LEP und Plansatz 1.7.2.3 des einheitlichen Regionalplanes MRN)	20
3	Integrationsgebot (Plansätze 1.7.2.5, 1.7.3.1 und 1.7.3.2) i.V.m. zentrenrelevante Randsortimente Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplanes MRN	24
4	Grundzüge der Planung	26
5	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	29
III.	ANLAGEN.....	30

I. EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG

1 Antragsgegenstand

Die Stadt Schwetzingen beabsichtigt – aufgrund eines konkreten Erweiterungsinteresses - die Umsetzung eines Sport- und Outdoorfachmarktes am Standort des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks in unmittelbarer Nachbarschaft zum angesiedelten Decathlon Logistikzentrum. Das Plangebiet bzw. Projektgebiet liegt unmittelbar an der B 535 und ist über einen Kreisverkehr an die Hauptverkehrsstraße angeschlossen.

Abbildung 1: Räumliche Lage geplantes Erweiterungsvorhaben



Quelle: imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Stand März 2023.

Die von dem geplanten Vorhaben berührten Ziele hinsichtlich der einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung umfassen hierbei:

- das Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 LEP und Plansatz 1.7.2.3 des einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar) sowie
- das Integrationsgebot (Plansätze 1.7.2.5, 1.7.3.1 und 1.7.3.2) i.V.m. zentrenrelevanter Randsortimente (Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar).

Die hierzu erläuternden Ausführungen sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

2 Vorhabenbeschreibung

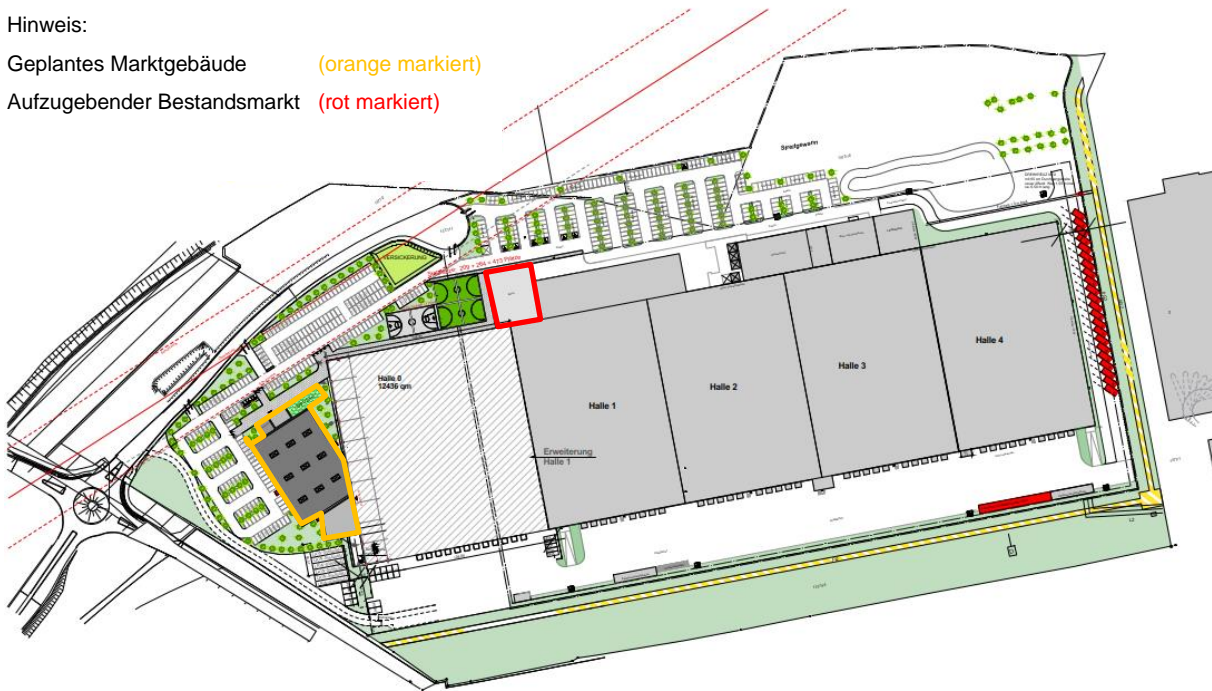
Geplant ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Sport- und Outdoorfachmarktes der Decathlon Deutschland SE & Co. KG mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Derzeit umfasst der bestehende Fachmarkt eine Verkaufsfläche von 799 m² zentrenrelevanter Sortimente. Dieser Fachmarkt wird im Rahmen der Vorhabenplanung aufgegeben und die bereits vorhandenen Verkaufsflächen in die Neuplanung eingestellt. Durch die direkte Anbindung an das bestehende Logistiklager entstehen entsprechende Synergieeffekte zwischen Distributionszentrum und künftigen Markt.

Abbildung 2: Geplantes Vorhaben Erweiterung des bestehenden Fachmarktes

Hinweis:

Geplantes Marktgebäude (orange markiert)

Aufzugebender Bestandsmarkt (rot markiert)



Quelle: Planungen Decathlon / unmaßstäbliche Darstellung.

Die bestehende Verkaufsfläche des Fachmarktes soll von derzeit ca. 800m² um ca. 1.600m² inkl. Außenfläche erweitert werden, sodass der gesamte Markt insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.220m² zzgl. 200m² Außenflächen umfassen wird. Das Vorhaben fällt damit eindeutig unter die Regelung von § 11 Abs. 3 BauNVO und damit auch entsprechend der landes- und regionalplanerischen Regelungen. Die städtebauliche Verträglichkeit von Standort, Dimension und Sortimentskonzeption wurde durch die vorliegende Auswirkungsanalyse dementsprechend untersucht (liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, 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).

Der geplante Sport- und Outdoorfachmarkt ist bauplanungsrechtlich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen und außer in Kerngebieten nur in für sie eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der derzeit für das Grundstück gültige Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung“ setzt auf den Flächen des Standortes gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet GE) fest. Der Flächennutzungsplan stellt den Planstandort derzeit als gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sind daher zur Umsetzung des Vorhabens zu ändern. Im Zuge der Anpassung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Das geplante Vorhaben wird im Kernsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente (großteilige Sportgeräte) führen. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen als „Etablierter Einzelhandelsstandort-vorrangiger Standort für nicht zentrenrelevanten Handel (groß- und kleinflächig)“ eingestuft.¹

Abbildung 3: Vorgesehene Verkaufsflächen nach Sortimenten am Planstandort

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	max. 900m²
Sportschuhe (beispielsweise Sportschuhe, Wanderschuhe, Laufschuhe) in Schwetzinger Sortimentsliste dem Sortimentsbereich „Schuhe“ zuzuordnen			
Sonstige kleinteilige Sportartikel (beispielsweise Inliner, Schläger, Rucksäcke, sonstige Helme, Bälle)			
Fahrräder und Fahrradzubehör ⁵ (beispielsweise Fahrräder, Schläuche, Licht, Schlösser, Radhelme) In Schwetzinger Sortimentsliste nicht-zentrenrelevant		1.600 m²	
Campingartikel und Zubehör (beispielsweise Isomatten, Schlafsäcke, Zelte, Vorzelte, Campingmöbel, Campingkocher, Beleuchtung, Campingduschen, Feldbetten, Kühltaschen, Campinggeschirr, etc.)			
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%

¹ Stadt Schwetzingen, Einzelhandelskonzept Schwetzingen, Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept, 2019.

Im Ergebnis führen das Flächenlayout und das Sortimentskonzept zu Besonderheiten in Bezug auf das Marktgebiet und den Einzugsbereich. Der geplante Markt weist im Vergleich zu klassischen Sportfachmärkten ein besonderes Konzept auf und zeichnet sich dadurch aus, nicht nur Sportartikel der Hauptsportarten mit dem Schwerpunkt Sportbekleidung, sondern auch einen hohen Anteil an Sportgroßgeräten bzw. an spezialisierten Angeboten für Randsportarten zu präsentieren.

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. Da Decathlon die angebotenen Produkte überwiegend selbst produziert, werden diese ausschließlich in den eigenen Filialen und im Online-Store angeboten. Das Sortimentsprogramm mit den Randsportarten umfasst Waren, die einen sehr engen Kundenkreis ansprechen, was dazu führt, dass das Einzugsgebiet entsprechend groß ist, um die relevante Kaufkraft zu binden. Mit seiner Sortimentsbreite weicht der geplante Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkt von dem „typischen Mix“ eines gängigen Sportfachmarktes in spezialisierten Sortimenten ab und verfügt über Alleinstellungsmerkmale.

Für das Vorhaben wurden über das geplante Flächenlayout hinaus nach einzelnen Sortimenten maximal umsetzbare Verkaufsflächen festgelegt, die im Rahmen der projektbezogenen Auswirkungsanalyse der immakomm AKADEMIE GmbH entsprechend geprüft wurden. Das Gesamtvorhaben soll aber vereinbarungsgemäß nur eine Gesamtfläche für die zentrenrelevante Sortimente von 800 m² belegen. In Summe mit dem Sortiment Fahrräder dürfen 900 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden.²

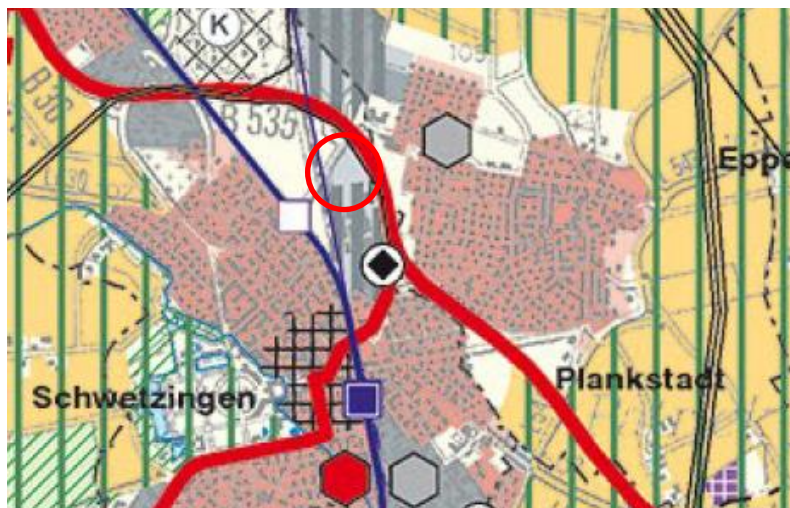
Hinweis: Die Gesamtsumme der zu prüfenden Sortimente übersteigt demnach die zulässige geplante Gesamtverkaufsfläche in den einzelnen Sortimenten und auch in der Summe der Gesamtfläche (geprüft wurden 2.799m², eine Umsetzung erfolgt aber von 2.400 m² Verkaufsfläche), ermöglicht somit aber einen gewissen Spielraum, der sich auch durch wechselnde Sortimente nach Jahreszeiten ergeben kann.

² In Vereinbarung mit der Raumordnung und den Nachbarkommunen wurde hier eine Maximalfläche inkl. Fahrräder festgelegt, da Fahrräder in einigen Nachbarkommunen als zentrenrelevant eingestuft werden (in Schwetzingen selbst aber nicht).

3 Raumordnerische Rahmenbedingungen

Die Stadt Schwetzingen liegt südlich des Oberzentrums Ludwigshafen-Mannheim und wird gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein Neckar als Mittelzentrum mit einem mittelzentralen Verflechtungsbereich klassifiziert.³

Abbildung 4 Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar



Rot markiert: Vorhabenstandort

Quelle: Verband Region Rhein Neckar, einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar

Der Vorhabenstandort ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Unmittelbar an den Vorhabenstandort schließt sich ein Vorgangsbereich für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik an in welchem das bestehende Waren-distributionszentrum angesiedelt ist. Der Bereich des in Rede stehenden Standortes zur Etablierung des Sport- und Outdoorfachmarktes liegt außerhalb des benannten Vorranggebiets.

Da es sich beim vorliegenden Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse die diesbezüglichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar hinsichtlich möglicher Zielverstöße geprüft. Hierbei zeigten sich Konflikte mit Zielen der Raumordnung, welche Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. Die grundlegend zu betrachtenden raumordnerischen Vorgaben des LEP Baden-Württemberg sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar werden nachfolgend dargestellt.

Konzentrationsgebot

Inhalte gem. LEP Baden-Württemberg

Gemäß Plansatz 3.3.7 des LEP sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und diese in Verdichtungsräumen liegen sowie mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

³ Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg LEP 2002

Plansatz 1.7.2.2 Zentralitätsgebot

Inhalte gem. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig.

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 anderen Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Die Ziele 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

Kongruenzgebot

Inhalte gem. LEP Baden-Württemberg

Gemäß Plansatz 3.3.7.1 des LEP sollen die Verkaufsflächen der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.⁵

Gemäß Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses des Landes Baden-Württemberg wird von einer beachtlichen Überschreitung des Einzugsbereiches ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden.

Inhalte gem. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Plansatz 1.7.2.3

Verkaufsfläche, Warensortiment 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.

⁵ Es ist zu beachten, dass eine Abweichung von den Vorgaben des Kongruenzgebots möglich ist, da das Kongruenzgebot im LEP als „Soll-Ziel“ ausgestattet ist. Dies bedeutet, dass es nach aktueller Rechtsprechung nicht stets und strikte Beachtung findet, sondern dass die Geltung dieses Gebots im Einzelfall zu verneinen ist. Vergleiche hierzu: Hager, Gerd: Grundfragen des raumordnerischen Zielsystems in Deutschland. Das IKEA Urteil des BVerwG und seine europarechtliche Einordnung, in Baurecht: Heft 07.Juli 2011 S. 1093-1103.

Beeinträchtungsverbot

Inhalte gem. LEP Baden-Württemberg

Gemäß Plansatz 3.3.7.2 des LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe, noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Nach der Rechtsprechung des VGH Mannheim ist die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungskerne in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des zu beurteilenden Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen, wovon bei zentren- oder nachversorgungsrelevanten Sortimenten ab einem Umsatzverlust von ca. 10 % anhaltsweise ausgegangen werden kann. Feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen Auswirkungen und bei deren Überschreitung immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, lassen sich aber insoweit nicht angeben. Auf die Kriterien des Einzelhandelserlasses kann als Anhalts- und Orientierungswert zurückgegriffen werden. Gemäß Einzelhandelserlass Abschnitt 3.2.2.3 ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust von größer, gleich 10 % und bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust von größer, gleich 20 % zu rechnen ist.

Inhalte gem. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Plansatz 1.7.2.4

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.

Integrationsgebot

Inhalte gem. LEP Baden-Württemberg

Gemäß Plansatz 3.3.7.2 des LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (Integrationsgebot).

Inhalte gem. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Plansatz 1.7.2.5

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend Plansatz 1.7.3.2 auch andere Standorte in Betracht.

Darüber hinaus werden im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar Ziele der Raumordnung zur „räumlichen Zuordnung“ von großflächigen Einzelhandelsbetrieben formuliert.

Plansatz 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte

Inhalte gem. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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. [...].

Plansatz 1.7.3.2 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte

Inhalte gem. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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 Plansatz 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

Plansatz 1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente

Inhalte gem. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde die Einhaltung von Konzentrationsgebot (Plansatz 3.3.7 des LEP) sowie Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.2 des LEP) nachgewiesen:⁶

Konzentrationsgebot

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

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.

Gegenstand des vorliegenden Zielabweichungsantrags umfassen die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben zu Integrationsgebot (Plansatz 1.7.2.5 i.V.m. zentrenrelevante Randsortimente Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar) sowie zu Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 LEP und Plansatz 1.7.2.3 des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar).

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 Schwetzingens bestehen keine ausreichend großen Alternativflächen, ein „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ ist im Regionalplan Rhein-Neckar nicht vorgesehen. Da das Vorhaben aber die 10% Grenze für die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Regionalplan bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² überschreitet, wird eine entsprechende Zielabweichung beantragt.

⁶ Vgl. imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Stand März 2023..

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 vorliegende Beantragung einer Zielabweichung erforderlich macht.

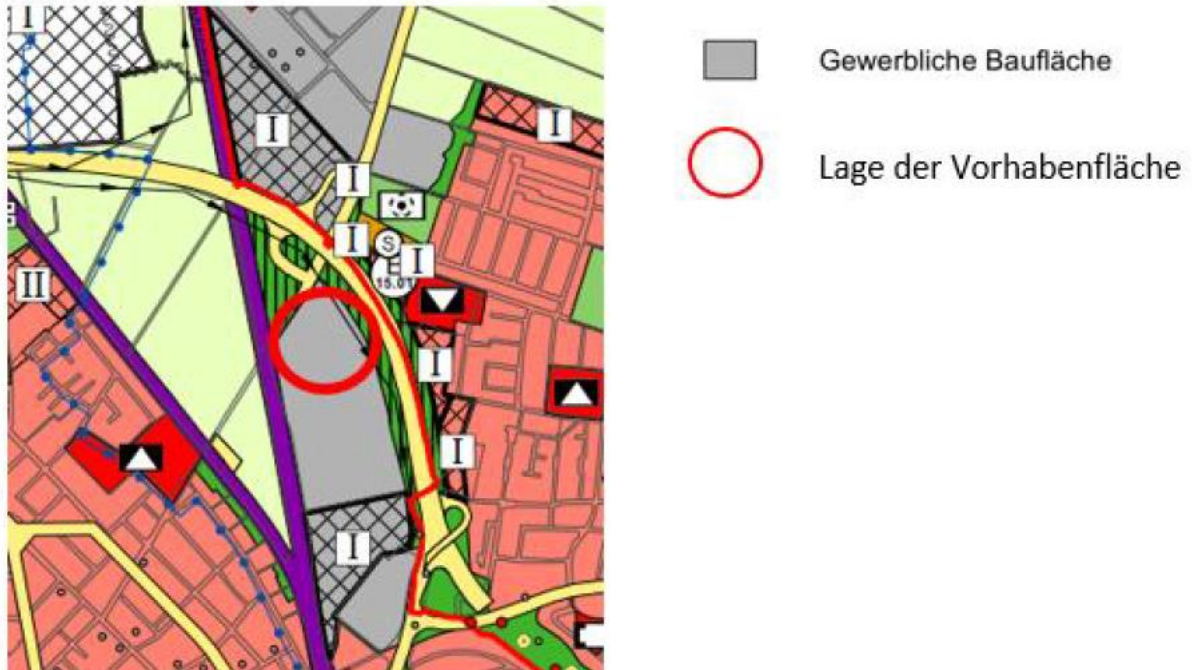
Nähere Betrachtung und Erläuterung der jeweiligen Zielverstöße erfolgt unter Kap. II des vorliegenden Antragsdokumentes.

4 Vorbereitende / verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, der 2020 beschlossenen Gesamtfortschreibung stellt für die Flächen des Vorhabens, wie für den gesamten Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes gewerbliche Bauflächen dar.

Abbildung 5: Auszug FNP Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2020



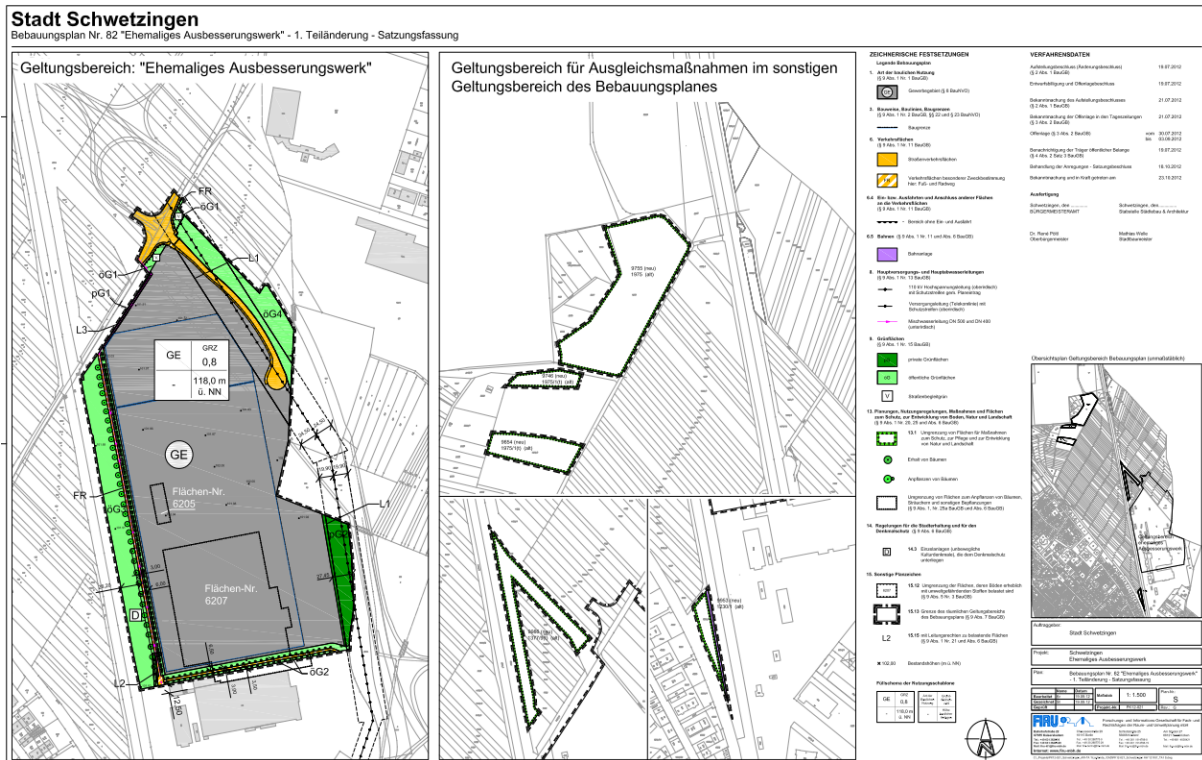
Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Da es sich bei der geplanten Erweiterung des Fachmarktes bauplanungsrechtlich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, für den im Bebauungsplan eine Sondergebietsfestsetzung notwendig wird, ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung

Für den i.R.s. Planbereich besteht gegenwärtig rechtskräftiges Planungsrecht auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk – 1. Teiländerung“ der Stadt Schwetzingen. Die hierin festgesetzte Art der baulichen Nutzung umfasst jedoch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Das geplante Erweiterungsvorhaben ist somit nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelbar, da es hierzu die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung bedarf.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ - 1. Teiländerung



Im Zuge der bauplanungsrechtlichen Umsetzung bedarf es somit sowohl einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (gem. Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauNVO) als auch einer Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ – 1. Teiländerung der Stadt Schwetzingen.

5 Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen

Im Jahr 2019 wurde das Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim auf Basis der von den Gemeinderäten beschlossenen Einzelhandelskonzepte für die drei genannten Kommunen erarbeitet und von der Imakomm AKADEMIE 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 Konkurrenzen zu Schwetzingen als Mittelzentrum stehen könnten.“ Darüber hinaus fokussiert Schwetzingen die Entwicklung seiner mittelzentralen Funktion auf die Innenstadt.⁸ Neben der Fortschreibung des Konzeptes „Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen (Einzelhandelskonzept) wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung für die Stadt Schwetzingen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ein Umsetzungskonzept ausformuliert, in welchem die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes aufgegriffen wurden und um die notwendigen planungsrechtlichen Instrumente (Sortimentsliste, zentraler Versorgungsbereich etc.) der Einzelhandelssteuerung ergänzt wurde. „Das Umsetzungskonzept wurde vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit interner Bindungswirkung für die Verwaltung und den Gemeinderat am 24.07.2019 beschlossen.“⁹

Die Sortimentsliste der Stadt Schwetzingen zur Einordnung von Sortimenten und Warengruppen in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Relevanz sieht folgende Zuordnung der vorhabenrelevanten und geplanten Sortimente vor:

Abbildung 7: Auszug aus "Schwetzinger Sortimentsliste (2019) zu vorhabenrelevanten Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung (darunter auch Sportbekleidung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrräder und Fahrradzubehör (mit Einzelfallprüfung)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Sportartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großteilige Sportartikel
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schuhe (auch Sportschuhe) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Campingartikel
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
<p>Hinweis: Die Schwetzinger Sortimentsliste ist nicht vollständig abgebildet. Es werden an dieser Stelle nur die für das Vorhaben relevanten Sortimente aufgeführt.</p>	

Quelle: Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon in Schwetzingen, Imakomm AKADEMIE GmbH, Stand März 2023.

⁸ Vgl. Imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon in Schwetzingen, Stand März 2023.

⁹ Vgl. Ebenda und Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen Einzelhandelskonzeption Schwetzingen sowie Stadt Schwetzingen, Einzelhandelskonzept Schwetzingen, Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept.

Die Grundsätze der Einzelhandelssteuerung gemäß Umsetzungskonzept der Stadt Schwetzingen mit Bezug zum geplanten Vorhaben und der Ansiedlung am Standort ehemaliges Ausbesserungswerk sehen vor¹⁰:

Grundsatz 1: Innenstadtrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich mit Ausnahmenvorbehalt.

▪ Grundsatz 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 eines zentralörtlichen Standortbereichs) entgegenstehen.

▪ Grundsatz 1e:

Für den innenstadtrelevanten Einzelhandel gilt: Abweichungen von den Grundsätzen 1a-d sind in jedem Fall zu begründen. Sie sollen nur dann überhaupt möglich sein, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind: Jedes Vorhaben, gleich groß- oder kleinflächig, ist bei Abweichung einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Das Vorhaben muss zwingend zwei Bedingungen erfüllen:

- a. Das Vorhaben darf nachweislich keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auslösen, und
- b. Mit dem Vorhaben muss gleichzeitig eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden sein. Nachzuweisen sind 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 Hauptsortiments,
 - Durch das Vorhaben kann eine gänzlich neue Zielgruppe für den Einzelhandelsstandort Schwetzingen gewonnen werden, 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.

¹⁰ Die nachfolgenden Grundsätze entstammen aus: Stadt Schwetzingen, Einzelhandelskonzeption Schwetzingen, Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept.

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

▪ Grundsatz 2a:

Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann gemäß Vorgaben des Regionalplans ausnahmsweise auch außerhalb Zentralörtlicher Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen werden. Vorrangig zu prüfende Standorte [...] sind in Schwetzingen etablierte Einzelhandelsstandorte [...]. Etablierte Einzelhandelsstandorte stellen insb. die Standorte [...] Nördlicher Teil GE ehemaliges Ausbesserungswerk.

[...] zentrenrelevante Randsortimente sollen 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 max. 10 % der Verkaufsfläche bzw. abweichend davon auf maximal 800 m² gegeben ist. [...] Darüber hinaus muss das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen [...].

▪ Grundsatz 2d:

Für einzelne, nicht zentrenrelevante Sortimente ist bei einer geplanten Ansiedlung außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches 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 Waren) mittel- bis langfristig aber kaum möglich. Als nicht zentrenrelevante Sortimente mit notwendiger Einzelfallprüfung werden ausgewiesen:

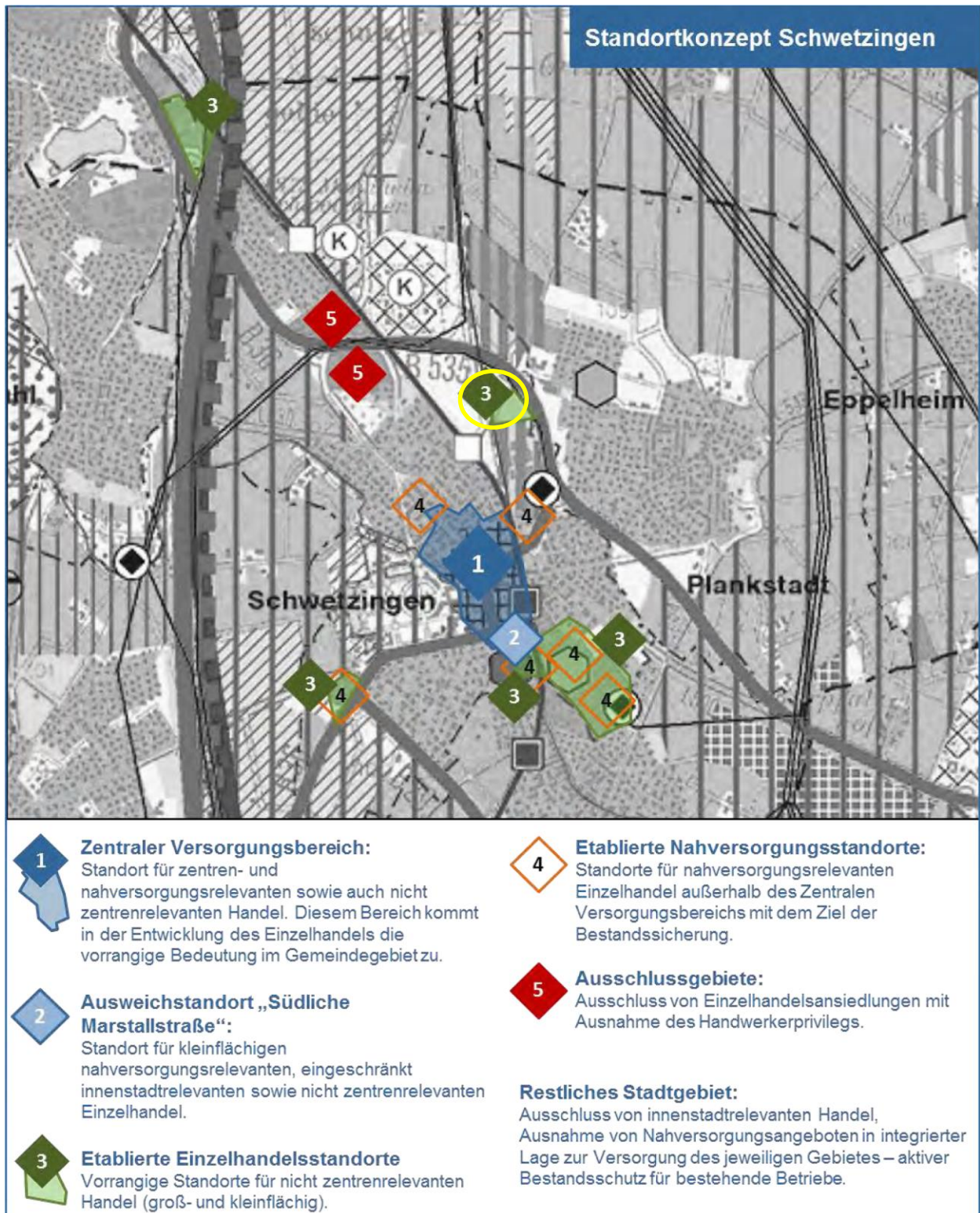
- Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs,
- Großteilige Elektrowaren,
- Bettwaren,
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

In der Einzelfallprüfung sind noch vorhandene Ansiedlungspotentiale oder nachweislich keine schädigenden Auswirkungen nachzuweisen.

Die räumliche / standörtliche Umsetzung der Grundsätze bzw. Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Schwetzingen wird gemäß folgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 8 Räumliches Standortkonzept Schwetzingen

Hinweis: der betroffene Standort ist gelb markiert



Quelle: Stadt Schwetzingen, Einzelhandelskonzept Schwetzingen Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept.

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.

Das Vorhaben in Schwetzingen stellt ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem Schwerpunkt in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten dar. Die Einstufung nach Sortimenten erfolgt entsprechend auf Basis der Sortimentslisten des gültigen Regionalplans sowie des zuvor erläuterten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen. Das Vorhaben fügt sich somit grundsätzlich in das Standortkonzept der Stadt Schwetzingen ein, wenn eine Stärkung des Gesamtstandortes erreicht werden kann und Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszuschließen sind, was im Rahmen der Auswirkungsanalyse vertiefend geprüft wurde.

6 Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung ist eine Erörterung bzw. Diskussion über mögliche Standortalternativen zu führen. Eine Verlagerung des bestehenden Standortes kommt aufgrund der gewachsenen Strukturen sowie aufgrund sonstiger im Gemeindegebiet fehlender Angebotsflächen nicht in Frage. Durch die direkte Anbindung an das bestehende Warendistributionszentrum werden entsprechend zusätzlicher infrastruktureller Maßnahmen auf ein Minimum reduziert sowie verkehrliche Belastungen im Bereich des Lieferverkehrs vermieden. Darüber hinaus stellt die forcierte Fläche aus städtebaulicher Sicht eine untergenutzte Fläche dar, die durch die umliegenden Nutzungen derart geprägt wird, dass sie für die vorgesehene Nutzung prädestiniert ist. Dadurch wird zugleich die Inanspruchnahme von Flächen an einem Solitärstandort, möglicherweise auch im Außenbereich vermieden.

7 Beurteilungsgrundlagen

Rechtliche und inhaltliche Grundlage zur Beurteilung der raumordnerisch relevanten Auswirkungen des Vorhabens bilden folgende Gesetze, Pläne und Unterlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg vom 10.07.2003 (GBl. 2003, 385) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. Nr. 2, S. 26) in Kraft getreten am 11. Februar 2023.
- Verband Region Rhein Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar,
- Flächennutzungsplan 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim,
- Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen, Einzelhandelskonzept Schwetzingen und Einzelhandelskonzept Schwetzingen, Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept Juli 2019
- imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon in Schwetzingen, Stand März 2023.

II. ZIELVERSTÖßE DES VORHABENS BZGL. DER EINZELHANDELSBEZOGENEN VORGABEN DER RAUMORDNUNG – ERFORDERLICHKEIT EINES ZIELABWEICHUNGSVERFAHRENS

1 Voraussetzung der Zielabweichung

Die höhere Raumordnungsbehörde kann im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, nach § 4 zu beachten haben.¹¹

Nachstehend werden die berührten Ziele der einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung, die eine Zielabweichung erforderlich machen, eingehend erläutert.

2 Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 LEP und Plansatz 1.7.2.3 des einheitlichen Regionalplanes MRN)

Plansatz 3.3.7.1 des Landesentwicklungsprogramms Baden-Württemberg und Plansatz 1.7.2.3 des einheitlichen Regionalplans MRN (Kongruenzgebot Gesamtvorhaben i.V.m. Sortimentsgruppe „Camping und Sportartikel“)

Plansatz Z. 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg:

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.¹³

Plansatz 1.7.2.3 des einheitlichen Regionalplanes MRN:

Verkaufsfläche, Warensortiment 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.¹⁴

Zum Einzugsgebiet des Planstandortes werden die Orte gezählt, die eine mehr oder weniger klare Einkaufsorientierung zum Planstandort haben (abhängig u.a. von Wettbewerbsstruktur, Entfernungen, Siedlungsstruktur). Aufgrund der speziellen Sortimentszusammensetzung und des starken Umfelds im Verdichtungsraum geht das Einzugsgebiet über den Mittelbereich von Schwetzingen hinaus. Für die

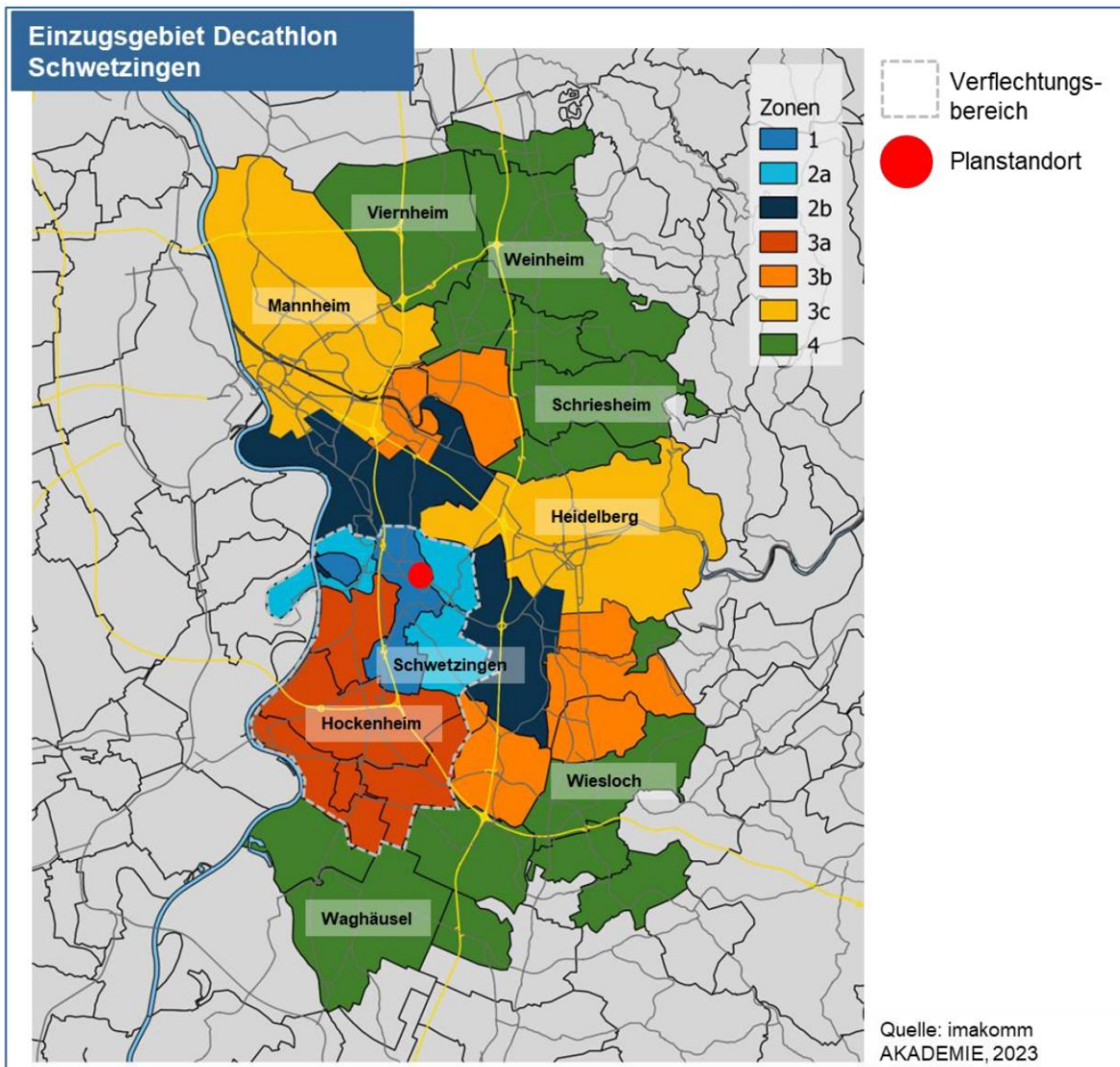
¹¹ Gem. Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

¹³ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg 2002.

¹⁴ Vgl. Verband Region Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.

Abgrenzung der Zonen wurde in einem ersten Schritt eine Einteilung nach Fahrtzeitdistanzen vorgenommen. Dabei wurden mit Ausnahmen der Oberzentren Mannheim und Heidelberg immer die gesamten Kommunen von der Stadtmitte einer einheitlichen Zone zugerechnet und die Fahrtzeitdistanz nach normalem Verkehrsaufkommen vom räumlichen Zentrum der Kommune angesetzt. Aufgrund der Größe und der bestehenden Angebote im weiteren Umfeld ist nicht zu erwarten, dass ein Einzugsgebiet erschlossen werden kann, dass eine Fahrtzeit von 20 Minuten überschreitet. Für die Abgrenzung wurden ergänzende Faktoren herangezogen, die unter anderem die Entfernung in km, das eigene Angebot sowie die Entfernung zu weiteren Wettbewerbsstandorten sowie natürliche Barrieren (Rhein als Trennung zwischen Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz) mitberücksichtigt.

Abbildung 9 Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens (Marktgebietszonen)



Quelle: : imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Stand März 2023.

Der mittelzentrale Verflechtungsbereich der Stadt Schwetzingen umfasst wie oben dargestellt neben der Stadt Schwetzingen (Zone 1) die Zonen 2a und 3a. Generell lässt sich feststellen, dass mit wachsender Entfernung und einem breiteren eigenen Angebot vor Ort Verflechtungen zum Planstandort sinken. Im äußeren Einzugsgebiet sind v.a. noch höhere Marktanteile bei Spezialsortimenten zu erwarten.

ten, die vor Ort nur in begrenztem Umfang oder gar nicht angeboten werden, während Breitensportangebote wie Sportbekleidung oder Fahrräder hier nur noch einen marginalen Marktanteil ausmachen (auch aufgrund des geringen Verkaufsflächenanteils gerade von Bekleidung, Schuhen und auch Fahrrädern am Vorhaben in Schwetzingen).

Für ein Vorhaben der geplanten Größenordnung in verkehrlich gut erreichbarer Lage ist eine Fahrtstanz von 20 Minuten für die Begrenzung des gesamten Einzugsgebietes als realistisch einzustufen. Auch aufgrund des bestehenden Angebotes und der nächsten Decathlon-Filialen mit einer in Teilen deutlich größeren Verkaufsfläche und geringeren Sortimentsbeschränkungen ist von keinem deutlich weiteren Einzugsgebiet auszugehen. Weitere Verflechtungen, die sich aufgrund von Pendlern und Besuchern ergeben, sind über die Berücksichtigung von Streuumsätzen einbezogen.

Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich mindestens 70% des Planumsatzes aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune stammen müssen. Die Stadt Schwetzingen übernimmt gem. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg die Funktion eines Mittelzentrums und hat entsprechend eine Versorgungsfunktion sowohl für die Stadt als auch für das überörtliche Einzugsgebiet (Mittelbereich). Der Mittelbereich umfasst die Kommunen der abgegrenzten Zonen 2a und 3a.

Grundsätzlich gilt: Für die Bewertung nach dem Prüfkriterium Kongruenzgebot ist das Gesamtvorhaben relevant.

Hierbei lässt sich im Rahmen der Analyse wie folgt festhalten:

- Die Umsatzherkünfte werden prozentual dargestellt. Sie ergeben sich aus der rechnerischen Gegenüberstellung der Umsatzerwartung aus einer Zone und dem gesamten möglichen Planumsatz. Zur Nachvollziehbarkeit dienen die Daten in den Tabellen des Kapitels „Umsatzerwartung und Umsatzherkunft“ der Auswirkungsanalyse. Im Folgenden werden zunächst die Umsatzerwartungen nochmals detailliert aufgezeigt, die dann für die Bewertung des Gesamtvorhabens relevant werden.
- Bei einer hypothetischen Neuansiedlung des Anbieters Decathlon, unter Berücksichtigung der maximal betrachteten Verkaufsflächen nach Sortimenten, werden ca. 15-16% des Planumsatzes (ca. 1,0 Mio €) aus Schwetzingen stammen. Hierzu sind die Planumsätze aus dem Mittelbereich aus Zone 2a in Höhe von ca. 23-24% (ca. 1,6 Mio €) sowie aus Zone 3a in Höhe von ca. 28-29% (ca. 1,9 Mio €) hinzuzuzählen. Insgesamt ergibt sich somit ein Anteil des Planumsatzes von ca. 66-67% der innerhalb des Mittelbereichs erwirtschaftet wird. In einzelnen Sortimenten stammen allerdings mehr als 70% des erwarteten Umsatzes aus dem Mittelbereich.

Abbildung 10: Umsatzanteile der Umsatzerwartungen der maximal je Sortiment geplanten Verkaufsflächen dargestellt nach Zonen

Sortiment	Umsatzanteile aus dem Zentralörtlichen Verflechtungsbereich ²
Sportbekleidung	70-71%
Sportschuhe	72-73%
Fahrräder und Fahrradzubehör	84%
Campingartikel und Zubehör	33%
Sonstige kleinteilige Sportartikel	71-72%
Sonstige großteilige Sportartikel	70-71%
Gesamt	66-67%

Quelle: imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Stand März 2023.

Die Betrachtung der Herkunft des Planumsatzes des Vorhabens zeigt, dass ca. 66-67% des Planumsatzes des Gesamtvorhabens aus dem Mittelbereich Schwetzingen (= Zone 1, 2a und 3a) stammen werden. In einzelnen Sortimenten stammen allerdings mehr als 70% des erwarteten Umsatzes aus dem Mittelbereich. Damit wird das Kongruenzgebot formal in sämtlichen Sortimenten mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Campingartikel und Zubehör eingehalten.

Da die 70%-Schwelle hierbei allerdings unterschritten wird, erfolgt die Begründung im Folgenden anhand einer Darstellung der Einzelsortimente. Bei dieser Betrachtung der Umsatzherkunft der Einzelsortimente kann für die Bewertung einer wesentlichen Überschreitung des Verflechtungsbereichs festgehalten werden:

- Die Abweichungen ergeben sich für das Gesamtvorhaben ausschließlich in einem Teilsortiment (Campingartikel und Zubehör). Dabei handelt es sich um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment, während in allen zentrenrelevanten Sortimenten eine Einhaltung des Kongruenzgebotes verzeichnet werden kann.
- Die Verfehlung des Schwellenwertes von 70% (= Wert, der das Kongruenzgebot operationalisiert) ist insbesondere auch auf die Besonderheiten des Sortimentes zurückzuführen. Es zeigt sich, dass im Sortiment Campingartikel und Zubehör der 70% - Schwellenwert zwar verfehlt wird, bei diesem Sortiment ist aber zugleich festzuhalten, dass der Spezialisierungsgrad mit am Größten ist und somit ein entsprechendes Vorhaben unweigerlich ein größeres Einzugsgebiet erschließen muss, um für ein Angebot der geplanten Größenordnung überhaupt ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial erschließen zu können, was einen entsprechend hohen Umsatzanteil von außerhalb des Verflechtungsbereiches zur Folge hat.

Im Ergebnis 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 vorliegende Beantragung einer Zielabweichung erforderlich macht.

3 Integrationsgebot (Plansätze 1.7.2.5, 1.7.3.1 und 1.7.3.2) i.V.m. zentrenrelevante Randsortimente Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplanes MRN

Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplanes MRN (Integrationsgebot i.V.m. zentrenrelevanten Randsortimenten)

Plansatz 1.7.2.5: Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend Plansatz 1.7.3.2 auch andere Standorte in Betracht.

Plansatz 1.7.3.3: 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 Verkaufsflächen zu begrenzen.¹⁹

Plansatz Z. 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg:

Gemäß Plansatz 3.3.7.2 des LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (Integrationsgebot).

Bezüglich des städtebaulichen Integrationsgebots formuliert der einheitliche Regionalplan Rhein Neckar im Plansatz 1.7.2.5, dass Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln sind und ausnahmsweise für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend des Plansatzes 1.7.3.2 auch andere Standorte in Betracht kommen. Ferner wird in Plansatz 1.7.3.1 formuliert, dass in den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren Einzelhandelsgroßprojekte in den gem. Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln sind.²⁰

Der Planstandort kann grundsätzlich nicht als integrierter Standort eingestuft werden. Er liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs und schließt auch nicht unmittelbar an Wohnbebauung an. Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist durch das bestehende Warendistributionszentrum von Decathlon bereits sichergestellt.

¹⁹ Vgl. Verband Region Rhein Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar.

²⁰ Vgl. ebenda.

Im Regionalplan wird für das Stadtgebiet Schwetzingen kein „Ergänzungsstandort“ für Einzelhandels-großprojekte ausgewiesen. Dementsprechend könnten solche Betriebsgrößen nur im zentralörtlichen Versorgungskern umgesetzt werden. Allerdings bestehen hier keine entsprechenden mittelfristig verfügbaren Freiflächen. Die derzeit einzig größere innerstädtische Entwicklungsfläche wäre das Areal Alter Messplatz, da hier eine große zusammenhängende Fläche innerhalb der Innenstadt vorhanden ist. Aus gutachterlicher Sicht erscheint die Ansiedlung eines großflächigen Sport- und Outdoorfachmarktes auf diesem Areal aufgrund der zu kleinen Grundfläche ungeeignet. Gemäß Regionalplan sind dann auch Standorte außerhalb der „Ergänzungsstandorte“ umsetzbar.

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ist außerhalb städtebaulich integrierter Standorte (zentralörtlicher Versorgungskern sowie auch „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“) möglich, wenn es sich um ein nicht zentrenrelevantes Warensortiment handelt. Die zentrenrelevanten Sortimente für das Vorhaben werden gemäß Regionalplan Rhein-Neckar (1.7.3.3) auf weniger als 800m² Verkaufsfläche begrenzt, allerdings werden die maximalen 10%-Anteile der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente der Gesamtverkaufsfläche überschritten.

Die Vorgaben des Integrationsgebotes nach Plansätzen 1.7.2.5, 1.7.3.1 und 1.7.3.2 des einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar sind eingehalten. Lediglich von Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplanes Rhein Neckar wird eine Abweichung beantragt.

4 Grundzüge der Planung

Nach § 6 Abs. 2 S.1 ROG i.V.m. § 24 LplG Baden-Württemberg kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zugelassen werden, wenn [...] die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das vorliegende Vorhaben widerspricht den vorgenannten Zielsetzungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene.

Die Abweichung auf Ebene des **Kongruenzgebotes** ergibt sich aus der äußerst tiefgreifenden Spezialisierung der Sortimentsgruppe „Campingartikel und Zubehör“ mit der Folge eines geringen Kaufkraftanteils, des dadurch vergrößerten Einzugsgebiets für das Gesamtvorhaben und des im Einzugsbereich geringen Wettbewerbs an Anbietern dieser Sortimentsgruppe im Hauptsortiment. Nachteilige Auswirkungen sind nach Umsatzumverteilungseffekten in den zentralen Orten bestehender Wettbewerber bezogen auf das Gesamtvorhaben und die spezifischen Sortimentsgruppen nicht zu befürchten.

Die Zielsetzungen des Kongruenzgebotes werden trotz der geringfügigen Abweichung auch nicht beeinträchtigt. Das Kongruenzgebot hat maßgeblich zum Ziel, die Verkaufsflächengrößen von Einzelhandelsbetrieben so zu beschränken, dass die Ansiedlung gleicher Einzelhandelsbetriebe in Gemeinden gleicher Zentralitätsstufe weiterhin möglich ist. Mangels entsprechender Beeinträchtigungen und der nur geringfügigen Abweichung vom allgemeinen Schwellenwert, wird die Zielsetzung des Kongruenzgebotes gewahrt. Eine Abweichung von 3-4% der Umsatzherkunft führt nicht dazu, dass anderen Städte und Gemeinden so viel Kaufkraft abgezogen würde, dass dort die Ansiedlung eines Sport- und Outdoorfachmarktes nicht mehr möglich wäre. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Einzelhandelsbetrieb, der hinsichtlich seiner Sortimentsspezialisierung vom typischen Regelfall eines Sportfachmarktes aufgrund ergänzend hoher Anteile an Sportgroßgeräten bzw. an spezialisierten Angeboten für Randsportarten abweicht und somit zwangsläufig größere Einzugsbereiche erschließen muss, die über den jeweils definierten Verflechtungsbereich des zentralen Ortes hinausgehen.

Die grundsätzlich stark spezialisierte Sortimentsgruppe „Camping und Zubehör“ benötigt ein größeres Einzugsgebiet, um ein tragfähiges Angebot vorzuhalten. Zugleich setzt der geringe Kaufkraftanteil dieser Sortimentsgruppe an der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ein erweitertes Einzugsgebiet förmlich voraus, was sich faktisch vor Ort durch den bestehenden Wettbewerb bestätigen lässt. Vor Ort ist die Sortimentsgruppe „Camping und Sportartikel“ auf wenige Betriebe im Einzugsgebiet beschränkt, die auch nicht die gleiche Sortimentstiefe wie der geplante Sport- und Outdoorfachmarkt besitzen.

Innerhalb der Sortimentsgruppe „Campingartikel und Zubehör“ gibt es nur eine verringerte Angebotsüberschneidung mit Wettbewerbern innerhalb in der Innenstadt von Mannheim (Eigenmarken Decathlon Schwetzingen vs. hochpreisige Marken Engelhorn Sport Mannheim). Die Abweichung vom Kongruenzgebot ist daher aus fachlich-planerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Unterschreitung der Schwellenwerte berührt nicht die Grundzüge der Planung.²⁵

²⁵ Vgl. imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Stand März 2023..

Die Abweichung auf Ebene des **Integrationsgebotes** sowie der Bezug zu den Grundzügen der Planung verhält sich wie folgt:

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ist außerhalb städtebaulich integrierter Standorte (zentralörtlicher Versorgungskern sowie auch „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“) möglich, wenn es sich um ein nicht zentrenrelevantes Warensortiment handelt. Die zentrenrelevanten Sortimente für das Vorhaben werden gemäß Regionalplan Rhein-Neckar (1.7.3.3) auf weniger als 800 m² Verkaufsfläche begrenzt, allerdings werden die maximalen 10%-Anteile der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente der Gesamtverkaufsfläche überschritten.

Aus städtebaulich-struktureller Sicht wurde die 10 % Schwelle seitens der Regionalplanung insb. zur Gewährleistung einer Unterordnung der zentrenrelevanten Sortimente gegenüber dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt ausgewiesen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralörtlichen Standortbereiche und die zentralen Versorgungsbereiche zu unterbinden bzw. zu verhindern. Ob eine Überschreitung der 10%-Schwelle wie im vorliegenden Fall grundsätzlich zu den angenommenen negativen städtebaulichen Auswirkungen führt, hängt jedoch sehr stark von der konkreten örtlichen Bestandssituation in der Stadt Schwetzingen und den bestehenden Angeboten insb. im unmittelbaren Umland ab, was über die Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon der imakomm AKADEMIE GmbH erhoben und abgeprüft wurde.

Derzeit verfügt die Stadt Schwetzingen nur noch über ein eingeschränktes Angebot im Sportsektor, hier insb. im Sortimentsbereich Fahrrad und Zubehör, der gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen als nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppe geführt wird. Innerhalb dieser Sortimentsgruppe, die im Stadtgebiet noch am stärksten vertreten ist, liegen die Umsatzumverteilungsquoten (auch gegenüber des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Schwetzingen) bei 8 bis 9 % und unterhalb der rechtlich normierten Beachtlichkeitsschwellen von 10 % bei zentrenrelevanten Sortimentsgruppen und 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen. Die jedoch nicht gänzlich auszuschließenden wettbewerblichen Auswirkungen, die durch die Umsetzung der untergeordneten, zentrenrelevanten Sortimente in der besagten Größenordnung entstehen können, werden dadurch verringert, da die in Schwetzingen bereits vorhandenen Anbieter so auch im Sortimentsbereich „Fahrräder und Zubehör“ dem Fachgeschäftssegment zuzuordnen sind und ein entsprechend hochwertiges Markenangebot vorhalten, sodass sich nur geringfügig Angebotsüberschneidungen ergeben werden. Wie bereits dargelegt, zeichnet sich das Sortiment des geplanten Decathlon Marktes durch preisgedämpfte Eigenmarken für Einsteiger und Fortgeschrittene aus und ist nur bedingt dem hochspezialisierten Fachsegmentbedarf zuzuordnen. Darüber hinaus befinden sich alle Anbieter in Randlagen zur Einkaufsinnenstadt und stellen keine bedeutsamen Magnetbetriebe innerhalb der Innenstadt dar. Die Innenstadt Schwetzingens und insb. der zentrale Versorgungsbereich ist in ihrer Funktionsfähigkeit nicht durch Sportsortimente geprägt.

Im Hinblick auf die Umlandbereiche zeigt sich in den untergeordneten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen „Sportbekleidung“, „Sportschuhe“ und „sonstige kleinteilige Sportartikel“, dass die Umsatzumverteilungseffekte deutlich unterhalb der rechtlich definierten Schwellenwerte von 10 % liegen und somit mit keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Dies entspricht der gesetzlichen Wertung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Dieser vermutet erst ab einer Verkaufsflächengröße von 800m² nachteilige Auswirkungen. Selbst bei einer Überschreitung dieses

Schwellenwertes kann mit einem entsprechenden Nachweis diese Vermutung widerlegt werden. Sofern daher auch eine Überschreitung des prozentualen Schwellenwertes nicht zu einer Beeinträchtigung führt, berührt eine Abweichung von dieser Vorgabe nicht die Grundzüge der Planung.

Im Ergebnis der hierzu durchgeführten Auswirkungsanalyse ist festzustellen, dass es entgegen der regionalplanerischen Annahme des Eintretens von schädlichen städtebaulichen Auswirkungen bei Ansiedlung von untergeordneten, zentrenrelevanten Sortimenten, die bezogen auf ihre Verkaufsfläche insgesamt mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen, im vorliegenden Fall zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens kommt. Weder in Bezug auf die bestehenden Strukturen und den zentralen Versorgungsbereich in Schwetzingen noch auf die Bestandsstrukturen in den Umlandkommunen des Einzugsgebiets. Innerhalb des Stadtbereiches Schwetzingens wird insb. auf Grund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtungen (spezifischer Spezialbedarf bei den bestehenden Anbietern vs. preisgedämpfte Eigenmarken insb. in Randsportbereichen) ein untergeordneter Wettbewerb ohne schädigende städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen hervorgerufen.

Auf Basis der fachlichen Erkenntnisse, der Berechnungsergebnisse sowie der Konzept- und Sortimentsspezifika im Stadtgebiet Schwetzingens ist die Überschreitung der 10 %-Schwelle im Bereich der untergeordneten, zentrenrelevanten Sortimente aus fachlich-planerischer Sicht und aus städtebaulich-struktureller Sicht hinnehmbar. Die Grundzüge des Integrationsgebotes werden damit nicht berührt, da die Zielsetzung der Vorschrift weiterhin eingehalten wird.²⁶

²⁶ Vgl. imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Stand März 2023..

5 Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Nach § 6 Abs. 2 S. 1 ROG i.V.m. § 24 LplG Baden-Württemberg kann von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist [...].

Wie bereits dargelegt, stellt der Standort Schwetzingen ehemaliges Ausbesserungswerk gem. kommunalem Einzelhandelskonzept einen „etablierten Einzelhandelsstandort“ dar. Im einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar ist der Standort zwar nicht als Ansiedlungsstandort bzw. zentralörtlicher Standortbereich bzw. Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen, jedoch ist er aus regionalplanerischer Sicht gem. Plansatz 1.7.2.5 i.V.m. Plansatz 1.7.3.2 (Integrationsgebot) einer Ansiedlung zugänglich, da insb. im zentralörtlichen Standortbereich der Stadt Schwetzingen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, die ein derart geplantes Vorhaben abbilden könnten. Zudem verfügt das Vorhaben über eine Sortimentsstruktur deren Sortimentsschwerpunkt den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist und welche durch das Angebot an überwiegend großteiligen Sportartikeln insb. in den Nischensportarten über ein von der Norm abweichendes Sortiment verfügt. Durch die gute individuelle Erreichbarkeit des Standortes fügt sich das Vorhaben mit seiner Struktur optimal in den bestehenden Standort ein.

Die geplante Konzeption des Vorhabens sowie die Auswirkungen der Zielabweichungen auf die umliegenden Raumstrukturen wurden im Zuge der Auswirkungsanalyse „Erweiterungsvorhaben Decathlon Schwetzingen“ der imakomm AKADEMIE GmbH (Stand März 2023) geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch unter Beachtung der beantragten Zielabweichungen die Grundzüge der Planung eingehalten werden und die beantragten Zielabweichungen aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind. Für die raumordnerische Vertretbarkeit spricht auch, dass das Vorhaben den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen entspricht. Es wird ersichtlich, dass die Verkaufsflächengröße der zentrenrelevanten Sortimente deutlich der Verkaufsflächengröße der nicht-zentrenrelevanten Sortimente untergeordnet ist und folglich als untergeordnete zentrenrelevante Sortimente dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt „großteilige Sportartikel etc.“ zugeordnet sind. Die untergeordneten, zentrenrelevanten Sortimente, welche das nicht-zentrenrelevante Schwerpunktsortiment ergänzen, vereinen Artikel aus den Sortimentsgruppen Sportbekleidung, Sportschuhe und kleinteilige Sportartikel. Demnach steht das Vorhaben dem Grundsatz 1a und dessen Abweichungsgrundsätzen nicht entgegen.

III. ANLAGEN

- imakomm AKADEMIE GmbH, Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Decathlon, Schwetzingen, März 2023.
- Stadt Schwetzingen, Strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen, Einzelhandelskonzept Schwetzingen, Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen: Umsetzungskonzept, 2019.
- Stadt Schwetzingen, Strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandort Oftersheim, Plankstadt sowie Schwetzingen und insbesondere der Entwicklung der Nahversorgung, Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen, Einzelhandelskonzept Schwetzingen, 2019.