



Einladung

Die Damen und Herren Mitglieder der Verbandsversammlung werden zu einer Sitzung am

Dienstag, den 17.10.2017, um 18:15 Uhr,

in den Sitzungssaal des Rathauses Höpfingen, Heidelberger Str. 23 in Höpfingen, eingeladen.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

Öffentliche Sitzung

1. Bauleitplanung

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2030 für das Verbandsgebiet

2. Bauleitplanung

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2030 für das Verbandsgebiet –
Ingenieurbeauftragung Landschaftsplan

3. Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes

4. Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen

Finanzzwischenbericht - Unterrichtung der Verbandsversammlung

5. Anfragen und Informationen

Walldürn, 04.10.2017



Markus Günther
Verbandsvorsitzender

Sitzungsvorlage

zur Verbandsversammlung



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

in der	öffentlichen Sitzung
am	17.10.2017
verantwortlich	Herr Thomas Withopf

1. Bauleitplanung

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2030 für das Verbandsgebiet

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn plant die Neuaufstellung seines aus dem Jahr 2001 rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Das Verbandsgebiet besteht aus der Stadt Walldürn mit den neun Stadtteilen, der Gemeinde Hardheim mit den acht Ortsteilen sowie der Gemeinde Höpfigen mit dem Ortsteil Waldstetten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 223 km² und ca. 21.400 Einwohner.

Der derzeit rechtsgültige „Flächennutzungsplan 2015“ wurde am 21.07.2001 durch die Verbandsversammlung des GVV beschlossen und dient seither als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Verbandsgebietes. In den darauffolgenden Jahren wurden eine 1. Fortschreibung am 30.04.2004 sowie eine 2. Fortschreibung am 19.03.2005 durchgeführt. Zusätzlich erfolgen eine Vielzahl an Bebauungsplanverfahren sowie Änderungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (jeweils Deckblatt-Änderungen).

Seit der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich wichtige Fachplanungen überholt sowie grundlegende wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geändert. Den aktuellen Entwicklungsanforderungen, -bedürfnissen und -zielen der Verbandsgemeinden kann durch den aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht mehr Rechnung getragen werden. Zielsetzung des geplanten Verfahrens ist eine Generalüberholung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Arbeitstitel: „FNP 2030“).

Die Grundlagen für die Bauleitplanung regelt das Baugesetzbuch (BauGB). Neben der Beschlussfassung nach § 2 BauGB zur Aufstellung eines sogenannten Bauleitplans, sind auch die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend zu unterrichten bzw. zu beteiligen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Beschlussempfehlung

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn beschließt gem. § 2 BauGB die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes unter dem Arbeitstitel „FNP 2030“. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren bzw. die entsprechenden Verfahrensschritte einzuleiten und durchzuführen. Insbesondere die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Sitzungsvorlage

zur Verbandsversammlung



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

in der	öffentlichen Sitzung
am	17.10.2017
verantwortlich	Herr Thomas Withopf

2. Bauleitplanung

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2030 für das Verbandsgebiet –
Ingenieurbeauftragung Landschaftsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn plant die Neuaufstellung seines aus dem Jahr 2001 rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Ein wesentlicher Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist der Landschaftsplan mit Umweltbericht.

In der Verbandsversammlung am 23.05.2017 wurde bereits die Fachplanung zur Ausarbeitung des Planwerkes zum Flächennutzungsplan (FNP 2030) an das Ing. Büro ifk, Mosbach vergeben.

Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der bekannten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden fünf Ingenieurbüros aufgefordert, dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn folgende Leistungen anzubieten.

- Neuaufstellung Landschaftsplan GVV Hardheim-Walldürn gemäß § 23 HOAI mit Anlage 4 und § 11 Bundesnaturschutzgesetz und § 12 Naturschutzgesetz BW
- Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 1a, 2a, 2 (4) und Anlage 1 BauGB
- Durchführung einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BauGB und nach der Richtlinie des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 15.02.2017
- Begleitung des gesamten Verfahrens nach § 4 b BauGB

Gemäß der EU-Richtlinie INSPIRE, die den Aufbau einer europaweiten Geodateninfrastruktur (GDI) vorsieht, sind alle kommunalen Planungen und digitalen Karten zukünftig in einem INSPIRE-konformen Datenformat aufzuarbeiten und abzugeben.

Folgende Ingenieurbüros wurden zur Abgabe eines Honorarangebotes aufgefordert:

1. arc.grün, Landschaftsarchitekten.stadtplaner GmbH, Kitzingen
2. IFK Ingenieure, Mosbach
3. Klärle, Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, Weikersheim

4. Ingenieurbüro ibu, Tauberbischofsheim
5. Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim

Landschaftsplan

Auf der Grundlage von sechs Bewertungsmerkmalen werden die Planungsanforderungen mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad in der Honorarzone II, Mindestsatz eingeordnet.

Die Flächen des Bearbeitungsgebiets mit ca. 22.300 ha liegen über dem höchsten Tafelwert der HOAI mit 15.000 ha. So ist das Honorar nach § 7 (2) HOAI frei zu vereinbaren.

Erforderlich und damit beauftragt werden sollen die vier Leistungsphasen (LPH) nach § 23 HOAI

LPH 1	Aufgabenstellung	3 %
LPH 2	Planungsgrundlagen	37 %
LPH 3	Vorläufige Fassung	50 %
LPH 4	Endgültige Fassung	<u>10 %</u>
		100 %

Umweltbericht

Die Umweltprüfung einschließlich der Bearbeitung des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan umfasst die Bearbeitung der im BauGB geforderten Inhalte der Umweltprüfung und fasst die Information auf der Basis der Bestandserfassung und -bewertung des Landschaftsplanes zusammen

Der Honoraraufwand für den Umweltbericht wird üblicherweise von den Büros nach Zeitaufwand geschätzt und als Pauschalhonorar angeboten.

Zwei Büros haben ein vollständiges und wertbares Honorarangebot, bestehend aus Landschaftsplan und Umweltbericht abgegeben.

Im Rahmen der Sitzung werden die einzelnen Angebote vorgestellt und erläutert.

Beschlussempfehlung

Die Auftragsvergabe erfolgt an den wirtschaftlichsten Honorarvorschlag.

Sitzungsvorlage

zur Verbandsversammlung



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

in der	öffentlichen Sitzung
am	17.10.2017
verantwortlich	Herr Alexander Beuchert

3. Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes

Für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans „2030“ des GVV Hardheim-Walldürn ist die Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes notwendig. In der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn vom 21.12.2016 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens beschlossen. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA), Hohenzollernstraße 14, D-71638 Ludwigsburg wurde als günstigster Anbieter für das Gutachten beauftragt.

Aufgrund der fortschreitenden Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, wie auch künftigen einzelhandelsbezogenen Stadt- und Gemeindeentwicklungen, ist durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA) eine realistische Einschätzung, auf der Grundlage der tatsächlich vorhandenen Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale im GVV erarbeitet worden.

Der Entwurf der Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde mit der GMA und der Gemeinde Höpfingen am 06.07.2017, der Stadt Walldürn am 07.07.2017 und der Gemeinde Hardheim am 17.07.2017 vorgestellt und durchgesprochen. Die Anregungen und Ergänzungen der Verbandsgemeinden wurden von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA) anschließend eingearbeitet.

Die Zwischenergebnisse wurden der höheren Raumordnung, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, vorgestellt und ohne Anregungen und Änderungen rückbestätigt. Eine weitere Mehrfertigung des Entwurfes wurde auch dem Verband Region Rhein-Neckar zur Verfügung gestellt.

Folgende Ergebnisse der Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Hardheim-Walldürn besteht aus den drei Verbandsgemeinden Hardheim (rd. 6.936 Einwohner), Höpfingen (rd. 2.993 Einwohner) und Walldürn (rd. 11.506 Einwohner) wobei den beiden Kommunen Hardheim und Walldürn die Funktion eines Doppelunterzentrums zugewiesen ist. Insgesamt leben im GVV derzeit rd. 21.435 Einwohner.

- Der Gemeindeverwaltungsverband plant derzeit die Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes, weshalb eine Fortschreibung des im Jahr 2011 erstmals erstellten interkommunalen Einzelhandelskonzeptes notwendig ist. So soll die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband auf Basis eines aktuellen gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzeptes gesteuert werden.
- Das Marktgebiet des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn beschränkt sich im Wesentlichen auf den GVV selbst, wenngleich v.a. in Walldürn und Hardheim punktuell darüber hinausgehende Einkaufsverflechtungen anzunehmen sind. Innerhalb des GVV bestehen intensive Austauschbeziehungen zwischen den Standorten. Im GVV-Gebiet beträgt das jährliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen ca. 116,1 Mio. €. Für die Zukunft ist von einer stabilen Nachfragesituation bei einer steigenden Bedeutung des Onlinehandels auszugehen.
- Im GVV Hardheim-Walldürn sind derzeit 162 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 35.705 m² ansässig. Die Bruttoumsatzleistung beträgt ca. 105,2 Mio. €. Ein Einzelhandelsschwerpunkt ist dabei mit rd. 25.440 m² VK (71 %) in Walldürn festzuhalten. Auf den Hardheimer Einzelhandel entfallen rd. 9.535 m² VK (27 %) und auf Höpfingen rd. 1.000 m² VK (2 %).
- Bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenentwicklung zwischen 2011 und 2017 stieg die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich im gesamten GVV-Gebiet um rd. 715 m² an. Im Nichtlebensmittelbereich war im gleichen Zeitraum ein Zuwachs der Verkaufsfläche um rd. 1.425 m² zu beobachten. Insgesamt ist die Verkaufsfläche zwischen 2011 und 2017 um rd. 2.140 m² angestiegen. In Hardheim war hierbei insb. auf den Marktaustritt von Rewe im Erfapark und die Verlagerung von Norma (inkl. Ansiedlung Getränkemarkt) sowie die Neuansiedlung von KiK zu beobachten. In Höpfingen war als wesentliche Angebotsveränderung die Verlagerung des Möbelhauses Schäfer und Fitz vom Höpfinger Ortsteil Waldstetten in Richtung Walldürn festzuhalten. In Walldürn war im Lebensmittelbereich u. a. auf die Neuansiedlung von Netto sowie die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters zu beobachten. Im Nichtlebensmittelbereich war als größte Angebotsveränderung die Verlagerung von Schäfer und Fitz (jetzt Wohnfitz) festzuhalten. Darüber hinaus waren mehrere Marktaustritte zu verzeichnen (u. a. Bekael Spielwarenfachgeschäft, Spielwaren Trunk, mehrere kleinteilige Fachgeschäfte). Zudem wurde der ZG-Raiffeisenmarkt in der Buchener Straße kürzlich umgebaut und wird nun als Raiffeisen-Baucenter weiterbetrieben.
- Die Verkaufsflächenausstattung im GVV Hardheim-Walldürn ist insgesamt im Vergleich zu Durchschnittswerten und in regionaler Hinsicht durchschnittlich ausgeprägt. Während in Walldürn deutlich überdurchschnittliche Werte sowohl im Lebensmittel als auch im Nichtlebensmittelbereich erzielt werden, wird in Hardheim im Lebensmittelbereich eine durchschnittliche und im Nichtlebensmittelbereich eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung erzielt. Höpfingen besitzt aufgrund seines vergleichsweise geringen Besatzes nur eine geringe Bedeutung. Dies lässt schließen, dass Kunden aus Höpfingen sich aktuell v.a. in den beiden benachbarten Kommunen Hardheim und Walldürn versorgen.

- Mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 91 % wird im GVV bereits näherungsweise eine Deckung der vorhandenen Kaufkraft erreicht. Dabei ist im Lebensmittelbereich mit 118 % von Kaufkraftzuflüssen auszugehen, während im Nichtlebensmittelbereich leichte Kaufkraftabflüsse vorhanden sind (75 %). Walldürn besitzt hierbei die höchsten Zentralitätswerte.
- Bei einer Bewertung der Entwicklungsperspektiven und Weiterentwicklungsmöglichkeiten lässt sich für den Lebensmittelbereich festhalten, dass in Walldürn ein Fokus auf einer Modernisierung der bereits vorhandenen Anbieter gelegt werden sollte. In Hardheim steht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für den Ortskern in der Diskussion und in Höpfingen sollten die Möglichkeiten der Sicherung einer eigenständigen Versorgung mit Lebensmitteln geprüft werden. Für den Nichtlebensmittelbereich lässt sich festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten hier sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland und der fortschreitenden Bedeutung des Onlinehandels eng begrenzt sind.
- Neben einer generellen Bewertung der Entwicklungsperspektiven des Handelsplatzes wurden zudem mehrere konkrete Einzelvorhaben bewertet und in das Konzept eingeordnet. In Walldürn wird hierbei die Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ mit den darin enthaltenen Festsetzungen ausdrücklich empfohlen. So kann die bauleitplanerisch ungeordnete Situation am Standort gefasst werden. Im Fall der geplanten Verlagerung des Edeka-Marktes in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ wird eine mehrstufige Vorgehensweise empfohlen, wobei eine Verlagerung unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen aus versorgungsstruktureller Sicht denkbar ist. In Hardheim sind die Umstrukturierung des Erfaparks sowie die ergänzende Realisierung eines Lebensmittelmarkt-Standortes im Standortumfeld zur Stärkung des Ortskerns zu empfehlen. Sollte eine Revitalisierung bei einem erneuten Anlauf nicht gelingen, ist ggf. nochmals in eine Diskussion über andere (Nach)Nutzungen außerhalb des Einzelhandels einzusteigen. In Höpfingen sollten die Möglichkeiten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgelotet werden.
- Neben den konkreten Handlungsempfehlungen wurde ebenfalls das planerische Einzelhandelskonzept des GVV fortgeschrieben. Als wesentliche Zielsetzungen des Konzepts wurden hierbei die Sicherung der Versorgungsfunktion des GVV Hardheim-Walldürn, der Schutz bzw. die Stärkung der Innenstadt Walldürn und des Ortskerns von Hardheim sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung formuliert. Die Sortimentsliste wurde hierbei aus dem Konzept von 2011 unverändert übernommen. Das Standortkonzept wurde neu gefasst und an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse angepasst. Dabei wurden zentrale Versorgungsbereiche in Walldürn und Hardheim, mehrere Nahversorgungsstandorte in allen Kommunen des GVV, Bestandsstandorte in Walldürn und Hardheim sowie ein Ergänzungsstandort in Walldürn ausgewiesen und abschließend detaillierte Steuerungsempfehlungen erarbeitet.

- Für eine Umsetzung des Konzepts ist dieses in der Versammlung des GVV Hardheim-Walldürn als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen und planungsrechtlich im Rahmen der Bauleitplanung zu verankern. Zudem sind die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung

Die Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn beschließt die Umsetzung der Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes (Stand 26.09.2017) als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, um es planungsrechtlich im Rahmen der Bauleitplanung (Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030) zu verankern.

Sitzungsvorlage

zur Verbandsversammlung



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

in der	öffentlichen Sitzung
am	17.10.2017
verantwortlich	Herr Roland Frank

4. Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen

Finanzzwischenbericht – Unterrichtung der Verbandsversammlung

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn hat zum 01.01.2017 das „Neue kommunale Haushalts- und Rechnungswesen eingeführt.

Die Gemeindehaushaltsverordnung sieht vor, dass die Verbandsversammlung unterjährig über den Stand des Haushaltsvollzugs in den Teilhaushalten und im Gesamthaushalt zu unterrichten ist.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung auf Grundlage des Haushaltsverlaufs in der ersten Jahreshälfte 2017.

Da der Aufwand und Nutzen des Berichtswesens in einem ausgewogenen Verhältnis stehen soll, soll es bei einem jährlichen Finanzzwischenbericht bleiben. Soweit allerdings wesentliche Abweichungen im Ergebnis- oder Finanzhaushalt eintreten, ist die Verbandsversammlung auch außerhalb der regelmäßigen Berichte zu unterrichten.

Beschlussempfehlung:

Die Verbandsversammlung nimmt vom Finanzzwischenbericht 2017 Kenntnis.