



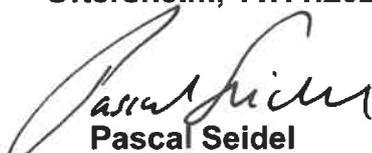
## BEKANNTMACHUNG

**Am Dienstag, 19.11.2024, 18:00 Uhr, findet im Roland-Seidel-Saal des Rathauses eine öffentliche Sitzung des Gemeinderats statt. Die Bevölkerung wird hierzu eingeladen.**

### **Auf der Tagesordnung steht:**

1. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
2. Fragestunde für Bürger\*innen
3. Hiebs- und Kulturplan 2025 für den Gemeindewald Oftersheim
4. Erlass einer Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)
5. Parallele Änderung des Flächennutzungsplans  
- Bereich "Patrick-Henry-Village" in Heidelberg -
6. Parallele Änderung des Flächennutzungsplans  
- Zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwetzinger Höfe" in Schwetzingen -
7. Parallele Änderung des Flächennutzungsplans  
- Zur Erweiterung von "Decathlon" in Schwetzingen -
8. Kindertagesstätte Fohlenweide  
- Vergabe der Dachfläche für PV-Eigenstromanlage -
9. Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen
10. Sonstige Angelegenheiten/Bekanntgaben
11. Beantwortung von Anfragen aus der vorangegangenen Sitzung
12. Anfragen aus der Mitte des Gemeinderates

**Oftersheim, 11.11.2024**

  
**Pascal Seidel**  
**Bürgermeister**

# GEMEINDE OFTERSHEIM



## VORLAGE

### SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 19.11.2024

### TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 3.

#### Hiebs- und Kulturplan 2025 für den Gemeindewald Oftersheim

Öffentlich

#### BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat stimmt dem Hiebs- und Kulturplan 2025 für den Gemeindewald Oftersheim (Forstbetriebsplan) gemäß der Anlage zu.

#### SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Der Betriebsplan der Unteren Forstbehörde für den Gemeindewald Oftersheim sieht eine Ernte von 370 Festmetern (Fm) (2024: 320 Fm) vor.

Für die Kultur-, Waldschutz- und Jungbestandspflege stehen in 2025 Maßnahmen an, die sich auf voraussichtlich 35.700 € (2024: 32.000 €) belaufen werden. Die Ausgaben für die Ernte der Forsterzeugnisse betragen im Jahr 2025 9.400 € (2024: 8.000 €). Die Verwaltungskosten steigen auf 12.200 € (2024: 11.100 €).

Auf der Ertragsseite wird von einem Verkaufserlös in Höhe von 15.000 € (2024: 16.000 €) ausgegangen. Für die Erholungsvorsorge bzw. den Zuschuss des Landes an die Gemeinde für den Forstlichen Revierdienst stehen auch im Jahr 2025 3.000 € auf der Ertragsseite. Insgesamt belaufen sich die Erträge damit auf 18.000 € (2024: 19.000 €).

Der Forstbetriebsplan 2025 weist eine Unterdeckung von insgesamt 44.200 € (2024: 39.900 €) aus.

Im Jahr 2021 war der Beschluss über den Forstbetriebsplan auf Initiative der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen um den Passus ergänzt worden, dass im Rahmen der Umsetzung des Forstbetriebsplans keine gesunden, sondern lediglich geschädigte Bäume gefällt werden dürfen.

Der Beschluss wurde weiterhin um den Hinweis ergänzt, dass Mehreinnahmen im laufenden Jahr für die Bekämpfung der Neophyten eingesetzt werden.

**Vertreter der Unteren Forstbehörde werden an der Gemeinderatssitzung teilnehmen, den Forstbetriebsplan vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.**

**KW 31 Forstwirtschaftliches Unternehmen - Verwaltungshaushalt Plan**

uFB-Nr.	untere Forstbehörde	Revier-Nr.	Betrieb-Nr.	Forstbetrieb		FWJ
226	Rhein-Neckar-Kreis	75	54	<b>Gemeinde Ofersheim</b>		<b>2025</b>
	Holzbodenfläche haH	Jährliches Soll EFm o. R.		Ausgeglichenes Soll EFm o. R.		Jährl. Nutzungsplan EFm o. R.
	82,7	336				370
BuZ	Kostenstellen Buchungsmerkmal	Einnahmen / Ertrag		Ausgaben / Aufwand		Überschuss /
		Kasse	Verrechnung	Kasse	Verrechnung	Zuschuss
A	Ernte von Forsterzeugnissen	15.000		9.400		5.600
B	Kulturen			1.700		-1.700
C	Waldschutz			30.000		-30.000
D	Bestandspflege			4.000		-4.000
E	Erschließung			2.000		-2.000
F	Jagd					
G	Regiemaschinen					
H	Nebenbetriebe und Nebennutzungen					
J	Schutzfunktionen					
K	Erholungsvorsorge			1.500		-1.500
L	Gemeinkosten des Forstbetriebes			1.400		-1.400
N	Verwaltungskosten	3.000		12.200		-9.200
T	Technische Dienstleistungen					
U	Öffentlichkeitsarbeit / Bildung					
Z31	Ausbildung zum Forstwirt, Fortbildung zum Forstwirtschaftsmeister					
Z99	Sonstige nicht dem Forstbetrieb zurechenbare Kosten					
	<b>Kassenwirksame Beträge</b>	<b>18.000</b>		<b>62.200</b>		<b>-44.200</b>
	<b>Verrechnungen</b>					
	<b>Ergebnis</b>	<b>18.000</b>		<b>62.200</b>		<b>-44.200</b>

Aufgestellt:

untere Forstbehörde Rhein-Neckar-Kreis

Ort, Datum

Neckargemünd, den 04.09.2024

Unterschrift

*P. Schweigler*

Philipp Schweigler, FD



Anerkannt:

Gemeinde Ofersheim

Ort, Datum

Unterschrift

# Wirtschaftsbuch - Forstbetriebssumme

Auswahlkriterien:

FA-Nr.	Forstamt
226	Rhein-Neckar-Kreis
Fbr.Nr.	Forstbetrieb
54	Gemeindewald Offersheim
Rev.Nr.	FEZ
	2019 - 2028

Zeile	Bezeichnung	Einheit	BA	FE-Plan	aufgel.	Vollzug in % des FE- Plans	Vollzug im FWJ					PLAN
							2019	2020	2021	2022	2023	
1	Hauptnutzung	Fm o.R.		1715,14	4069,80	237	4,07	869,36	1525,88	1061,45	609,04	
2	planmäßige Nutzung	Fm o.R.			4,07		4,07					
3	zufällige Nutzung	Fm o.R.			4065,73			869,36	1525,88	1061,45	609,04	
4	Vornutzung	Fm o.R.		1642,04	3922,24	239	1328,72	217,88	750,44	592,68	272,50	
10	planmäßige Nutzung	Fm o.R.			3922,24							
11	zufällige Nutzung	Fm o.R.					1328,72	217,88	750,44	592,68	272,50	
12	Summe Holznutzung [Fm o.R.]						1332,79	1087,24	2276,32	1654,13	881,54	370,00

# GEMEINDE OFTERSHEIM



## VORLAGE

### SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 19.11.2024

### TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 4.

**Erlass einer Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)**

Öffentlich

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) gemäß der Anlage.**

#### **SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:**

##### **Allgemeines zur Grundsteuer**

Bislang basierte die Berechnung der Grundsteuer A und der Grundsteuer B auf dem vom Finanzamt ermittelten Einheitswert des Grundstücks, des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder der Stückländereien, anhand einer Feststellung aus dem Jahr 1964.

Das Bundesverfassungsgericht hatte nun mit Beschluss vom 10.04.2018 jedoch die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das Bundesverfassungsgericht damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.

Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/Dezember 2019 erfüllt. Damit durften und dürfen die bisherigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31.12.2024 angewandt werden.

Gleichzeitig wurde auch eine Öffnungsklausel beschlossen, aufgrund derer die Bundesländer vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abweichen dürfen.

Baden-Württemberg hat davon Gebrauch gemacht. Für die Grundsteuer B gilt das modifizierte Bodenwertmodell, für die Grundsteuer A das Bundesmodell mit dem typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahren (siehe dazu auch die Ausführungen aus der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 15.10.2024).

Aufgrund der neuen ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen sind auch die Hebesätze neu zu beschließen (siehe Anlage). Dem Satzungstext liegt die aktuelle Musteratzung des Gemeindetags Baden-Württemberg zugrunde. Die Hebesätze wurden mittels eines SAP- Prognoseprogramms und den Angaben im Transparenzregister des Finanzministeriums Baden-Württemberg zur Aufkommensneutralität der Grundsteuer B ermittelt.

### **Aufkommensneutralität**

Die Landesregierung hat an die Kommunen appelliert, im Zuge der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen anzustreben (Aufkommensneutralität).

Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, dass es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommt. Der Hebesatz und das zu erwartende Grundsteueraufkommen sind so kalkuliert, dass die so genannte Aufkommensneutralität gegeben ist.

### **Hebesätze**

Aktuell beträgt das Grundsteueraufkommen 2024 (Ergebnisrechnung 2024)

Grundsteuer A	17.701,37 €
Grundsteuer B	1.361.525,64 €

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher (SAP Prognoseprogramm Stand 04.11.2024) Messbeträge in Höhe von

Grundsteuer A	1.450,51 €	(75,1 % der Grundstücke)
Grundsteuer B	748.472,88 €	(94,6 % der Grundstücke)

festgesetzt worden.

Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, zum Beispiel durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, rechnet die Verwaltung für 2025 - basierend auf dem Transparenzregister des Finanzministeriums Baden-Württemberg Stand 23.Oktober 2024 - für die Grundsteuer B mit einer Messbetragssumme von 811.078,34 €.

Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Veränderungen sind insbesondere bei der Grundsteuer A zu erwarten. Hier gibt es zum einen keine Daten aus dem Transparenzregister und zum anderen liegt eine geringe Rücklaufquote vor, 25 % der Grundstücke wurden noch nicht erfasst und bewertet. Welche Änderungen sich dabei auf die Messbeträge ergeben, ist aktuell nicht abzuschätzen.

Berechnung des Hebesatzes:

Grundsteueraufkommen 2024  
-----  
Summe des Messbeträge 2025 = Hebesatz 2025

**Grundsteuer A**  
17.701,37 €  
----- = 916,167 %  
1.932,11 €

**Grundsteuer B**  
1.361.525,64 €  
----- = 167,866 %  
811.078,34 €

Auf der Basis der aktuellen Datenlage beläuft sich das Grundsteueraufkommen

### **Grundsteuer A**

Messbeträge hochgerechnet auf 100 % ohne Berücksichtigung zukünftiger Änderungen = 1.932,11 €

2024	400 %	17.701,37 €	
2025	168 %	3.245,95 €	- 14.455,42 €
	400 %	7.728,44 €	- 9.972,93 €

### **Grundsteuer B**

2024	400 %	1.361.525,64 €	
2025	168 %	1.362.611,61 €	+ 1.085,97 €

## **Transparenzregister**

Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat im September 2024 für die Grundsteuer B das so genannte Transparenzregister veröffentlicht (<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>).

Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist.

Für die Gemeinde Oftersheim wird darin ein Hebesatzkorridor von 154 bis 170 % ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit innerhalb des Hebesatzkorridors.

**Die Verwaltung schlägt für die Grundsteuer A die Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes von 400 % und für die Grundsteuer B einen Hebesatz von 168 % vor.**

Sobald vom Finanzamt alle Grundstücke erfasst, bewertet und der Gemeinde Oftersheim die exakten Messbeträge vorliegen, werden die Grundsteuererträge im Hinblick auf die Aufkommensneutralität überprüft und gegebenenfalls die Hebesätze angepasst.

Auf die Erläuterungen zur Grundsteuerreform in den Gemeinderatssitzungen vom 24.09.2024 und 15.10.2024 wird verwiesen.

## S A T Z U N G

### über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) vom 19.11.2024

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung (GemO) und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) in Verbindung mit den §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg und §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim am 19.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Steuererhebung

1. Die Gemeinde Oftersheim erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.
2. Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Gemeinde Oftersheim und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Oftersheim.

#### § 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer
  - (a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf 400 v.H.
  - (b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 168 v.H.
2. für die Gewerbesteuer auf 380 v.H.

der Steuermessbeträge.

#### § 3 Geltungsdauer

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das Kalenderjahr 2025.

## **§ 4 Grundsteuerkleinbeträge**

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig

- a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15,00 EUR nicht übersteigt,
- b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30,00 EUR nicht übersteigt.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer vom 23.04.2024 außer Kraft.

### **Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Oftersheim, 19.11.2024

Pascal Seidel  
Bürgermeister

# GEMEINDE OFTERSHEIM



## VORLAGE

### SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 19.11.2024

### TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 5.

**Parallele Änderung des Flächennutzungsplans  
- Bereich "Patrick-Henry-Village" in Heidelberg -**

Öffentlich

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgesehene parallele Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg zur Kenntnis und spricht sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, generell für die geplante Änderung aus. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen zur abschließenden Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplans und der sich daraus ergebenden Bebauungsaufstellung sowie der Bebauung und Aufsiedelung noch unzureichende Informationen bezüglich des Verkehrsaufkommens und der Verkehrslenkung vor.

Seitens der Gemeinde werden daher Bedenken hinsichtlich des zu erwartenden Durchfahrtsverkehrs auf der eigenen Gemarkung angemeldet und die Stadt Heidelberg wird um die Erarbeitung und Vorlage eines entsprechenden Verkehrsgutachtens gebeten.

#### **SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:**

Der Anlage kann die ausführliche Begründung zur vorgesehenen parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim entnommen werden.

Generell wurde das Plangebiet „Patrick-Henry-Village“ bereits im Zuge der am 07.07.2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet bearbeitet. Im vorliegenden Verfahren erfolgt nun noch einmal eine Anpassung der geplanten detaillierten Flächenausweisung, die allerdings mit keiner Änderung der Gesamtfläche verbunden ist.

Der derzeitige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet überwiegend als „Entwicklungsfläche“ ohne Nutzungsdarstellung (115,4 ha) und einen Bereich von 8,4 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Diese Ausweisung soll nun durch die folgenden konkreten Flächenausweisungen ersetzt werden:

- Wohnbauflächen (25,5 ha)
- Gemischte Bauflächen (27,1 ha)
- Gewerbliche Bauflächen (29,6 ha)
- Sonderbaufläche Ankunftszentrum (7,7 ha)
- Grünflächen und ein Park (zusammen 33,8 ha)

Während der Masterplan bereits konkrete Hinweise auf die zukünftige innere Erschließung und die Verkehrsanbindung von PHV in Richtung Eppelheim enthält, wurden noch keine Daten zur weiteren Verkehrsprognose vorgelegt. Generell wird von einer Aufsiedlung des Gebietes mit 10.000 Einwohnern und weiteren 5.000 Arbeitsplätzen ausgegangen. Ein entsprechender Pendlerverkehr ist demnach zu erwarten und dieser wird nicht ausschließlich über die Autobahnanschlussstellen abgewickelt werden können.

Die Gemeinde sieht daher den dringenden Bedarf, bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans konkrete Daten zur zukünftig zu erwartenden Verkehrsprognose zu erhalten.



# **Änderung des Flächennutzungsplans in Heidelberg im Bereich Patrick-Henry-Village**

**Begründung**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

**Stand: Juli 2024**



## **1 ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS**

Die Stadt Heidelberg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Nachnutzung des Patrick-Henry-Village schaffen. Dazu ist eine Änderung des interkommunalen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim notwendig.

Wesentliche Grundlage für das Verfahren ist der „Dynamische Masterplan Patrick-Henry-Village“, der am 18.06.2020 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschlossen wurde und auf dessen Basis das Patrick-Henry-Village zu einem neuen Stadtteil mit 10.000 Einwohnern und 5.000 Beschäftigten entwickelt werden soll. Ziel ist es, eine „Wissensstadt der Zukunft“ zu entwickeln, in der innovative Konzepte zu Mobilität, Energieversorgung und Digitalisierung zum Tragen kommen. Darüber hinaus hat der Gemeinderat am 09.12.2021 beschlossen, das bestehende Ankunftszenrum für Geflüchtete auf Patrick-Henry-Village zu belassen und in den neuen Stadtteil zu integrieren.

Vorgesehen ist, den neuen Stadtteil von Süden ausgehend über mehrere Jahre hinweg zu entwickeln. Die Planungsvorstellungen sind nun soweit konkretisiert, dass die Änderung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gebiet durchgeführt werden kann. Die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung erfolgt aufgrund mehrerer Entwicklungsschritte voraussichtlich in Teilabschnitten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als „Entwicklungsfläche“ ohne Nutzungsdarstellung (115,4 ha) und einen Bereich von 8,4 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zukünftig sollen hier im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (25,5 ha), Gemischte Bauflächen (27,1 ha), Gewerbliche Bauflächen (29,6 ha), eine Sonderbaufläche Ankunftszenrum (7,7 ha) sowie Grünflächen und ein Park (zusammen 33,8 ha) dargestellt werden.

## **2 BISHERIGE VERFAHRENSSCHRITTE ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet „Patrick-Henry-Village“ wurde bereits im Zuge der am 07.07.2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet bearbeitet.

Zentraler Anlass der Gesamtfortschreibung war der am 23.06.2010 bekannt gegebene Abzug der amerikanischen Streitkräfte, mit dem ehemals militärisch genutzte Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 740 ha für eine zivile Nachnutzung frei wurden. Dabei ging es in Heidelberg um 187 ha, in Mannheim um 511 ha und in Schwetzingen um 42 ha. Ziel der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans war es, die Nachnutzung der Konversionsflächen in ein Siedlungskonzept für alle 18 Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes zu integrieren und mit diesem in Einklang zu bringen. Nachdem sich die städtebaulichen Ziele vor Ort entsprechend konkretisiert hatten, konnte die Gesamtfortschreibung für das gesamte Verbandsgebiet 2020 abgeschlossen



werden. Für den überwiegenden Teil der Konversionsflächen wurden die Nutzungen bereits 2020 konkret im Plan bestimmt (z.B. Mark-Twain-Village, Patton Barracks, Hospital in Heidelberg). Für Patrick-Henry-Village war dies noch nicht möglich, da der Planungsprozess in Heidelberg zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war.

Gleichwohl war bereits belastbar davon auszugehen, dass große Teile von Patrick-Henry-Village für Wohnen und Arbeiten genutzt werden sollen. Mit Beschluss vom 02.03.2020 hat die Versammlung des Nachbarschaftsverbandes zugestimmt, dass für den zukünftigen Flächennutzungsplan im Bereich Patrick-Henry-Village pauschaliert eine jeweils hälftige Nutzung Wohnen und Gewerbe für den zu diesem Zeitpunkt 80 ha umfassenden bebauten Bereich der Konversionsfläche aufgenommen wird. Diese Größenordnung wurde in den jeweiligen Flächenbilanzen und den Flächenbedarfsnachweisen bereits berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde beschlossen, dass das Patrick-Henry-Village im 2020 beschlossenen Flächennutzungsplan als „Entwicklungsfläche“ ohne Nutzungsdarstellung dargestellt wird und im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen ist.

### 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nach der Schließung des Hauptquartiers der US-Streitkräfte in Heidelberg wurde das Patrick-Henry-Village im Jahr 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Das Village war vom US-Militär ab 1953 als reine Wohnsiedlung mit Quartieren unterschiedlicher städtebaulicher Struktur, abgesetzt von der bestehenden Siedlungsstruktur der Stadt Heidelberg, entwickelt worden. Die Stadt Heidelberg möchte diese ehemalige Militärsiedlung nun unter teilweisem Erhalt des Baubestands zur „Wissensstadt der Zukunft“ entwickeln.

#### Dynamischer Masterplan

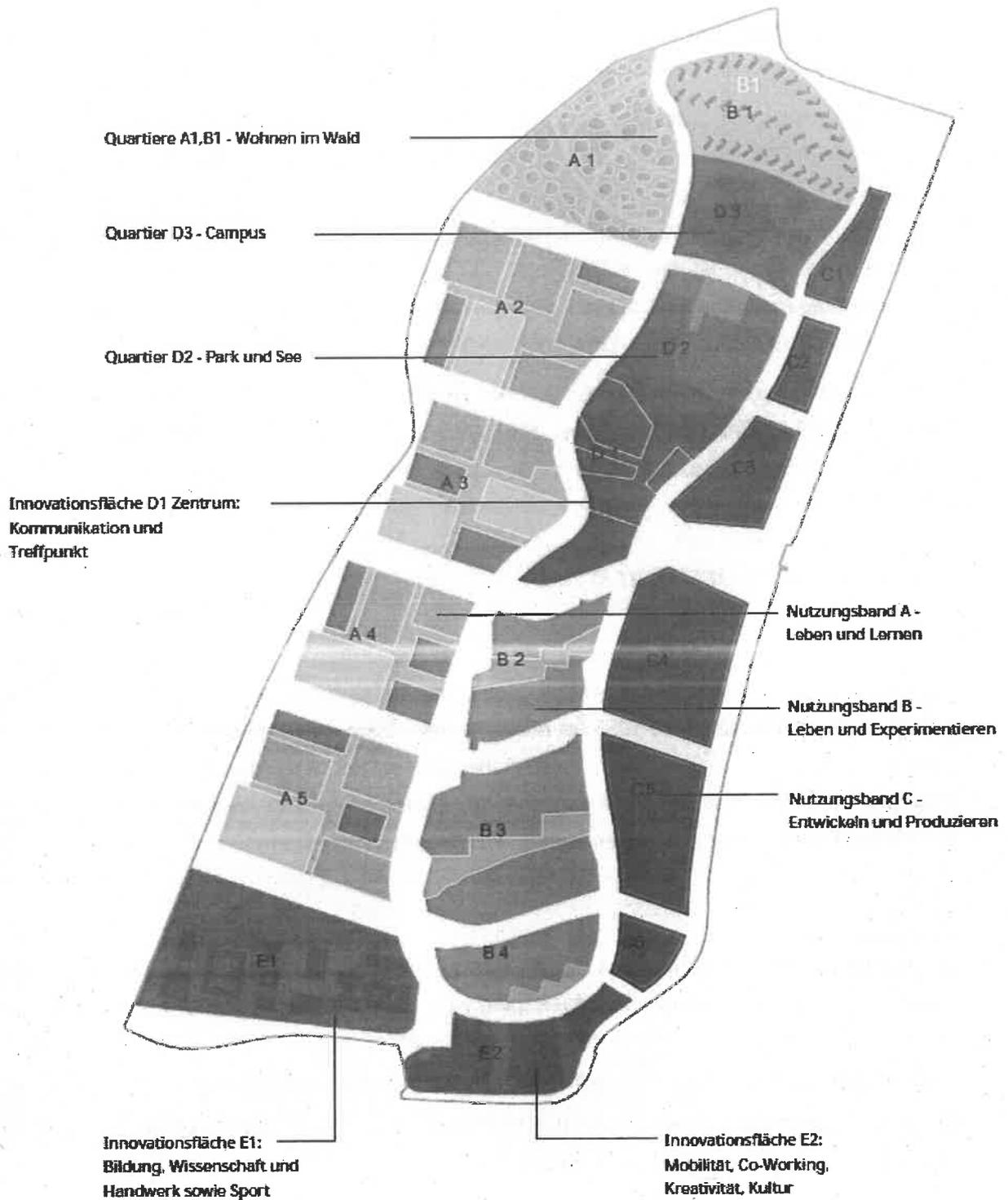
Grundlage für die Entwicklung des Patrick-Henry-Village bildet der am 18.06.2020 vom Gemeinderat beschlossene „Dynamische Masterplan“, der Basis für die weiteren Entwicklungsschritte wird. Das übergeordnete Leitbild für den neuen Stadtteil ist eine durchmischte Stadt (Stadt der kurzen Wege) ohne funktionale Trennung und ohne soziale Segregation.

Der dynamische Masterplan unterteilt das Patrick-Henry-Village in Nord-Süd-Richtung grob in drei Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungszielen.

Leitbild für Nutzungsband A (gelber Bereich) am Westrand hin zur freien Landschaft ist das stadtplanerische, verdichtete Quartier mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen. In den Erdgeschoß-Zonen sind punktuell Nicht-Wohnnutzungen wie öffentliche, soziale Einrichtungen und Gewerbe vorgesehen, die sich zum Parkway hin verdichten.



Abbildung 1 Dynamischer Masterplan



Quelle: Stadt Heidelberg 2020



Entwicklungsziel für die mittleren, südlich gelegenen Bereiche ist das gemischt genutzte Quartier (Nutzungsband B, hellgrüne Flächen) mit einem Fokus auf Erhalt der bestehenden Gebäude und ergänzende Neubauten sowie einem hohen Grünanteil. Das zukünftige Zentrum (Nutzungsband D) des neuen Stadtteils soll Platz bieten für eine Vielzahl von Funktionen. Hier können zentrale Einrichtungen wie Bürgerwerkstätten, Schule, Chapel und Einzelhandel untergebracht werden, ergänzt durch einen Park mit See.

Entlang der Autobahn (Nutzungsband C, blaue Flächen) sind hochverdichtete Quartiere mit überwiegend wissenschaftlichen und gewerblichen Nutzungen angedacht. Da der neue Stadtteil autoarm und stellplatzfrei werden soll, werden zentrale Quartiersgaragen in Nutzungsband C realisiert.

Die zentrale Verkehrsader von Patrick-Henry-Village ist der Parkway mit jeweils eigenen Spuren für den öffentlichen Nahverkehr, Fußgänger, Fahrräder und Autos sowie linearen Parkbereichen.

Im Süden des Patrick-Henry-Village sollen gemischte Nutzungen mit Arbeitsplatz- und Kulturangebot sowie ein Angebot für den Umstieg auf den öffentlichen Nahverkehr entstehen.

In Ost-West-Richtung unterteilen Grünräume das Patrick-Henry-Village. Sie fungieren als Erholungsräume und zur Belüftung. Der Grünbestand im Bereich der ehemaligen Offiziersvillen soll weitestgehend erhalten werden.

#### Ankunftszentrum für Geflüchtete

Das vom Land Baden-Württemberg betriebene Ankunftszentrum für Geflüchtete wird auf Patrick-Henry-Village verbleiben und in den neuen Stadtteil integriert. Dies ist Ergebnis eines Beschlusses des Gemeinderats vom 19.12.2021, der einen Bürgerentscheid vom 11.04.2021 umsetzt. Dafür ist ein Neubau im Norden auf zwei an den Parkway angrenzenden Flächen geplant<sup>1</sup>. Bauherr des Ankunftszentrums ist das Land. Als Grundlage für die Realisierung dient ein zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb. Der Neubau soll zügig umgesetzt werden, damit die Stadt die aktuell durch das Ankunftszentrum genutzten Flächen auf Patrick-Henry-Village entwickeln kann.

---

<sup>1</sup> [https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/21\\_07\\_2022+phv\\_+eckpunkte+des+planungswettbewerbs+fuer+neues+ankunftszentrum+beschlossen.html](https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/21_07_2022+phv_+eckpunkte+des+planungswettbewerbs+fuer+neues+ankunftszentrum+beschlossen.html)



Abbildung 2: Dynamischer Masterplan 2022 - Zukünftiges Ankunftszenrum



Quelle: Stadt Heidelberg - Anlage 01 zur Drucksache 0051/2022/IV vom 01.03.2022

#### 4 UMSETZUNG DER PLANUNG

Im Nordwesten umfasst der Masterplan Flächen, die noch nicht baulich genutzt wurden und im Flächennutzungsplan bislang auch nicht als Baufläche vorgesehen waren. Diese Flächen wurden integriert, um eine ausreichende Einwohnerzahl für eine wirtschaftliche Auslastung der erforderlichen Infrastruktur zu schaffen sowie eine schlüssige städtebauliche Figur zu ermöglichen. Die Erweiterung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des zukünftigen Stadtteils. Gleichwohl sollen diese Erweiterungsflächen laut Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heidelberg vom 18.06.2020 frühestens ab 2030 realisiert werden. Dabei sollen zu diesem Zeitpunkt alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des Patrick-Henry-Village bebaut sein und es muss ein



konkreter Bedarf vorliegen<sup>2</sup>. Der entsprechende Teilbereich ist im Flächennutzungsplanentwurf mit Zeitstufe II (vgl. Abbildung 4) gekennzeichnet, was - in Übereinstimmung mit dem Beschluss des Gemeinderates – eine Entwicklung ab 2030 ermöglicht.

In einem ersten Schritt ist aktuell die Entwicklung der Baufelder B3 und B4 im Süden des Patrick-Henry-Village vorgesehen. Die Flächen werden in Kooperation zwischen der Stadt Heidelberg und der BImA entwickelt. Hier soll vorwiegend preiswerter Wohnraum mit Freiflächen entstehen. Einen Teil der Baufelder erwirbt die Stadt und stellt hier neben Wohnungen auch Flächen für ergänzende Nutzungsangebote und soziale Infrastruktur (Kita/Schule) bereit<sup>3</sup>.

Die Planungen der BImA sehen im Quartier B3/B4 rund 500 bis 600 Wohneinheiten im preisgedämpften Segment vor<sup>4</sup>. Rund ein Drittel der Wohnungen sind Bestandswohnungen, der Rest soll in Neubauten und durch Aufstockungen und Dachausbauten in Bestandsgebäuden entstehen.

Die weitere Realisierung ist nach und nach vorgesehen. Erst mit Fertigstellung und Bezug des Ankunftsentrums ab dem Jahr 2030 können der Parkway als Ringstraße fertiggestellt und die Flächen im Zentrum, inklusive Erstellung von See und Park entwickelt werden.

Bereits am 30.03.2017 beschloss der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die Aufstellung des Bebauungsplans „Patrick-Henry-Village“. Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und des langen Entwicklungszeitraums wird das Areal in mehrere Teilbebauungspläne aufgeteilt. Die Bebauungsplanverfahren werden unabhängig von der Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im Hinblick auf den Verkehr ist nach derzeitigem Planungsstand eine Verbindung zwischen Eppelheim und Patrick-Henry-Village für den Rad-, Fußgänger- und ÖPNV-Verkehr vorgesehen. Für den motorisierten Individualverkehr soll hingegen kein Durchgang geschaffen werden, um eine zusätzliche verkehrliche Belastung der Stadt Eppelheim zu vermeiden. Langfristig ist eine neue Straßenbahnverbindung nach Heidelberg geplant, die den neuen Stadtteil mit dem Hauptbahnhof und Bismarckplatz verbindet.

Auf Basis einer detaillierten Untersuchung beschloss der Gemeinderat am 05.05.2022, verschiedene Varianten für die Straßenbahnanschlüsse weiterzuverfolgen. Eine Variantenentscheidung wurde noch nicht getroffen. Den Varianten ist gemein, dass sie entlang der Wildwerke in Eppelheim und der ehemaligen Bahntrasse am Südrand des Heidelberger Stadtteils Pfaffengrund in Richtung Heidelberg verlaufen. Danach verlaufen die derzeit untersuchten Trassenvarianten über den Baumschulenweg und Speyerer Straße in Richtung Innenstadt/Hauptbahnhof. Bis zur Realisierung einer Straßenbahnerschließung werden, je nach Projektfortschritt der einzelnen Entwicklungsphasen im Patrick-Henry-Village, Busse die ÖPNV-Erschließung des Stadtteils übernehmen.

<sup>2</sup> Stadt Heidelberg, Patrick-Henry-Village, Dynamischer Masterplan, Drucksache 0079/2020/BV, S. 15 und 17

<sup>3</sup> <https://iba.heidelberg.de/de/veranstaltungen/online-ausstellung-phv-b3b4>

<sup>4</sup> [https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/22\\_01\\_2024+patrick-henry-village\\_+stadt+heidelberg+kann+bald+grundstuecke+von+der+bima+kaufen.html](https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/22_01_2024+patrick-henry-village_+stadt+heidelberg+kann+bald+grundstuecke+von+der+bima+kaufen.html)



## 5 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Wie oben bereits erwähnt, konnte in der im Jahr 2020 abgeschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet für Patrick-Henry-Village noch keine detaillierte Nutzungszuweisung vorgenommen werden, da die städtebaulichen Ziele für das Areal noch nicht hinreichend belastbar waren. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Entwicklungsfläche“ ohne Nutzungsdarstellung (rund 115,4 ha) aufgenommen worden. Die Planung umfasst darüber hinaus eine rund 8,4 ha große Fläche, die im aktuellen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, die jedoch für die Umsetzung des Masterplans notwendig ist. Das Plangebiet weist damit einen Gesamtumfang von rund 123,8 ha auf.

*Abbildung 3: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans*



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

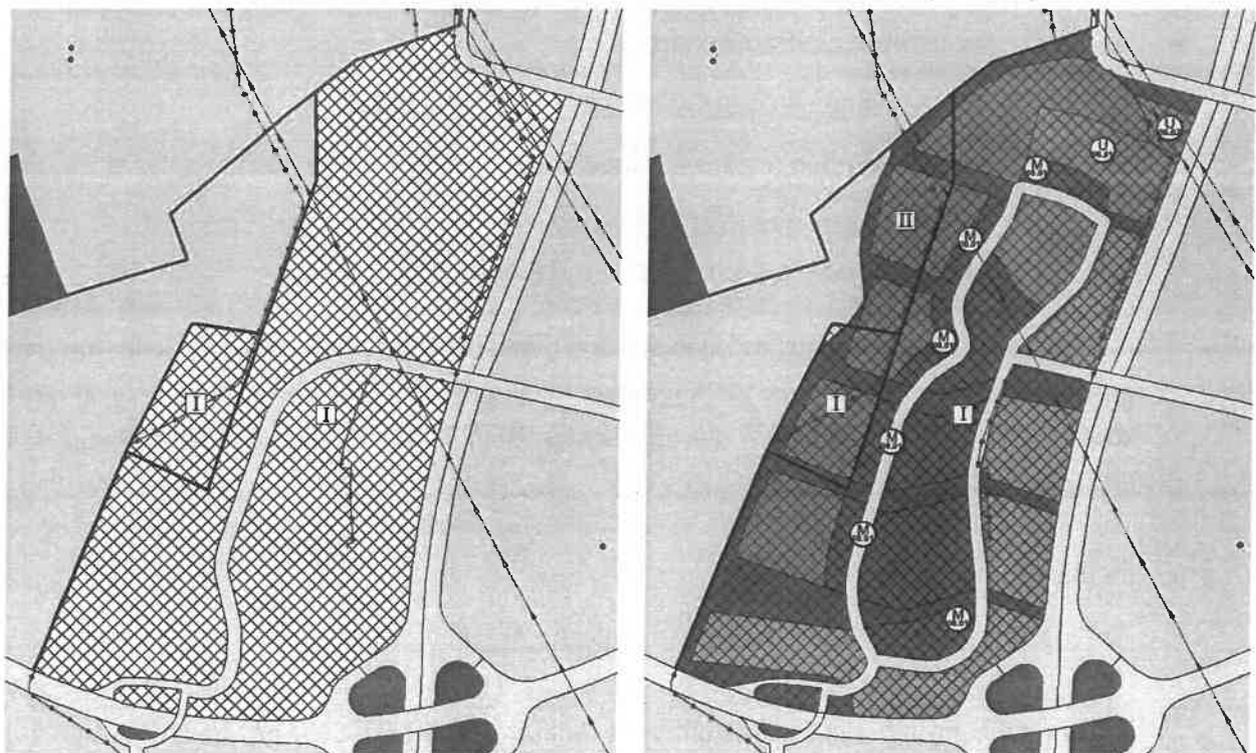


Inzwischen haben sich die Ziele der Stadt Heidelberg – insbesondere durch die Beschlüsse zum Ankunftszentrum - so weit konkretisiert, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine entsprechende Nutzungsdarstellung möglich ist. Diese begründet sich wie folgt:

In Anlehnung an die Entwicklungsziele des „Dynamischen Masterplans“ sollen die westlichen, sich hin zur freien Landschaft öffnenden Teilbereiche zukünftig als „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Die Areale entlang der geplanten Ringstraße werden zukünftig als „Gemischte Bauflächen mit textlichen Darstellungen M 06.01“ aufgenommen. Hier sollen Wohnnutzungen und Einrichtungen der sozialen und Bildungsinfrastruktur realisiert und verträgliche gewerbliche Betriebe angesiedelt werden. Die textlichen Darstellungen M 06.01 begrenzen mit Blick auf die einzelhandelsbezogenen Ziele des Flächennutzungsplans den Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne (vgl. S. 10). Der überwiegende Anteil der gemischten Bauflächen enthält textliche Darstellungen (M 06.01), im Zentrum des Patrick-Henry-Village liegt eine gemischte Baufläche ohne textliche Darstellungen.

Dort ist die zukünftige Mitte des Stadtteilzentrums vorgesehen. Hier können die erforderlichen Versorgungsinfrastrukturen für den neuen Stadtteil und gegebenenfalls auch großflächiger Einzelhandel entstehen. Der östliche und südliche Rand entlang der regionalen und überregionalen Verkehrsachsen soll den Großteil der gewünschten Arbeitsplätze sowie die erforderlichen Quartiersgaragen bereitstellen und wird dementsprechend als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Abbildung 4: Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Bestehende Hochspannungsleitungen queren das Zentrum von Patrick-Henry-Village im Bereich



der vorgesehenen zukünftigen Mitte sowie die angrenzenden Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen. Sie stehen derzeit in Teilbereichen einer Realisierung der vorgesehenen Nutzungen entgegen. Seitens der Stadt Heidelberg wird hier künftig eine Erdverkabelung angestrebt. Entsprechende Regelungen sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung erforderlich.

Nach Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heidelberg vom 09.12.2021 soll das Ankunftszentrum auch weiterhin im Patrick-Henry-Village verbleiben. Der hierfür erforderliche Neubau der Verwaltungs- und Unterkuftungsgebäude und weitere Anlagen sollen im nordöstlichen Bereich zwischen Autobahn und Ringstraße entstehen. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan zukünftig als „Sonderbaufläche Ankunftszentrum“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich der Sonderbaufläche ist als Sport und Freizeitfläche vorgesehen, textliche Darstellungen stellen diese Nutzung sicher.

In die Änderungsplanung wird eine bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ einbezogen, die zukünftig als „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dargestellt werden soll. Sie wird im Entwicklungsfächenkonzept des Nachbarschaftsverbands der Zeitstufe II zugeordnet und ist damit zeitlich ab 2030 realisierbar. Dies entspricht auch dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heidelberg vom 22.09.2020, die Fläche frühestens ab 2030 zu realisieren.

#### Textliche Darstellungen zu den Bauflächen

Zur Sicherung der Ziele der interkommunalen Flächennutzungsplanung wird der Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne folgendermaßen konkretisiert:

- Im Bereich der gemischten Bauflächen

##### Textliche Darstellungen zu den Gemischten Bauflächen M 06.01

Bebauungspläne können folgende Baugebiete aus dem Flächennutzungsplan entwickeln:

1. Mischgebiete (Mi) nach § 6 BauNVO
2. Urbane Gebiete (Mu) nach § 6a BauNVO

Auf Ebene des Bebauungsplans kann aus den gemischten Baufläche M 06.01 kein Kerngebiet entwickelt werden. Damit wird sichergestellt, dass großflächiger Einzelhandel nur in der zukünftigen Mitte, also im Bereich der gemischten Baufläche ohne textliche Darstellungen, zulässig ist.

- Im Bereich des Ankunftsentrums

##### Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche Ankunftszentrum U 06.01

Zulässig sind alle Einrichtungen zur Aufnahme, Unterbringung und Versorgung, die im Zusammenhang mit einem Erstaufnahmezentrum stehen (z.B. Wohn- und Verwaltungsgebäude, soziale, kulturelle und technische Infrastruktur).



## Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche Ankunftszenrum U 06.02

Zulässig sind Sport- und Freizeitnutzungen sowie Anlagen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur. Nicht zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

### Flächenbilanz

Tabellarisch stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

*Tabelle 1: Flächenbilanz der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans*

<b>Flächenbilanz</b>	<b>Aktuell</b>	<b>Zukünftiger Flächennutzungsplan</b>
Fläche ohne Nutzungsdarstellung (davon 40 ha Wohnen und 40 ha Gewerbe ohne räumliche Zuordnung)	115,4 ha	
Fläche für die Landwirtschaft	8,4 ha	0,1 ha
Wohnbauflächen (davon Zeitstufe II: 5,4 ha)		25,5 ha
Gemischte Bauflächen		27,1 ha
Gewerbliche Bauflächen		29,6 ha
Sonderbaufläche Ankunftszenrum		7,7 ha
Grünflächen		28,4 ha
Park		5,4 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>123,8</b>	<b>123,8 ha</b>

Wie oben bereits erwähnt, hat die Verbandsversammlung am 02.03.2020 zugestimmt, im Bereich Patrick-Henry-Village zunächst pauschaliert etwa 40 ha für Wohnen und 40 ha für Gewerbe für den zukünftigen Flächennutzungsplan vorzusehen. Gemischte Bauflächen werden in den Flächenbilanzen jeweils hälftig Gewerbe und Wohnen zugeordnet, so dass sich im Zuge der Konkretisierung des Planentwurfs 39 ha für Wohnen sowie 43 ha für Gewerbe ergeben. Damit stimmt der aktuelle Planentwurf gut mit dem Beschluss vom 02.03.2020 überein.

### **5.1 Flächenbedarf**

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan flächendeckend die Art der Bodennutzung „nach den voraussehbaren Bedürfnissen“ darzustellen. Es ist daher nachzuweisen, dass der Umfang an Bauflächen auch benötigt wird.

Im Zuge der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde ein vertiefter Nachweis zu Flächenbedarfen geführt. Dabei wurden für Patrick-Henry-Village bereits



40 ha für Wohnen und 40 ha für Gewerbe berücksichtigt, was mit dem aktuellen Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans gut übereinstimmt.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses 2020 summieren sich die Wohnbauflächenpotentiale (Innen- und Außenentwicklungspotentiale) des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet mit 18 Mitgliedsgemeinden, auch unter Berücksichtigung von 40 ha auf Patrick-Henry-Village, auf rund 545 ha. Der Wohnbauflächenbedarf liegt nach der Plausibilitätsprüfung des Landes bei 677 ha und damit deutlich darüber. Aufgrund dieses „Puffers“ von gut 120 ha wurde auf eine tiefere Differenzierung des Bedarfsnachweises verzichtet. Seither kam es im Verbandsgebiet nicht zu einem Zuwachs von Wohnbauflächen, so dass davon auszugehen ist, dass der Flächennutzungsplan in einem Umfang Wohnbauflächen umfasst, der weiterhin deutlich unterhalb des „rechnerischen“ Bedarfes liegt.

Betrachtet man alleine die Stadt Heidelberg, so stellen sich die Zahlen wie folgt dar: Für Heidelberg enthält der rechtswirksame Flächennutzungsplan ohne die Konversionsflächen 33,9 ha an Entwicklungsflächen Wohnen. Hinzu kommen 39 ha für Patrick-Henry-Village. Weiter sind die Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Hospital von Bedeutung, die insgesamt etwa 30 ha Wohnbauflächen umfassen, jedoch inzwischen schon überwiegend realisiert sind. Der 2020 ermittelte rechnerische Bedarf für Heidelberg liegt nach der Landesmethode bei 128 ha, so dass der Umfang der Wohnbauflächen deutlich darunterliegt.

Von Bedeutung ist weiter die erste Fortschreibung des einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar, dessen Verfahren kurz vor dem Abschluss steht. Kapitel 1.4. „Wohnbauflächen“ enthält vertiefende Erfordernisse zu Wohnbauflächenbedarfen. Nach dem dort dargestellten Rechenweg ergibt sich für Heidelberg ein Bedarf von gut 150 ha an Wohnbauflächen für die nächsten 15 Jahre. Auch im Vergleich dazu liegt der aktuelle Umfang an Wohnbauflächen alleine für Heidelberg deutlich unter dem regionalplanerisch ermittelten „Bedarf“ (vgl. Plansätze 1.4.2.6 bis 1.4.2.10 des Entwurfs der ersten Fortschreibung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar).

Die Bereitstellung von Bauflächen in der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplans entspricht den im Rahmen der Fortschreibung ermittelten und geprüften Werten. Eine tiefere Analyse ist nicht erforderlich.

## **5.2 Generelle Ziele der Siedlungsentwicklung im Nachbarschaftsverband**

Zu den zentralen Zielen der Flächennutzungsplanung gehört es, langfristig eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur sicherzustellen. Dies bedeutet zum Beispiel, bandartige Siedlungsstrukturen, spornartige bauliche Entwicklungen, Fragmentierungen des Freiraums oder ein Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu vermeiden. Weitere bauliche Entwicklungen sollen sich möglichst gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und im Sinne einer „Stadt der



kurzen Wege“ auf die Flächen konzentriert werden, die insbesondere im Hinblick auf den schie-nengebundenen ÖPNV gut erschlossen sind (oder eine solche Erschließung vorgesehen ist).

Im Hinblick auf Wohnbauflächen besteht im Nachbarschaftsverband seit vielen Jahren Einverneh-men, dass in einer Gemeinde in der Summe keine zusätzlichen Wohnbauflächen entstehen sollen. Deshalb kommen im Flächennutzungsplan bislang nicht dargestellte Wohnbauflächen generell nur dann in Betracht, wenn an anderer Stelle eine Wohnbaufläche in gleicher Größenordnung aufge-geben wird. Damit sollen keine übermäßigen Einzelentwicklungen entstehen und es wird verhin-dert, dass Gemeinden mit besonders großem quantitativem Entwicklungsspielraum diesen noch weiter vergrößern<sup>5</sup>.

Mit Blick auf die Nachnutzung des Patrick-Henry-Village hat die Verbandsversammlung des Nach-barschaftsverbands am 02.03.2020 folgendes beschlossen: *„Für die Bearbeitung der Gesamtfort-schreibung war es notwendig, dem Bereich Patrick-Henry-Village Annahmen für die Nachnutzung zugrunde zu legen. Dies war notwendig, um den Bedarfsnachweis für das gesamte Verbandsge-biet zu führen. Als Annahme zugrunde gelegt wurde pauschaliert eine jeweils hälftige Nutzung Wohnen und Gewerbe für den bisher 80ha umfassenden bebauten Bereich der Konversionsfläche. Im weiteren Verfahren sind dazu Änderungen möglich“*<sup>6</sup>.

In diese Maßgaben aus der Fortschreibung fügt sich die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Patrick-Henry-Village ein. Zwar werden zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, es kommt insgesamt aber nicht zu einer Vermehrung an Bauflächen, die über den beschlossenen Spielraum hinausgeht: Die im vorliegenden Änderungsverfahren vorgesehenen Bauflächen für Gewerbe und Wohnen einschließlich zugehöriger Infrastruktureinrichtungen sum-mieren sich auf 82,2 ha und entsprechen damit dem in der Fortschreibung des Flächennutzungs-plans pauschal berücksichtigten Umfang mit vorgesehenen Änderungsmöglichkeiten.

Vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans steht damit in Einklang mit den grundsätzlichen Zielen der Siedlungsentwicklung im Nachbarschaftsverband.

### 5.3 Einzelhandel

Die geordnete Entwicklung des Einzelhandels ist eine der Kernaufgaben der interkommunalen Flächennutzungsplanung. Der Verdichtungsraum des Nachbarschaftsverbandes ist durch eng bei-einanderliegende Standorte verschiedener Qualitäten und Funktionen geprägt, die aufgrund des Mobilitäts- und Einkaufsverhaltens der Bevölkerung und der Kaufkraftverteilungen in engem Wechselspiel zueinanderstehen. Deshalb hat die Berücksichtigung der interkommunalen Belange eine besondere Relevanz und es ist bei allen Planungen sicherzustellen, dass diese in Einklang

<sup>5</sup> Beschluss der Verbandsversammlung am 02.03.2020; Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Begründung S. 32

<sup>6</sup> Steckbrief Fläche 06-06 Heidelberg, Patrick-Henry-Village



mit den Zielsetzungen des interkommunalen Flächennutzungsplans stehen.

Neben dem Erhalt der Innenstädte von Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen als ein zentrales Ziel der Flächennutzungsplanung liegt der Fokus auf der Nahversorgung: Diese soll in den Orten und Stadtteilen integriert und für möglichst viele Einwohner fußläufig gut erreichbar bleiben. Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel soll so dimensioniert werden, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt / Stadtteil oder Gemeinde gesichert bleibt und voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden entstehen.

Das im Juli 2022 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg steht mit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Flächennutzungsplanung in Einklang. Zur Versorgung der künftigen Einwohner und Beschäftigten soll im Zentrum von Patrick-Henry-Village ein zentraler Versorgungsbereich als „perspektivisches Nahversorgungszentrum“ entwickelt werden. Nahversorgungszentren dienen überwiegend der Versorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung und weisen in der Regel einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter sowie weitere kleinere Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe auf.<sup>7</sup>

Darüber hinaus kann laut Einzelhandelskonzept im Süden an der B 535 in städtebaulich integrierter Lage<sup>8</sup> am Rand der vorgesehenen Wohnquartiere perspektivisch ein Nahversorgungsstandort entstehen. Im Flächennutzungsplan soll der fragliche Bereich zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden, womit die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben höchstens 800 m<sup>2</sup> betragen kann. Eine Beeinträchtigung der Nahversorgung in den Nachbargemeinden ist insofern nicht zu erwarten.

#### Sicherung der einzelhandelsbezogenen Ziele des interkommunalen Flächennutzungsplans

Zur Sicherung der einzelhandelsbezogenen Ziele des interkommunalen Flächennutzungsplans konkretisieren die textlichen Darstellungen M 06.01 zu den gemischten Bauflächen (vgl. Kapitel 2.2) den Entwicklungsspielraum für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des Flächennutzungsplans sicher. Um Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden zu vermeiden, können Bebauungspläne aus den gemischten Bauflächen M 06.01 nur Mischgebiete und Urbane Gebiete, jedoch keine Kerngebiete entwickeln. Großflächiger Einzelhandel kann hier nicht realisiert werden. Kleinflächiger Einzelhandel ist überall in den gemischten und auch gewerblichen Bauflächen möglich.

Im Bereich der zukünftigen Mitte des Patrick-Henry-Village erfolgt demgegenüber keine Einschränkung des Entwicklungsspielraums, so dass hier im nachgelagerten Bebauungsplan zentrenrelevante Funktionen wie z.B. großflächige Handelsbetriebe geplant werden können. Diese sind so zu dimensionieren, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden entstehen.

<sup>7</sup> Junker+Kruse Stadtforschung Planung; Einzelhandelskonzept für Heidelberg; 20.01.2022; S. 148

<sup>8</sup> ebenda



## 5.4 Prüfung der Planungsalternativen

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele vorliegen.

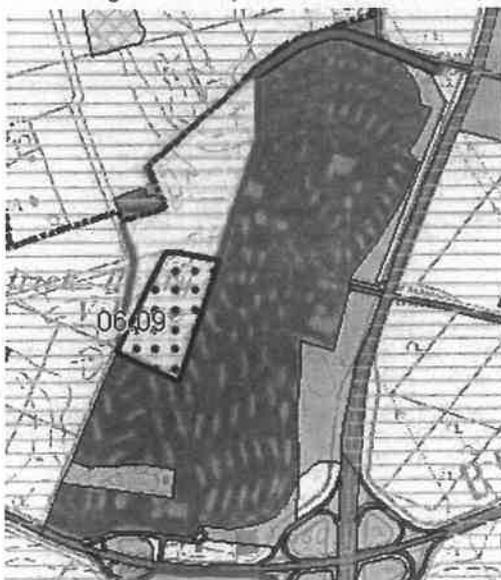
Mit vorliegender Änderung des Flächennutzungsplans werden die planerischen Voraussetzungen für die zivile Nachnutzung einer militärischen Konversionsfläche geschaffen, die in der Vergangenheit als Wohnsiedlung für Militärangehörige gedient hat. Das Areal ist weitgehend bebaut und auch die bestehenden Freiflächen waren überwiegend als Sportflächen intensiv genutzt. Die vorgesehene Abrundung durch Erweiterungsflächen wird benötigt um die angestrebte Einwohnerzahl und eine schlüssige städtebauliche Figur zu erreichen.

Mit dem Änderungsverfahren wird vor allem die Umnutzung einer großflächigen militärischen Konversionsfläche planungsrechtlich vorbereitet und deren Vorrang vor einer Entwicklung baulich bisher nicht geprägter Areale gesichert. Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass ein eigenständiger Stadtteil mit hoher baulicher Dichte und Nutzungsmischung entstehen kann. Die Konzeption steht in Einklang mit den Zielen der Flächennutzungsplanung im Nachbarschaftsverband.

## 6 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Abbildung 5 Konfliktplan des Landschaftsplans



-  Bauflächen
-  Grünflächen
-  Landschaftsplanerische Beurteilung städtebaulicher Planungsabsichten: bedingt vereinbar
-  Entwicklungsfläche aus dem Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan wird die Fläche größtenteils als Baufläche und in Teilen als Grünfläche darge-



stellt. Die Erweiterungsfläche ist in ihrem südlichen Teilbereich als Entwicklungsfläche aufgenommen, in ihrem nördlichen Teilbereich als Acker / Grünland / Sonderkulturen. Die Siedlungserweiterung wird als landschaftsplanerisch bedingt vereinbar gesehen. Damit verbunden ist ein überwiegend mittleres Konfliktpotential wobei mögliche Beeinträchtigungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Aus landschaftsplanerischer Sicht können die Konversionsflächen in die angestrebten Nutzungen überführt werden.

## **7 VEREINBARKEIT MIT DEN MAßGABEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG**

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet in seiner Raumnutzungskarte als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ dar. Der westlich angrenzende Bereich, der für die Erweiterung des Patrick-Henry-Village vorgesehen ist, ist restriktionsfrei gestellt. Nördlich angrenzend zwischen den Siedlungsflächen der Städte Heidelberg und Eppelheim ist eine regionalplanerische Grünzäsur dargestellt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Der örtliche Bedarf an Wohnbaufläche sowie an gewerblicher Baufläche ist gemäß Kapitel 1.6 des Regionalplans bei städtebaulicher und raumordnerischer Eignung vorrangig auf militärischen Konversionsflächen zu decken. Ziele und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans stehen der Änderung des Flächennutzungsplans demnach nicht entgegen.

## **8 HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE VERFAHREN**

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

Eine Hochspannungsleitung tangiert das Gebiet im Nordosten im Bereich der Sonderbaufläche Ankunftszenrum, eine weitere verläuft quer durch das Zentrum des Patrick-Henry-Village. Grundsätzlich sind hier Schutzabstände zu beachten. Eine Umsetzung der Planung in nachgelagerten Verfahren ist erst nach Abstimmung mit den Leitungsträgern möglich.

Im östlichen und westlichen Bereich der Änderungsfläche liegen Gasleitungen. Die geltenden Schutzabstände betragen 5 m beidseitig der Leitungssachse sind zu beachten und dauerhaft freizuhalten von baulichen Anlagen.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen des 2. Weltkriegs sind alle



nicht bereits untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Eine Untersuchung in Form einer Auswertung von Luftbildern von Alliierten wird empfohlen.

Von der Planung sind die archäologischen Kulturdenkmale bzw. Prüffälle nach § 2 DSchG "Wüstung Hegenichhof und hochmittelalterliche Siedlung Altstetten " betroffen. Eine vertiefte Prüfung erfolgt gegebenenfalls auf Ebene der Bebauungsplanung. Unabhängig davon sind Funde, die bei Bodenarbeiten entdeckt werden, umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zu vier Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Das Plangebiet grenzt im Norden an Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebiets „WSG-031-WW Rheinau“ an. Gegebenenfalls sind einschlägige Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine FFH-Mähwiese mit einer Größe von rund 1,5 ha. Auf nachgelagerter Ebene sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an das überörtliche Straßennetz an. Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere lärmemittierende Anlagen in einer Entfernung von rund 750 bis 950 m. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmproblematik auf Ebene der Bebauungsplanung gelöst werden können.

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

## **9 VERFAHREN**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

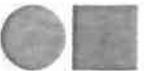


Heidelberg – Patrick-Henry-Village



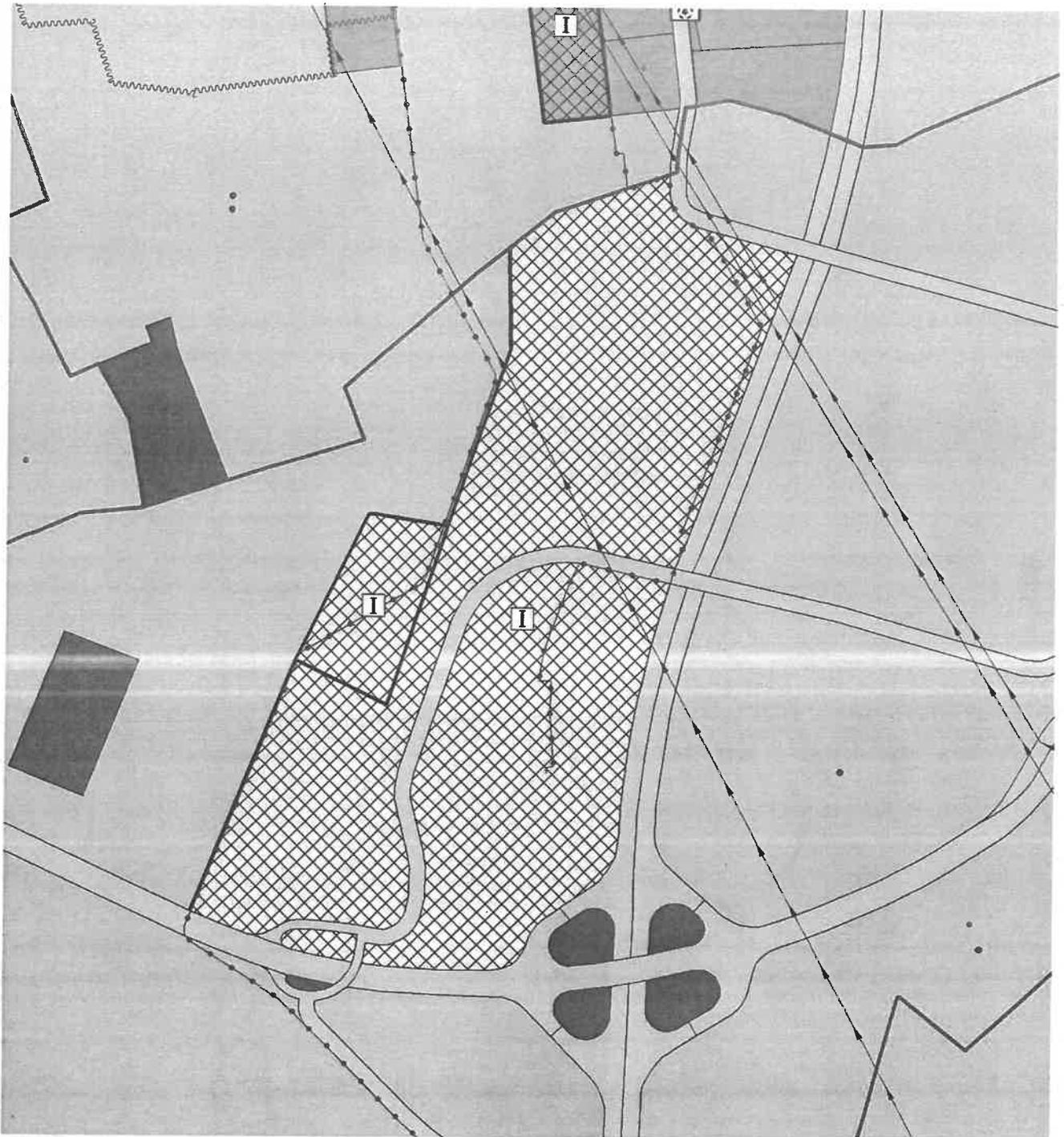
Aktuelle Plandarstellung





Heidelberg – Patrick-Henry-Village

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan



**Flächenbilanz**

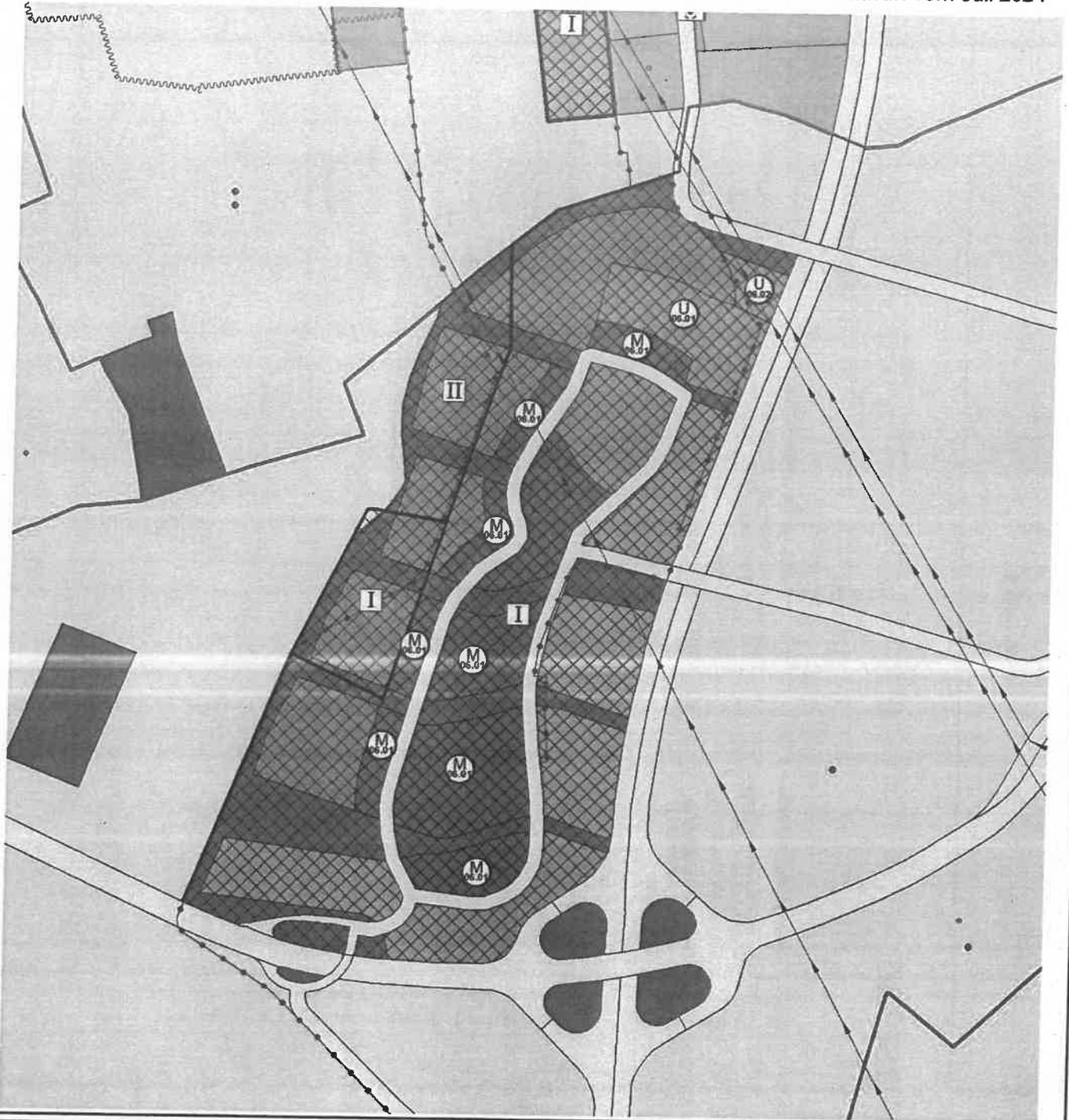
Darstellung im FNP

Keine Nutzungsdarstellung (gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	115,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	8,4 ha

Heidelberg – Patrick-Henry-Village

Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Juli 2024



**Flächenbilanz**

Darstellung im rechtswirksamen FNP

Keine Nutzungsdarstellung (gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	115,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	8,4 ha

Ziel des Änderungsverfahrens

Wohnbaufläche	25,5 ha
Gemischte Baufläche	27,1 ha
Gewerbliche Baufläche	29,6 ha
Sonderbaufläche Ankunftszenrum	7,7 ha
Grünfläche und Park	33,8 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,1 ha



# GEMEINDE OFTERSHEIM



## VORLAGE

### SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 19.11.2024

### TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 6.

**Parallele Änderung des Flächennutzungsplans  
- Zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwetzinger Höfe" in Schwetzingen -**

Öffentlich

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgesehene parallele Änderung des Flächennutzungsplans zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwetzinger Höfe“ in Schwetzingen zur Kenntnis und spricht sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, für die geplante Änderung aus.

#### **SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:**

Der Anlage kann die ausführliche Begründung zur vorgesehenen parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim entnommen werden.

In der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans war zunächst eine Änderung der „Gewerblichen Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ vorgesehen. Da ein Nutzungsgemischtes urbanes Quartier entstehen soll, sieht der aktuelle Planentwurf eine Nutzungsänderung in „Gemischte Baufläche“ und eine „Grünfläche“ vor.

Die Gemeinde Oftersheim hat sich im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Schwetzinger Höfe“ bereits hinsichtlich der offenen und kritischen Punkte zum Themenpunkt Verkehr geäußert. Da sich die vorgetragenen Argumente nicht unmittelbar auf die Gebietstypen, sondern auf die bisher unzureichenden Untersuchungen und Lösungsansätze bezogen haben, sind im Rahmen des parallelen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans keine weiteren Ausführungen zu diesem Punkt notwendig.



## **Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen**

### **Parallelverfahren zur Umplanung des Gebiets „Schwetzinger Höfe“ von einer „Gewerblichen Baufläche“ in eine „Gemischte Baufläche“ und eine „Grünfläche“**

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ nach § 8 (3) BauGB

#### **Begründung**

Fassung zur Offenlage

Stand Oktober 2024



## 1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Die Stadt Schwetzingen möchte in der Oststadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Flächen des „Pfaudler-Areals“ schaffen. Das Plangebiet soll als urbanes Stadtquartier mit einer überwiegenden Wohnnutzung entwickelt werden. In untergeordnetem Umfang sollen auch gewerbliche Nutzungen, eine Kindertagesstätte und ein Museum untergebracht werden.

Die Stadt Schwetzingen hat für das Vorhaben die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ beschlossen. Dieser kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim im Parallelverfahren erforderlich. Dazu soll eine bisherige „Gewerbliche Baufläche“ zukünftig als „Gemischte Baufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt werden. Die Wiedernutzung von Brachflächen und Nachverdichtung im Innenbereich gemäß dem planerischen Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht den Zielen der Siedlungsentwicklung.

## 2. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche liegt zentral in der Schwetzinger Oststadt und wurde zwischen 1907 und 2017 durch die Pfaudler-Werke industriell genutzt. Im Jahr 2017 verlagerten die Pfaudler-Werke ihren Produktionsstandort. Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbeflächen soll insbesondere der Wohnraumnachfrage in der Kernstadt Rechnung getragen werden.

Das Areal wird im Süden und Südosten durch die Südtangente und im Osten durch die Scheffelstraße begrenzt. Im Westen verläuft eine Bundesbahntrasse. Die angrenzende Bebauung ist durch eine Mischung aus Gewerbe, Einzelhandel und Wohngebäuden geprägt.



Abb. 1: Lage der Änderungsfläche. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg



## 2.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 7,3 ha ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Zukünftig ist hier eine „Gemischte Baufläche“ und eine „Grünfläche“ vorgesehen.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist ein urbanes Stadtquartier mit einer überwiegen- den Wohnnutzung sowie in untergeordnetem Umfang die Unterbringung von nicht störenden Ge- werbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vorgesehen. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO fest.

In der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans war eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ vorgesehen. Da ein nutzungsgemischtes urbanes Quartier entstehen soll, sieht der aktuelle Planentwurf eine Nutzungsänderung in „Gemischte Baufläche“ vor.

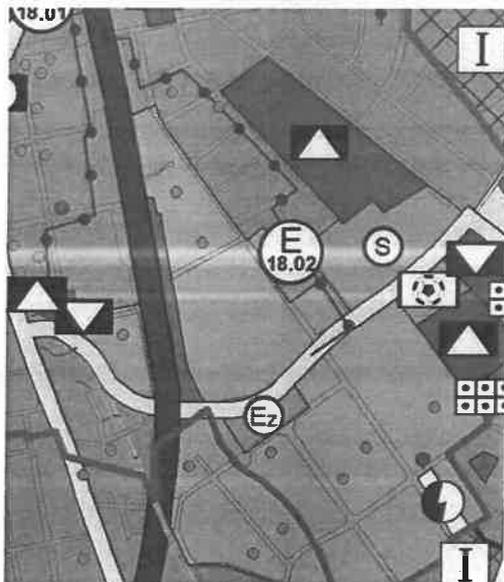


Abb. 2: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

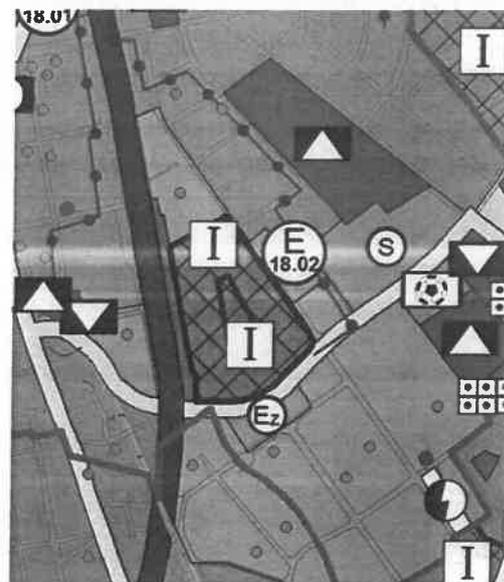


Abb. 3: Ziel des Änderungsverfahrens

### Flächenbilanz:

	Herausnahme	Neuaufnahme
Gewerbliche Baufläche	- 7,3 ha	
Gemischte Baufläche		+ 6,5 ha
Grünfläche		+ 0,8 ha



## 2.2 Prüfung der Planungsalternativen

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele vorliegen. Da es sich bei dem Plangebiet um die Wiedernutzung einer gewerblichen Brachfläche in integrierter Lage im Innenbereich handelt, ist eine Alternativenprüfung nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vollständig als Baufläche dargestellt. Das Verfahren beschränkt sich auf die Änderung der Nutzungsdarstellung von „gewerbliche Baufläche“ zu „gemischte Baufläche“ und „Grünfläche“. Die Nutzungsänderung ist mit den Zielen des Flächennutzungsplans vereinbar. Die Stadt Schwetzingen verfügt über weitere 25 ha gewerbliche Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, die die Ausweisung von Gewerbeflächen an städtebaulich besser geeigneten Standorten im Siedlungsgefüge ermöglichen. Somit stehen auch zukünftig weiterhin ausreichend Flächen für ortsansässige und neue Unternehmen zur Verfügung. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eines MU auch innerhalb des Plangebietes die Neuansiedlung von Gewerbe ermöglicht, das die Wohnnutzung nicht wesentlich stört.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu keiner Vergrößerung der Baufläche. Hinzukommt, dass ca. 70 Prozent der Fläche im Bestand bereits durch Gebäude, Zufahrten und Lagerflächen versiegelt sind. Die Wiedernutzung von Brachflächen und Nachverdichtung im Innenbereich gemäß dem planerischen Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht den Zielen der Siedlungsentwicklung.

## 2.4 Verkehr

Durch die vorgesehene überwiegende Wohnnutzung wird sich eine veränderte Verkehrssituation im Bereich des Plangebietes ergeben.

Bereits 2018 und 2020 wurden Verkehrsuntersuchungen zur Bewertung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das bestehende Straßennetz durchgeführt. Da sich in der Zwischenzeit die planerischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen (Nutzungskonzept / vorhandenes Verkehrsaufkommen) geändert haben, war eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens erforderlich. Darüber hinaus wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung seitens der Nachbargemeinde Oftersheim angeregt, dass auch die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auf Oftersheimer Gemarkung – insbesondere im Bereich Scheffelstraße / Heidelberger Straße – untersucht werden und in der Abwägung berücksichtigt werden. Auf dieser Basis wurden weitere verkehrliche Betrachtungen durchgeführt. Diese stellen sich zum Stand September 2024 wie folgt dar:

Zusammenfassend kommen die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planungsfalls 2035 zu dem Ergebnis, dass nahezu alle Knotenpunkte auch zukünftig mit dem zusätzlichen projektbezogenen Verkehrsaufkommen leistungsfähig betrieben werden können. Ausschließlich der Knotenpunkt „Heidelberger Straße / Scheffelstraße“ (Gemarkung Oftersheim) kann in seinem heutigen Ausbauzustand im Prognoseplanfall 2035 künftig nicht



mehr leistungsfähig betrieben werden<sup>1</sup>. Es wird gutachterlich empfohlen, den Knotenpunkt weiter zu beobachten und abhängig von den Ergebnissen des Monitorings gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen. Falls das Monitoring eine Überlastung des Knotenpunktes bestätigen sollte, besteht die Möglichkeit, eine ausreichende Leistungsfähigkeit künftig mit einer Lichtsignalanlage wiederherzustellen.

Auf Schwetzingen Gemarkung sind im Hinblick auf den Fuß- und Radverkehr Maßnahmen zur Entlastung des Kreisverkehrs Südtangente/Odenwaldring/Scheffelstraße geplant. Durch neue Radwege, veränderte Straßenquerungen und den Neubau der geplanten Fuß- und Radverkehrsbrücke, die zukünftig Kern- und Oststadt über die Bahntrasse miteinander verbinden soll, ist eine räumliche Verlagerung der gegenwärtig hohen Fußgänger- und Radverkehrsströme und damit eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erwarten.

Zur verkehrlichen Konfliktvermeidung hat sich die Eigentümerin der Flächen zudem mit einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, den der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten Nutzungsmix sowie die zugrunde gelegte Anzahl an Wohneinheiten einzuhalten. Sollte das Quartier abweichend davon entwickelt werden und sich negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte geben, wird die Stadt ggf. eine Änderung des Bebauungsplanes durchführen und Plansicherungsinstrumente einsetzen. Für diesen Fall verzichtet die Eigentümerin der Flächen auf Entschädigungsansprüche.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist von Bedeutung, dass die verkehrlichen Themen gelöst werden können. Davon ist auf Basis der gutachterlichen Betrachtungen und der dargestellten Rahmenbedingungen auszugehen. Näheres ist auf nachgelagerter Ebene zu klären.

### **2.3 Immissionen**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Schienenstrecke der Deutschen Bahn im Westen, der Südtangente im Süden sowie verschiedener gewerblich genutzter Flächen im Norden, Osten und Süden. Aus der Schallimmissionsprognose (Stand: März 2024)<sup>2</sup>, die die Aus- und Einwirkungen von Schienen-, Straßen- und Anlagenlärm bewertet, ergibt sich die Erforderlichkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen. Im Bebauungsplan werden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen, u.a. zur Bauweise, Bauabfolge und Grundrissorientierung sowie zu Schlafräumen und Außenwohnbereichen, festgesetzt.

## **3. Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Verbandsgebiet und ist im

---

<sup>1</sup> BS Ingenieure: Stadt Schwetzingen – Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens „Schwetzingen Höfe“ an der Scheffelstraße in Schwetzingen, Ludwigsburg, Juni 2023

<sup>2</sup> Kurz und Fischer: Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Bebauungsplangebiet „Schwetzingen Höfe“ in Schwetzingen (=Schallimmissionsprognose), Winnenden, März 2024



Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband.

Der Konfliktplan und das Fachkonzept zum Landschaftsplan stellen das Plangebiet als Baufläche (Bestand) dar. In diesen Bereichen soll entsprechend der allgemeinen Nutzungsregelungen und Maßnahmen des Fachkonzeptes sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, landschaftsgerechte Einbindung und bioökologische Verzahnung sollen minimiert werden.

Dieser Zielsetzung wird durch die Wiedernutzung der ehemals gewerblich genutzten Baufläche Rechnung getragen.



Abb. 4: Fachkonzept zum Landschaftsplan. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.

#### **4. Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“**

##### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Auf den Flächen des ehemaligen Pfaudler Areals soll ein urbanes Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung, Kindertagesstätte und einem Bürgerpark entstehen.

Städtebauliche Grundlage für die Quartiersentwicklung bildet ein Masterplan (Fassung vom 27.02.2023), der in einem mehrstufigen Workshop-Verfahren in Kooperation mit drei Architekturbüros und einem Landschaftsplaner sowie mit Beteiligung von Bürgerschaft, Politik und Stadtverwaltung erarbeitet wurde. Der Masterplan sieht eine weitestgehend geschlossene Randbebauung

mit grüner Mitte vor. Um die grüne Mitte gruppieren sich sieben Teilquartiere, wovon jedes über ein bis zwei Hochpunkte verfügt. Die verkehrliche Erschließung soll von Osten über die Scheffelstraße erfolgen. Es wird von rund 825 Wohneinheiten, davon ca. 160 Seniorenwohnungen und einem Mindestmaß an gewerblicher Nutzung von ca. 6.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ausgegangen. Angestrebt wird die Realisierung eines möglichst klimaneutralen Quartiers mit einer emissionsarmen Energieversorgung. Darüber hinaus soll das Gebiet möglichst auto- und verkehrsreduziert sein.



Abb. 5: Masterplan inkl. Darstellung der Bauabschnitte. Conceptaplan / Epple 2023.

#### 4.2 Bebauungsplan

Der aus dem Masterplan entwickelte Bebauungsplan setzt für das 6,9 ha große Plangebiet ein „Urbanes Gebiet“ sowie im zentralen Bereich eine „Öffentliche Grünfläche“ fest.



Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zu einem Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im urbanen Gebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß Schwetzinger Liste bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Der Nutzungsschwerpunkt soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Wohnen vorbehalten sein. Um die Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind Teilbereiche festgesetzt, in denen eine Wohnnutzung nicht zulässig ist (C) bzw. eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig (A) oder nur ausnahmsweise zulässig ist (B). In diesen Teilbereichen können gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen entwickelt werden.

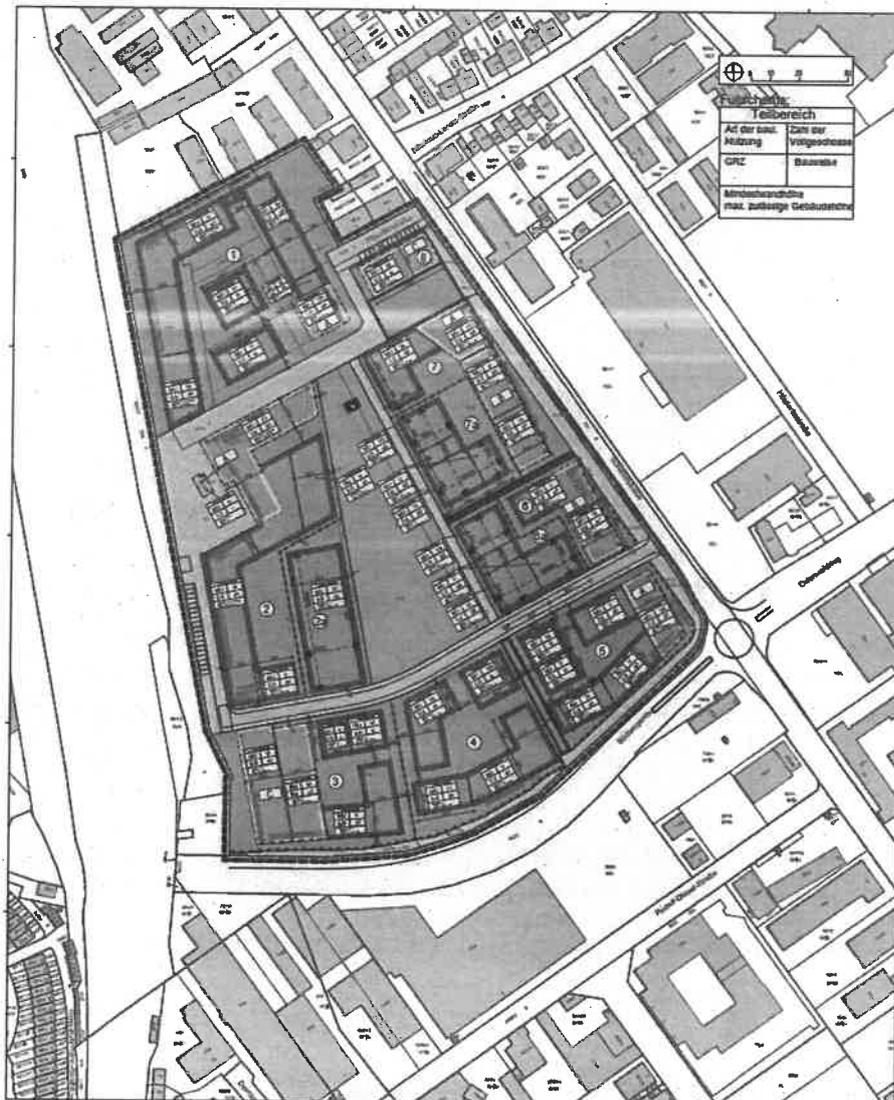


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“, Entwurf vom 17.04.2024. Schöffler.stadtplaner.architekten.



Angesichts der Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof sowie vor dem Hintergrund des Ziels kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Da gleichzeitig wohnungsnaher Grün- und Freiflächen bereitgestellt werden sollen, ergibt sich die bauliche Verdichtung weniger durch die überbauten Grundflächen als vielmehr durch die Gebäudehöhen. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 17.04.2024) zwischen III und VIII Vollgeschossen, überwiegend aber zwischen IV und VI Vollgeschossen, festgesetzt. Jedes Teilquartier soll zudem mit ein bis zwei Hochpunkten markiert werden. Insbesondere entlang der Bahntrasse hat die hohe bauliche Dichte auch eine Abschirmwirkung gegenüber Bahnlärm, sodass in den innenliegenden Bereichen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet wird.

Im Zentrum des Geltungsbereichs ist eine „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark“ festgesetzt. Diese als Parkanlage gestaltete „Grüne Mitte“ soll als wohnungsnaher Freiraum dienen und mit Spiel- und Sportanlagen ausgestattet werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes mit einer Größe von 1,1 ha wird zur Beschleunigung der Wohnraumschaffung als 1. Bauabschnitt vorab nach § 34 BauGB realisiert. Zur Sicherung der städtebaulichen Intention ist dieser Bereich ebenfalls Gegenstand des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan entspricht nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

## **5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)**

Entsprechend des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar handelt es sich bei Schwetzingen um eine für die Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion wichtige Standortgemeinde, die in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsbereich Gewerbe (Z)“ festgelegt ist. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Darstellung aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim.

Es ergibt sich keine Betroffenheit entgegenstehender Belange der Raumordnung.

## **6. Hinweise für nachgelagerte Verfahren**

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

Der Vorhabenbereich ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort unter der Bezeichnung „Pfaudler-Areal“ mit der Objektnummer 07415-000 verzeichnet. Es sind Kontaminationen von Boden und Grundwasser festgestellt worden und in sieben Kontaminationsverdachtsflächen



zusammengefasst worden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis wurden entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Im Hinblick auf Kampfmittel hat die Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart aus dem Jahr 2020 Anhaltspunkte ergeben, die weitere Maßnahmen erforderlich machen. In den bombardierten Bereichen kann das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Es werden flächenhafte Vorortüberprüfungen in bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen empfohlen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

## **7. Verfahren**

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 01.02.2022 bis 01.03.2022 stattgefunden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.

Mit Schreiben des Nachbarschaftsverbandes vom 27.01.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und bis zum 28.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

## **8. Umweltbericht**

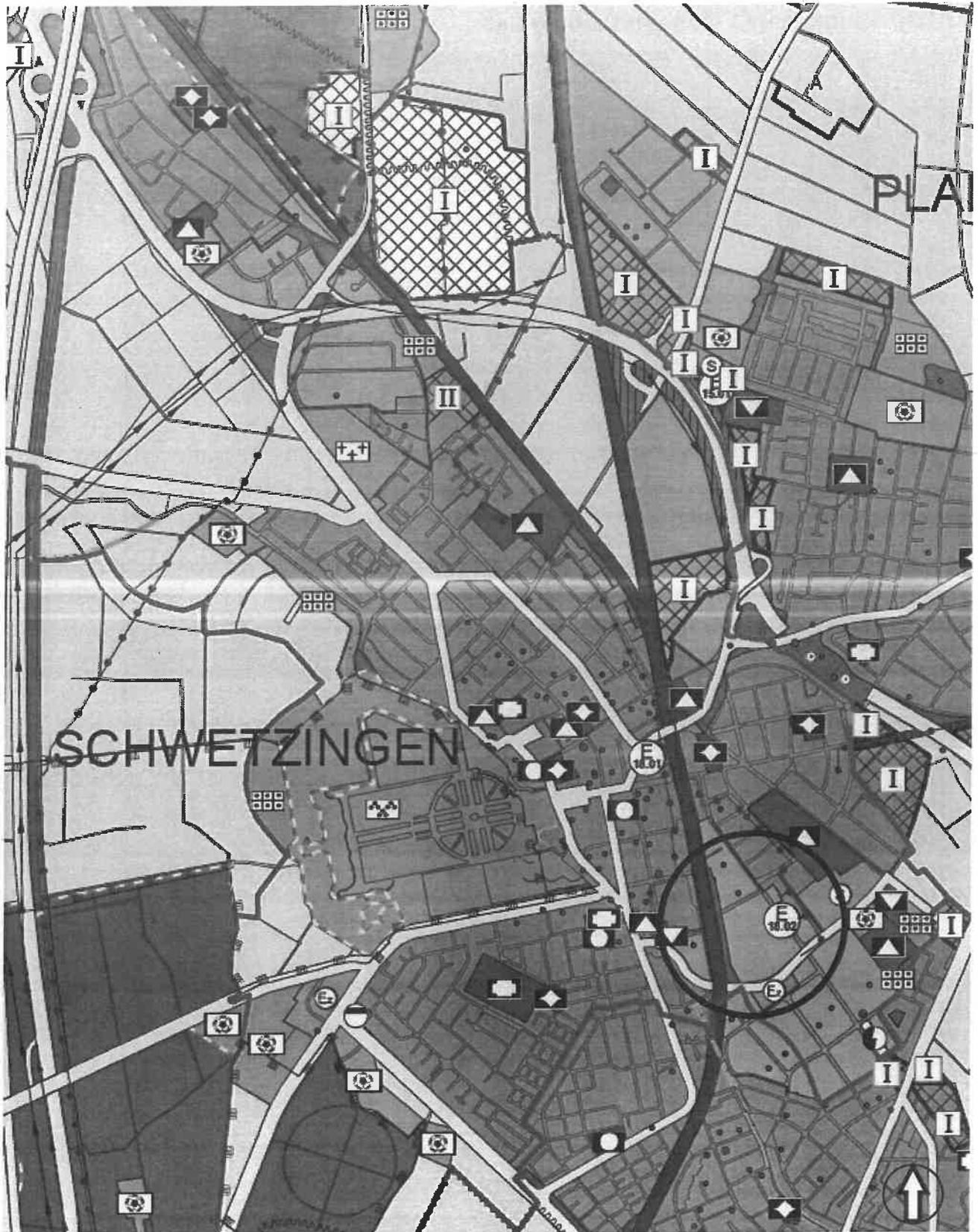
Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung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

Der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ zugrunde. Dieser behandelt alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüberhinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise. Er liegt der Änderung des Flächennutzungsplans bei.



## Schwetzingen

Umplanung des Gebiets „Schwetzinger Höfe“ in eine „Gemischte Baufläche“  
und eine „Grünfläche“



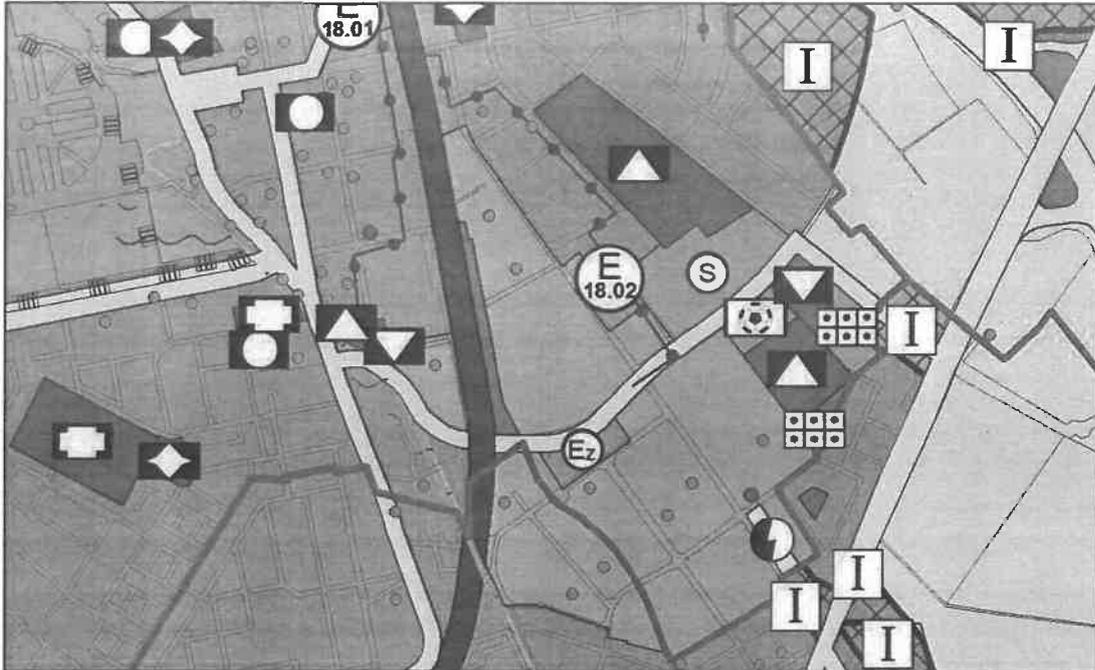
Aktuelle Plandarstellung



## Schwetzingen

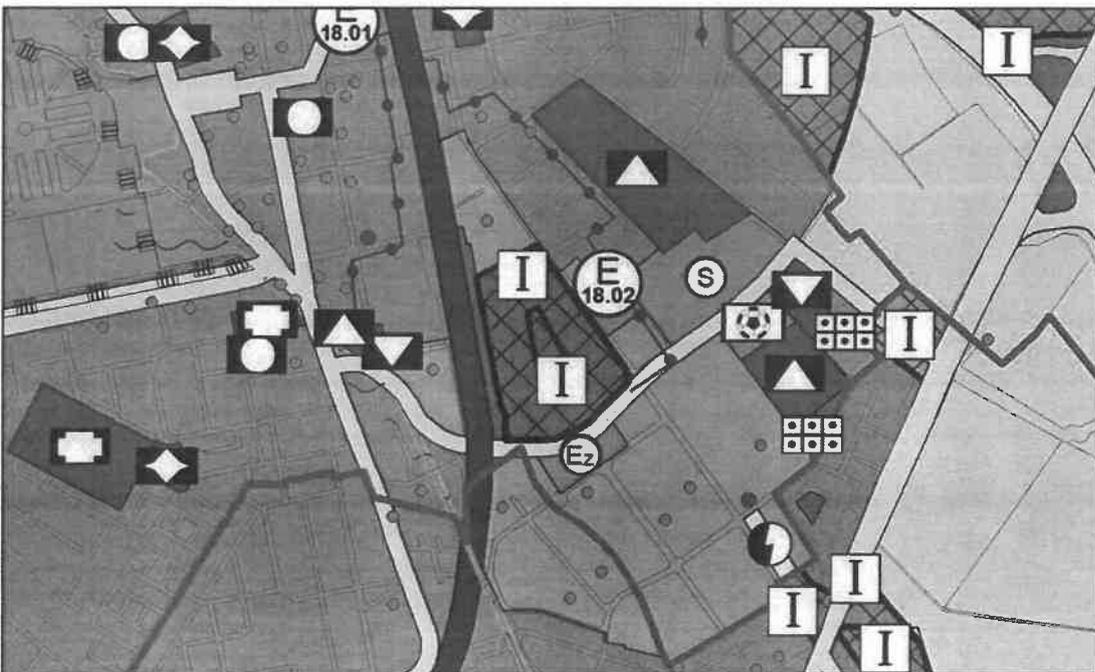
Umplanung des Gebiets „Schwetzinger Höfe“ in eine „Gemischte Baufläche“  
und eine „Grünfläche“

### Darstellungen im Flächennutzungsplan



### Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom April 2024



### Flächenbilanz

#### Darstellungen im FNP

Gewerbliche Baufläche

7,3 ha →

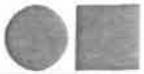
#### Ziel des Änderungsverfahrens

Gemischte Baufläche

6,5 ha

Grünfläche

0,8 ha



# Flächennutzungsplan

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

\* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"

# GEMEINDE OFTERSHEIM



## VORLAGE

### SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 19.11.2024

### TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 7.

**Parallele Änderung des Flächennutzungsplans  
- Zur Erweiterung von "Decathlon" in Schwetzingen -**

**Öffentlich**

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Der Gemeinderat nimmt die vorgesehene parallele Änderung des Flächennutzungsplans zur Erweiterung von „Decathlon“ in Schwetzingen zur Kenntnis und spricht sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, für die geplante Änderung aus.**

#### **SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:**

Der Anlage kann die ausführliche Begründung zur vorgesehenen parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim entnommen werden.

Im Rahmen der Änderung soll eine „Gewerbliche Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtungen E 18.03“ geändert werden. Die konkreten Festsetzungen sollen wie folgt formuliert werden:

„Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Zulässig ist ein Sportfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> zuzüglich 200 m<sup>2</sup> auf Außenflächen.
2. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung/Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ werden in der Summe auf max. 900 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei gelten folgende maximale Verkaufsflächen:
  - für Fahrräder und Zubehör maximal 300 m<sup>2</sup> (ohne Bekleidung und Schuhe)
  - für Sportbekleidung und kleinteilige Sportartikel maximal 800 m<sup>2</sup>
3. Zulässige weitere Sortimente sind Campingartikel und sonstige großteilige Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m<sup>2</sup>.

Diese Rahmenvorgaben berücksichtigen die Ergebnisse der Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, welche aufgrund der Nichteinhaltung der Ziele des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar notwendig wurde.

Als Voraussetzung sieht der Zielabweichungsbescheid weiterhin den bestehenden Markt als Bestandteil der dargestellten Verkaufsfläche an. Der Inhaber der Baurechte am bestehenden Markt muss gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen an diesem Altstandort verzichten und die zulässigen Verkaufsflächen müssen zudem in die Baugenehmigung übernommen werden. Die Flächenbilanz bleibt unverändert, es ändert sich lediglich die Art der Flächenausweisung.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg weist die Bereiche Sport und Freizeit u.a. Fahrräder und Zubehör, Bekleidung aller Art und Sportartikel incl. Sportgroßgeräte als zentrenrelevante Sortimente aus. Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Mannheim sieht die Angebote aus den Bereichen Sport und Freizeit, hierzu zählen Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Bekleidung aller Art, Sportartikel incl. Sportgroßgeräte zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwetzingen weicht diese Sortimentsliste teilweise von den Zielen der Städte Heidelberg und Mannheim ab. Die im Decathlonmarkt vorgesehenen Sortimente sind nach dem Schwetzingener Einzelhandelskonzept zulässig, stehen jedoch in großen Teilen nicht in Einklang mit den Zielen der Einzelhandelskonzepte der Städte Heidelberg und Mannheim.

Aufgrund der unterschiedlichen Ansätze der Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen wurde eine Auswirkungsanalyse durch die imakomm AKADEMIE GmbH erstellt. Diese stellt eine zentrale Grundlage für das Bebauungsplanverfahren der Stadt Schwetzingen als auch für das Zielabweichungsverfahren des Regierungspräsidiums Karlsruhe dar. Zu den wesentlichen Inhalten gehört eine Einschätzung über den betriebswirtschaftlichen Einzugsbereich des Vorhabens. Demnach sollen mindestens 70% der Umsätze aus dem sogenannten „Mittelbereich Schwetzingen“ erzielt werden, also aus Brühl, Ketsch, Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen, Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen (Kongruenzgebot) erzielt werden. Nach dem Gutachten wird ein Wert von lediglich knapp 70% erreicht.

Aufgrund der räumlichen Lage und der guten Erreichbarkeit aus weiteren Gemeinden, insbesondere auch aus nahe gelegenen Ortsteilen Mannheims und Heidelbergs, wird der gutachterlich ermittelte Wert aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes nicht als plausibel eingeschätzt. In enger Zusammenarbeit mit den Fachverwaltungen der Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen erfolgte durch den Nachbarschaftsverband eine zusätzliche Bewertung der vorhandenen Verflechtungen. Die Beteiligten sehen die notwendigen Ziele als erreicht an.

Für die Gemeinde Oftersheim sind durch die geänderte Ausweisung der Gebietstypen und das spätere erweiterte Angebot von Decathlon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.



## **Änderung des Flächennutzungsplans in Schwetzingen**

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

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

### **Begründung**

Fassung zur Offenlage

Stand: Oktober 2024



## 1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Stadt Schwetzingen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkts im Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks schaffen. Der heutige Fachmarkt hat eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, zukünftig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> geplant, wovon rund 200 m<sup>2</sup> für Außenverkaufsflächen vorgesehen sind.

Derzeit werden auf einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> innenstadtrelevante Sortimente wie Sportbekleidung, -schuhe oder kleinteilige Sportartikel angeboten. Dieses Angebot soll erhalten bleiben. Die Verkaufsfläche soll erhöht werden, um insbesondere auch großvolumige Sportartikel und Campingartikel anzubieten. Für diese Sortimente sind zukünftig bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Darüber hinaus werden auf einer Fläche von bis zu 300 m<sup>2</sup> Fahrräder und Zubehör ermöglicht, wobei die summierte Verkaufsfläche für Fahrräder mit Zubehör und die oben genannten Sortimente (Sportbekleidung, kleinteilige Sportartikel) auf maximal 900 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

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

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

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



## 2. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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

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

Bereits heute besteht am Standort ein Decathlon Sport- und Outdoorfachmarkt, der baulich in das Logistikzentrum des Unternehmens integriert ist. Seine baurechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt und über eine sogenannte „Handwerkerprivilegierung“ eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> ermöglicht. Auch in Zukunft sollen die innenstadtrelevanten Sortimente (also Sportbekleidung, kleinteilige Sportartikel) auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt bleiben. Insgesamt kommt es damit nicht zu einer Erweiterung des bisherigen Angebots, so dass keine zusätzlichen ungünstigen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt für großvolumige Sortimente und Campingartikel.

**Abbildung 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans**



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



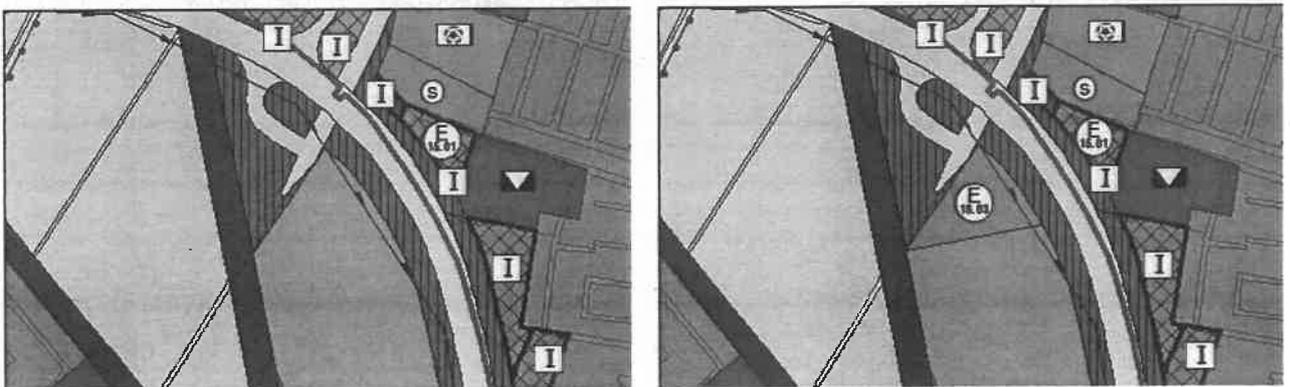
Vor diesem Hintergrund sind für die Sortimente folgende Begrenzungen vorgesehen:

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

Gegenüber dem Offenlagebeschluss der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbanders vom 08.03.2024 wurde die Verkaufsfläche für das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ aufgrund der Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe von 500 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> reduziert. Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden als textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan integriert. Dies entspricht auch den Maßgaben aus dem Zielabweichungsentscheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

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

**Abbildung 2: Bestehende und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan**





Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 18.03

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Zulässig ist ein Sportfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> zuzüglich 200 m<sup>2</sup> auf Außenflächen.
2. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ werden in der Summe auf max. 900 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei gelten folgende maximale Verkaufsflächen:
  - für Fahrräder und Zubehör maximal 300 m<sup>2</sup> (ohne Bekleidung und Schuhe)
  - für Sportbekleidung und kleinteilige Sportartikel maximal 800 m<sup>2</sup>.
3. Zulässige weitere Sortimente sind Campingartikel und sonstige großteilige Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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



### 3. VEREINBARKEIT MIT DEN STEUERUNGSZIELEN DES NACHBARSCHAFTSVERBANDES ZUM EINZELHANDEL

Wie oben bereits dargestellt, umfasst das Vorhaben bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne von Sportbekleidung und kleinteiligen Sportartikeln, bis zu 1.500 m<sup>2</sup> für Campingartikel und großteilige Sportartikel sowie bis zu 300 m<sup>2</sup> für Fahrräder und Zubehör.

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

#### Einzelhandelskonzept Heidelberg (Beschluss 2022)

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

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

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

#### Einzelhandelskonzept Mannheim (Beschluss 2018)

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



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

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

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

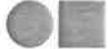
#### Einzelhandelskonzept Schwetzingen (Beschluss 2019)

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

#### Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE GmbH

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

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



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

#### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

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

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

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

Beim Sortiment Fahrräder ist von Bedeutung, dass viele Kommunen im Nachbarschaftsverband über Fachgeschäfte mit Schwerpunkt Fahrrad und Zubehör sowie zugehörigen Dienstleistungen verfügen. Fahrradgeschäfte lassen sich gut auf kleineren Verkaufsflächen umsetzen und sind deshalb häufig in Ortskernen und in Wohngebietslagen zu finden. Diese dezentralen und wohnungsnahen Versorgungsstrukturen sind für den im Sinne des Mobilitätswandels verstärkt erwünschten Fahrradverkehr notwendig. Eine solche gute räumliche Verteilung ist derzeit in den Kommunen des Nachbarschaftsverbands gegeben und soll erhalten werden. Die Städte Heidelberg und Mannheim sehen die Versorgungsstrukturen im Bereich Fahrräder als innenstadtrelevant und besonders schützenswert an. Nach der Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe wird die Verkaufsfläche für Fahrräder und Zubehör auf höchstens 300 m<sup>2</sup> festgelegt.

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

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



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

#### Weitere Ziele der interkommunalen Einzelhandelssteuerung

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

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

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



#### **4. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen**

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

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

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

#### **5. BEBAUUNGSPLAN „EHMALIGES AUSBESSERUNGSWERK“, 2. TEILÄNDERUNG**

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

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

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



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

## 6. VEREINBARKEIT MIT DEN MAßGABEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

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

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

Betroffene Ziele sind das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot.

Das „Integrationsgebot“ ist betroffen, da der vorgesehene Umfang von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegen Plansatz 1.7.3.3 des einheitlichen Regionalplans verstößt. Demnach dürfen zentrenrelevante Sortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten nur auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (hier 2.400 m<sup>2</sup>) angeboten werden. Der vorhandene Markt umfasst allerdings bereits eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente. Alleine aufgrund der Überführung dieser Verkaufsfläche in einen großflächigen Markt kommt es deshalb formal zu dem Zielverstoß.

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

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

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



Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung aber vorliegen. Eine solche Abweichung müsse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein. Im Entscheid heißt es dazu u.a.: *„Eine Abweichung kann nämlich unerheblich sein, wenn sie einzeln oder übertragen auf die in Betracht kommenden gleichgelagerten Fälle in ihrer Gesamtheit von untergeordneter Bedeutung ist (...). Eine Abweichung von verbindlichen raumordnerischen Festlegungen ist darüber hinaus mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn die im Plan abgestrebte und in ihm zu Ausdruck gebrachte Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird ...“*

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

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes bewertete die Höhere Raumordnungsbehörde das Vorhaben *„als Einzelfall, bei dem die spezifischen Angebotsmerkmale des Unternehmens zu einem ungewöhnlich großen Einzugsgebiet in einer Sortimentsgruppe führt, was jedoch keine negativen Folgen für die regionale Einzelhandelsstruktur nach sich zieht.“*. Insgesamt sei nicht von einer Beeinträchtigung der räumlich-strukturell bedeutsamen Aufgabenwahrnehmung der berührten zentralen Versorgungsbereiche oder weiteren Versorgungslagen auszugehen.

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

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

1. Es erfolgt eine Beschränkung auf folgende Sortimente und Verkaufsflächen:
  - die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 2.400 m<sup>2</sup>, davon innerhalb eines Gebäudes max. 2.200 m<sup>2</sup> und außerhalb max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - die zentrenrelevanten Sortimente Sportbekleidung und Sportschuhe sowie kleinteilige Sportartikel dürfen auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden,
  - die zulässige Verkaufsfläche für Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) beträgt max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,

Die vorgenannten Sortimente sind insgesamt auf max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken.

- Die zulässige Verkaufsfläche für Campingartikel und Zubehör sowie großteilige Sportartikel wird auf max. 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Andere als die vorgenannten Sortimente sind nicht zulässig



2. Der Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben kann erst als Satzung beschlossen bzw. in Kraft gesetzt werden, wenn der Inhaber der Baurechte für den bestehenden Sport- und Outdoorfachmarkt (Altstandort) gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde auf bestehende Baurechte für Einzelhandelsnutzungen verzichtet.
3. In der Baugenehmigung müssen die oben genannten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festgeschrieben werden. Die Höhere Raumordnungsbehörde, der Verband Region Rhein-Neckar sowie der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim sind an dem Baugenehmigungsverfahren für das hier in Rede stehende Projekt im Rahmen der Anhörung zu beteiligen.

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

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

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

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

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

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

## **8. VERFAHREN**

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

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



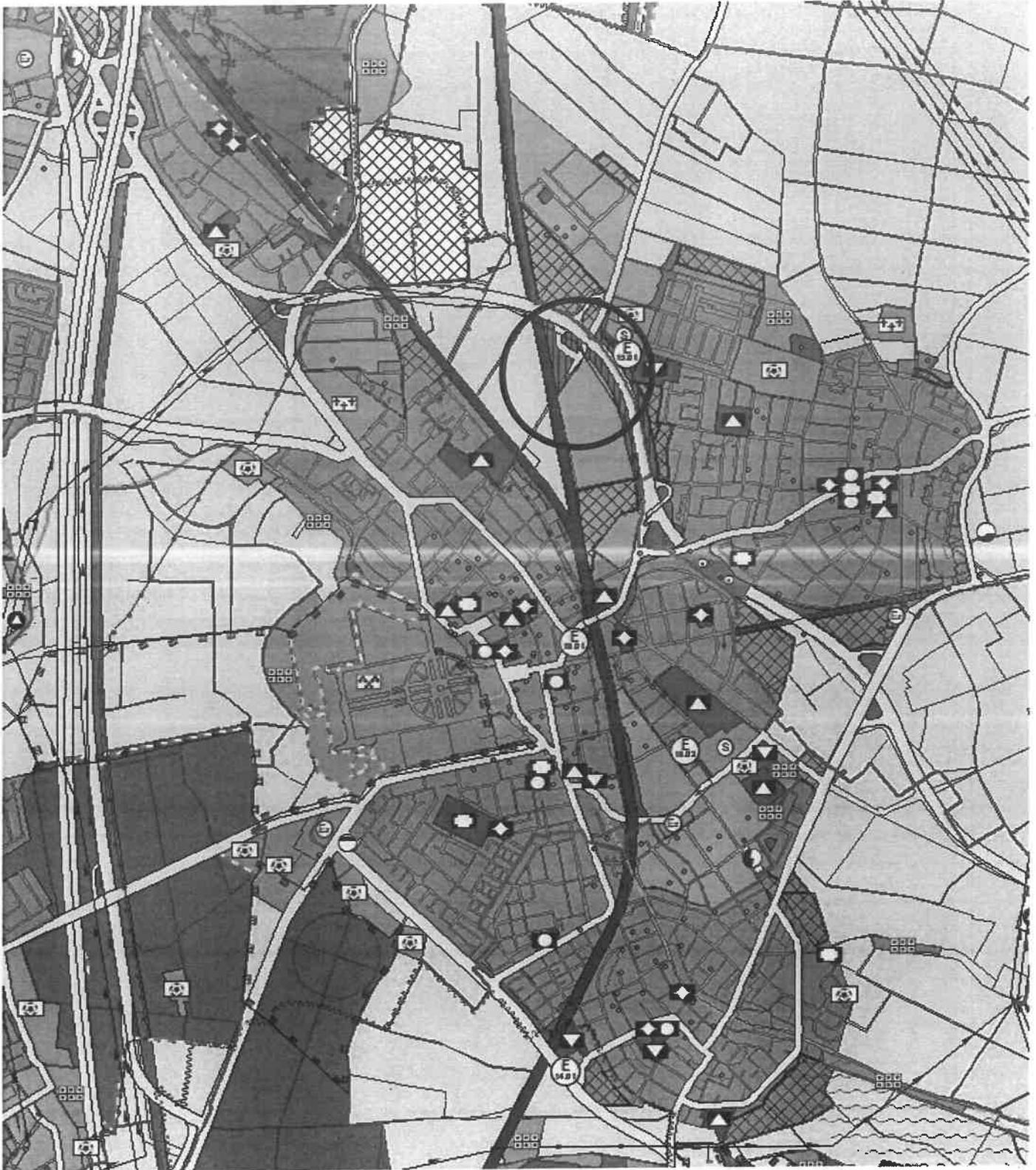
und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 14.12.2023 am Verfahren beteiligt und bis 22.01.2024 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

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



## Schwetzingen Decathlon - Umplanung in

“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”



Aktuelle Plandarstellung

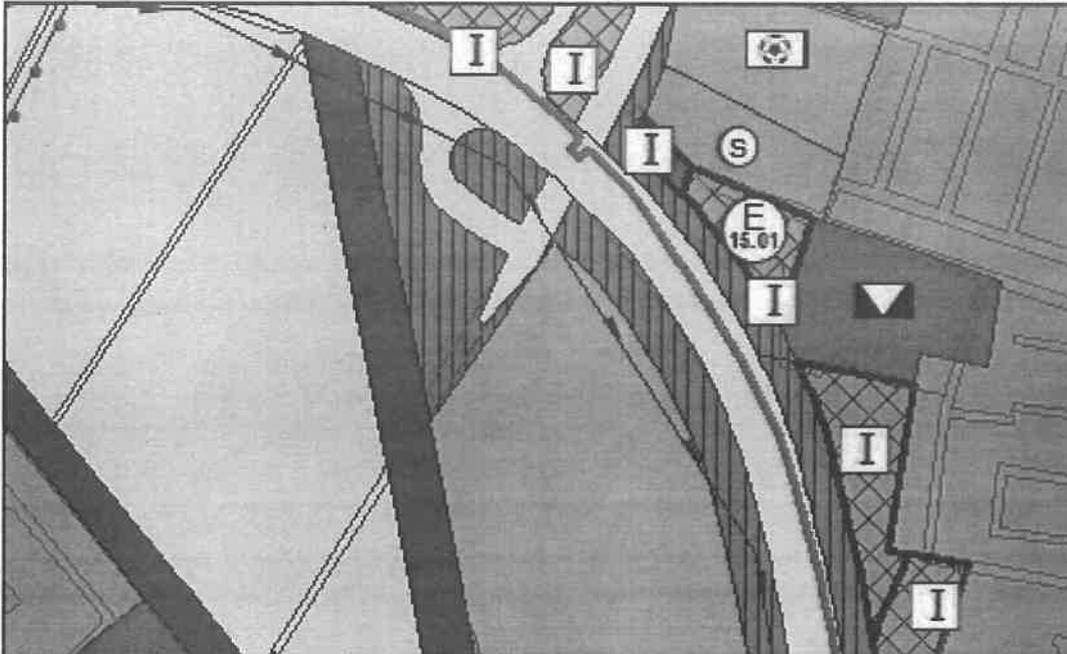




**Schwetzingen Decathlon - Umplanung in**

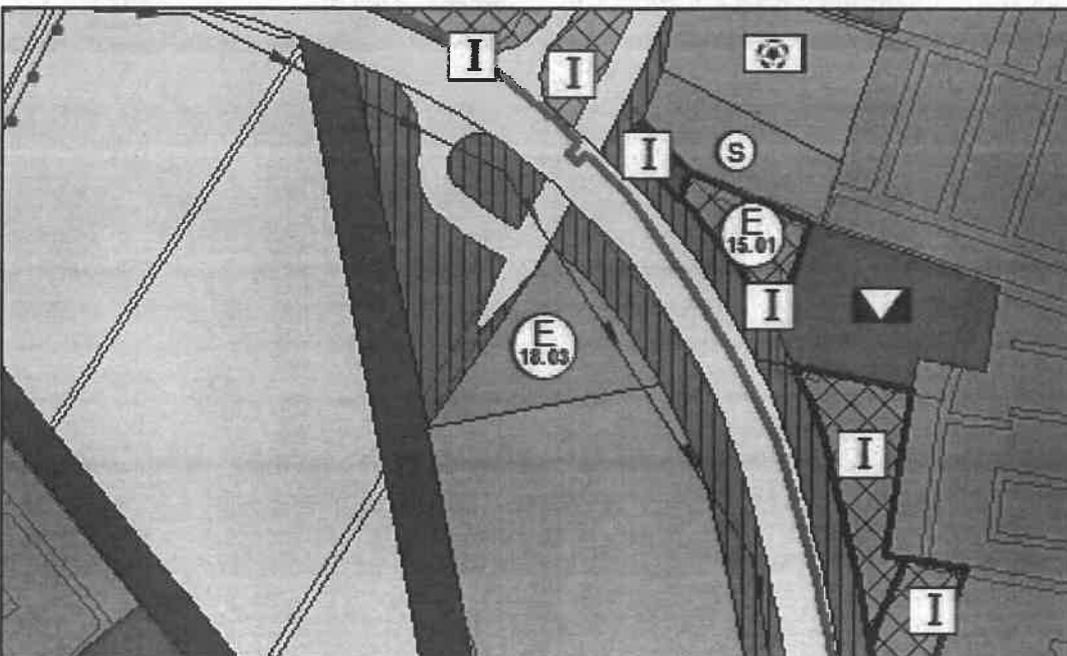
“Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E 18.03”

**Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan**



**Ziel des Änderungsverfahrens**

Entwurf vom Oktober 2024



**Flächenbilanz**

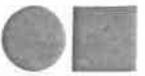
Darstellung im FNP

Gewerbliche Baufläche 2 ha

Ziel des Änderungsverfahrens

Sonderbaufläche großflächige  
Handelseinrichtung mit textlichen  
Darstellungen E 18.03 2 ha





Schwetzingen Decathlon - Umplanung in

„Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen E18.03“

---

## Textliche Darstellungen

### zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 18.03

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Im Sportfachmarkt darf die Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> zuzüglich 200 m<sup>2</sup> auf Außenflächen nicht überschritten werden.
2. Die zulässigen Sortimente „Sportbekleidung / Kleinteilige Sportartikel“ und „Fahrräder“ werden in der Summe auf max. 900 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei gelten folgende maximale Verkaufsflächen :
  - für Fahrräder und Zubehör maximal 300 m<sup>2</sup> (ohne Bekleidung und Schuhe).
  - für Sportbekleidung und kleinteilige Sportartikel maximal 800 m<sup>2</sup>.
3. Zulässige weitere Sortimente sind Campingartikel und sonstige großteilige Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m<sup>2</sup>.

Andere als die genannten Sortimente sind nicht zulässig.

# Flächennutzungsplan

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

\* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"

# GEMEINDE OFTERSHEIM



## VORLAGE

### SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 19.11.2024

### TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 8.

**Kindertagesstätte Fohlenweide  
- Vergabe der Dachfläche für PV-Eigenstromanlage -**

**Öffentlich**

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Aufgrund des Submissionsergebnisses der freihändigen Vergabe vom 29.10.2024 für die PV-Anlage Fohlenweide erfolgt die Vergabe der Dachfläche an die**

**Bürgerenergiegenossenschaft „Energie Starkenburg eG“,  
Weiherhausstr. 8b, 64646 Heppenheim.**

**Die Vergabe ist an die Bedingung geknüpft, dass auf dem Dach, gemäß dem vorliegenden Angebot, eine PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von ca. 99,68 kWp errichtet wird.**

**Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines Dachnutzungsvertrages beauftragt.**

#### **SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:**

Die Dachfläche der Kindertagesstätte Fohlenweide wurde zunächst öffentlich ausgeschrieben. Zum Submissionstermin wurde kein Angebot eingereicht. In der Folge wurde eine erste freihändige Vergabe durchgeführt, die allerdings durch Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2024, aufgrund von Abweichungen vom Leistungsverzeichnis sowie eines unwirtschaftlichen Ergebnisses, aufgehoben werden musste. Im Rahmen der erneut durchgeführten freihändigen Vergabe gingen rechtzeitig bis zur Submission am 29.10.2024 erneut zwei Angebote ein.

Das Angebot der Bürgerenergiegenossenschaft Energie Starkenburg eG ist nach rechnerischer Prüfung als das preisgünstigste Angebot zu werten. Dies wird damit begründet, dass dieser Anbieter bei der angebotenen gesplitteten Anlage einen größeren Anteil für die Stromversorgung der Gemeinde Oftersheim vorsieht, so dass der teurere Fremdstrombezug für die Gemeinde geringer ausfällt. Weiterhin hat der Anbieter von der Möglichkeit der Abgabe von Alternativangeboten Gebrauch gemacht, wodurch ein sehr günstiger Strombezug möglich wird.

Alle Positionen wurden gemäß den ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses angeboten. Es liegen keine formellen Bedenken gegen die Beauftragung der Energie Starkenburg eG vor.

Zweifel an der Auskömmlichkeit des Angebotspreises bestehen nicht. Das Angebot ist somit als das wirtschaftlichste zu betrachten.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Bürgerenergiegenossenschaft Energie Starkenburg eG mit der Errichtung und dem Betrieb der ausgeschriebenen PV-Eigenstromanlage zu beauftragen.

Die Anlage soll noch vor dem 01.02.2025 in Betrieb gehen, so dass noch der derzeit höhere EEG-Vergütungssatz für 20 Jahre wirksam wird. Diese höheren Einnahmen für die Einspeisung des nicht durch die Kindertagesstätte Fohlenweide abgenommenen Stroms begründen den günstigen Tarif für den Eigenstromanteil der Gemeinde.

# GEMEINDE OFTERSHEIM



## VORLAGE

### SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 19.11.2024

### TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 9.

#### Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen

Öffentlich

#### BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beschließt die Annahme der nachstehend genannten Spenden:

Nr.	Datum	Betrag	Spender	Zuwendungszweck
1.	23.09.2024	200,00 €	Privatperson	Spende für soziale Zwecke

#### SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.06.2006 die Änderung des Spendenrechts zur Kenntnis genommen und dem Erlass der gemeindlichen Richtlinien zur Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen zugestimmt. Demnach dürfen nunmehr sämtliche Spenden vom Bürgermeister nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats angenommen werden.

Die im Beschlussvorschlag genannten Spenden wurden geleistet.