Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsversammlung

Sitzungsvorlage für die	öffentliche Sitzung
am	22.11.2018
verantwortlich	Alexander Beuchert

Sitzungsvorlage

2. Flächennutzungsplanung

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Röte“ Änderung und Erweiterung, Gemarkung Walldürn

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
2. Freigabe des überarbeiteten Planentwurfs zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

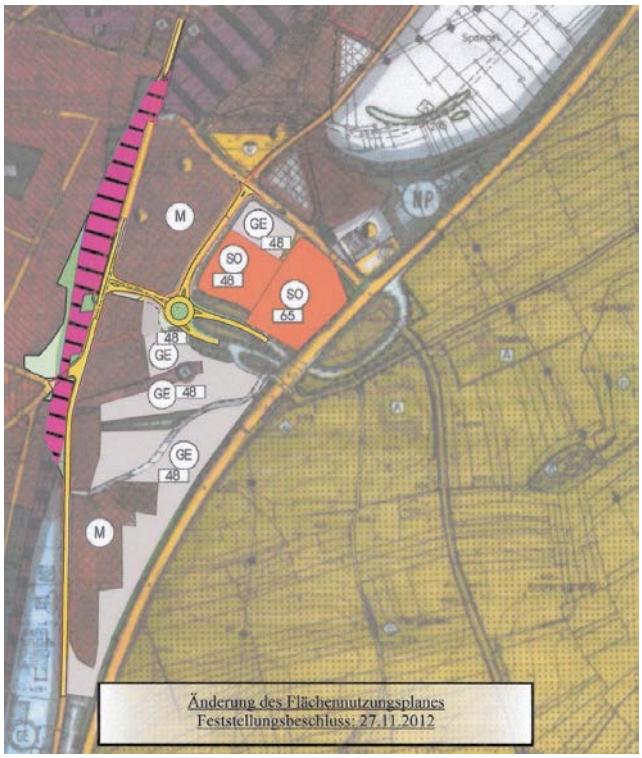
Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn hat am 30.11.2017 in öffentlicher Sitzung das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Röte“ Änderung und Erweiterung eingeleitet und den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Der Vorentwurf wurde zunächst in die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 aufgenommen. Die frühzeitige Beteiligung dazu fand vom 13.08.2018 bis 17.09.2018 statt.

Anlass der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Röte 1. Änderung“ ist die in den letzten Jahren fortschreitende Veränderung im Bereich des Einzelhandels. Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in das Baugebiet. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet Röte wurden Einzelhandelsgeschäfte und Lebensmittelmärkte im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt, die nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen sind. Das Gebiet soll weiterhin als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Bebauungsplanänderung soll dazu beitragen, die Einzelhandelssituation neu zu ordnen. Mittlerweile hat der Gemeinderat der Stadt Walldürn am 24.07.2018 den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung des Bebauungsplans „Röte 1. Änderung“ gefasst.

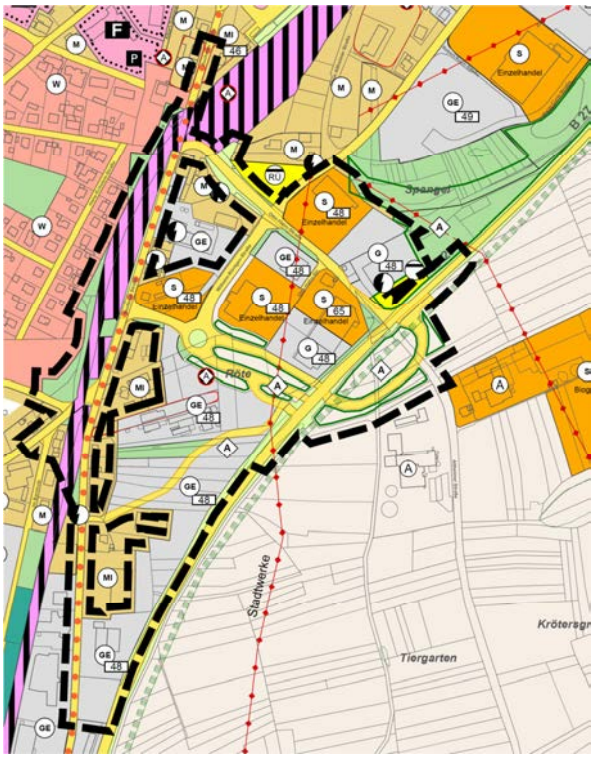
Das Gebiet wird entsprechend der Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche und als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist somit die Neuordnung der Einzelhandelssituation anhand des Bestandes.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entspricht nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans 2015. Die Planung folgt demnach nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Auszug aus der rechtskräftigen Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2015 (27.04.2013):



Entwurf:



Beschlussempfehlung

1. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß dem Abwägungsvorschlag des Ingenieurbüros IFK-Ingenieure.

2. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn billigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Bereich des Bebauungsplans „Röte 1. Änderung“, Gemarkung Walldürn und gibt diesen für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB frei.

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND HARDHEIM-WALLDÜRN

BETREFF FNP-ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „RÖTE“

Frühzeitige Beteiligung vom 13.08.2018 bis 17.09.2018

Die Fläche wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans behandelt. Es werden daher nur die Stellungnahmen aufgeführt, welche die Fläche „Röte“ betreffen.

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	12.10.2018	1. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			2. Wir bitten die Flächenausweisungen insgesamt kritisch zu hinterfragen und ausführlich zu begründen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 09.10.2018.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beachtet.
			3. Es sind verschiedene Zielverstöße hinsichtlich der laut Regionalplan vorgegebenen Zielen der Raumordnung ersichtlich (siehe nachfolgende Auflistung). Es ist jeweils mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beachtet. Durch die Fläche „Röte“ ergibt sich kein Zielverstoß hinsichtlich der Ziele der Raumordnung.
			4. Bezüglich der Darstellung von Mischgebieten im Plangebiet weisen wir darauf hin, dass ein Mischgebiet auch eine tatsächliche Mischung von Wohnen und Gewerbe voraussetzt. Wir bitten vorsorglich darum zu überprüfen, ob dies mit den tatsächlichen planerischen Absichten in den jeweiligen Gebieten übereinstimmt.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beachtet.
			5. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass sich im Plangebiet Kulturdenkmale und archäologische Denkmale befinden. Diese dürfen nicht beschädigt werden. Bei der Planung bzw. Ausführung ist die Lage der Denkmäler zu berücksichtigen. Bezüglich näherer Angaben zur Lage der Denkmäler verweisen wir auf die bereits stattgefundenen bzw. folgenden Bauleitplanverfahren. In den diesbezüglich erfolgten Beteiligungen bzw. in den noch folgenden Beteiligungen wird im einzelnen hierzu Stellung genommen und entsprechend detailliertes Kartenmaterial zur Verfügung gestellt. Eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren halten wir ebenfalls für sinnvoll.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beachtet. Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde ebenfalls beteiligt und hat zu der Fläche „Röte“ keine Bedenken geäußert.
			6. Nachfolgend erfolgt eine nähere Betrachtung der einzelnen Flächen der jeweiligen Gemeinden Hardheim und Höpfingen sowie der Stadt Walldürn:	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			6.3 Stadt Walldürn: Stadt Walldürn: *Zur Fläche „Röte“ wurden keine eigenständigen Hinweise in der Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung gegeben.*	Wird zur Kenntnis genommen.
			7. Umweltprüfung – Umweltbericht Zu der FNP-Änderung ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich. In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich dazu unter Nr. 11. der Hinweis, dass ein Umweltbericht im Zuge des Verfahrens aufgestellt und der Begründung beigefügt wird. Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind die möglichen Umweltauswirkungen sowohl im Hinblick auf das Gesamt-FNP-Gebiet als insbesondere auch auf die Umgebungsbereiche der beabsichtigten Neuausweisungsflächen in den Blick zu nehmen. Dabei sind die möglichen Veränderungen von natürlichen Lebensräumen (Biotopen) einschließlich ihrer Verbindungs- und Vernetzungsfunktionen, etwaigen Lebensstätten von Artenvorkommen, die zu erwartenden Bodenverdichtungen, die Lenkung der zusätzlich entstehenden Verkehrsströme, die Lärm-verträglichkeit, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie auf die grundsätzlich mit dem Planungsabsichten verbundenen bzw. zu erwartenden Auswirkungen auf die allgemein betroffenen Schutzgüter einschließlich der möglichen Wechselwirkungen in die Betrachtung einzubeziehen. Mit zu betrachten sind auch die voraussichtlich denkbaren Maßnahmen bzw. Ausgleichs- und Vermeidungskonzepte mit kompensatorischer Wirkung für die verschiedenen Bereiche. Grundsätzliche und konzeptionell anzusprechende Themen und Sachbereiche, die für das Gesamt-FNP-Gebiet in gleicher Weise maßgeblich sind, können dabei aus unserer Sicht redaktionell gemeinsam angesprochen werden; gebietsspezifische Aussagen und Bewertungen insbesondere zu den beabsichtigten Neuausweisungsflächen sollten dagegen in separat gehaltenen Betrachtungen behandelt werden. Dies kann für die Neuausweisungsflächen z.B. abschnittsweise (wie etwa in Nr. 8 der Begründung) geschehen oder vorzugsweise (wie in Nr. 10 der Begründung angedeutet) in entsprechend „gebietsbezogenen Flächensteckbriefen“ bzw. Einzelbetrachtungen. Die Prüfung der umwelt-, klima- und naturschutzbezogenen Belange haben besonders bei den jeweiligen Prognosebetrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern zudem den zeitlichen Planungshorizont des FNP ausdrücklich mit einzubeziehen. Wir bitten im Übrigen, darauf zu achten, dass der Umweltbericht nach Inhalt und Gliederung der aktuellen Fassung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB entspricht. Zu etwaigen weiteren Details bezüglich einzelner Umweltbelange wird vorläufig auf die nachfolgenden Stellungnahmen der jeweiligen Fachbehörden verwiesen.	Der Anregung wird gefolgt. Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits ein detaillierter Umweltbericht erstellt wurde, wird dieser als Umweltbericht für diese FNP-Änderung herangezogen. Darin werden unter anderem die Ergebnisse weiterer umweltbezogener Gutachten (z.B. Artenschutz) zum Bebauungsplanverfahren zusammenfassend dargestellt.
			Nach § 3 Abs. 3 BauGB ist bei Flächennutzungsplänen ergänzend zu dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. 8. Klimaschutz Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Die steigende Bedeutung des globalen Klimawandels und die Notwendigkeit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der kommunalen Planung sind mit der Klimaschutznovelle auch auf der Ebene des Planungsrechts und damit als kommunale Aufgabe verankert. Spätestens seit dem vierten IPCC-Bericht (Intergovernmental Panel on Climate Change 2007) wird die Existenz eines anthropogen mit verursachten Klimawandels allgemein anerkannt. Außerdem konnten auch in unserer Region in jüngster Zeit Auswirkungen von Extremwetterereignissen (z.B. Starkregen, Hitzeperioden und Stürme) verstärkt beobachtet werden. Mit einer weiteren Zunahme solcher Ereignisse ist zu rechnen. Auch die kommunalen Planungsträger sind in der Verantwortung Vorsorge zu treffen. In dem aktuell vorliegenden Begründungsentwurf finden sich unter der Nr. 12 erste Aussagen zu Klimaschutz und zu erneuerbaren Energien. Dort wird zu Recht vorangestellt, dass die klimagerechte Entwicklung von Städten und Gemeinden auch mit den Instrumenten des Planungsrechts gestärkt werden soll. In Betracht zu ziehen sind nicht nur die lokal vorzufindenden Klimaverhältnisse, sondern die Klimaschutzbelange mit ihrer globalen Dimension.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Begründung werden die Aussagen zum Klimaschutz aus der Begründung des Bebauungsplanverfahrens übernommen.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	12.10.2018	**1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** a) Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn. Auf der FNP-Ebene bedarf es nach aktueller Rechtslage zumindest einer vorausschauenden artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. eines sachkundigen „Arten-Screenings“ zur Betrachtung vorhandener Artenvorkommen und einer sich daraus möglicherweise ergebenden Konfliktlage. In der aktuell vorliegenden Begründung finden sich zu § 44 BNatSchG noch keine ausdrücklichen Aussagen. Die artenschutzrechtlichen Belange können erst nach Ergänzung der FNP-Unterlagen abschließend beurteilt werden. Besonders für die Neuausweisungsflächen bitten wir, um eine abschnittsweise Darstellung der Artenschutzbelange (wie etwa in Nr. 8 der Begründung) oder vorzugsweise um Einzelbetrachtungen in den entsprechenden „gebietsbezogenen Flächensteckbriefen“ (vgl. Nr. 10 der Begründung).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in der Begründung und im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes vor dem Beschluss über den FNP 2030 geklärt sein müssen. Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung können sich insbesondere Überlegungen für Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergeben (deren verbindliche planungsrechtliche Sicherung hat im Detail erst auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene zu erfolgen). Die prinzipielle Bewältigungsmöglichkeit der Artenschutz-Konflikte muss für die FNP-Ebene allerdings aufgezeigt werden. Neben den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Artengruppen der Europäischen Vogelarten sowie der Reptilien und Amphiben sollte auch Augenmerk auf Schmetterlinge gelegt werden. Da überwiegend Offenlandhabitate, teilweise Gehölzstrukturen überplant werden, können besonders Vorkommen und Lebensstätten verschiedener Artengruppen betroffen sein. Insbesondere Vogelarten des Offenlands, z. B. die Feldlerche, sind teilweise derart in Ihrem Bestand bedroht, dass nicht von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist und die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt werden kann. Hinzu kommt, dass nicht in je-dem Fall die Anwendung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zielführend ist und deren tatsächliche Wirkung fachlich fragwürdig ist. Eine kritische Vorprüfung möglicher Vorkommen dieser Artengruppe ist somit nötig, um die unzulässige Ausweisung potenziell undurchführbarer Planungen zu vermeiden. Rückfragen hierzu, insbesondere zur fachlichen Vorgehensweise, können an unsere Naturschutzfachkraft gerichtet werden. b) Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete, nach FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) und nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild leben-den Vogelarten) i. V. m. der Verordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum zur Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG-VO) vom 05. Februar 2010 so-wie § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 33 – 36 BNatSchG: Soweit Bauflächen durch ihre räumliche Nähe oder auch durch ihre eventuell immissionsträchtige Nutzungsmöglichkeit in nachteiliger Weise auf ein FFH- oder Vogelschutzgebiet ausstrahlen können, gilt es, dies näher zu betrachten. Unter Umständen kann es auch zu bau- oder betriebsbedingten Einwirkungen auf das Schutzgebiet kommen, so dass Wechselwirkungen mit den Schutz- und Erhaltungszielen nicht von vornherein vollständig ausgeschlossen werden können. Ebenso sollen bereits im Vorfeld entgegenwirkende Schutz- und Vermeidungsmöglichkeiten geprüft werden. Zur naturschutzfachlichen Bearbeitung kann es für das weitere Verfahren in Abstimmung mit unserem Natura 2000-Beauftragten erforderlich werden, eine Natura 2000-Vorprüfung durchzuführen In den nachstehenden Erläuterungen werden zu den einzelnen Neuausweisungsflächen erforderlichenfalls ergänzende Hinweise gegeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Es sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete durch die Planung betroffen. Es handelt sich bei der Planung, um die planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			c) Naturpark nach § 27 BNatSchG und § 23 Abs. 3 NatSchG i. V. m. der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO) vom 06. Oktober 1986, zuletzt geändert am 16.12.2014 Das Verbandsgebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Gebiete im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (Bauflächen), gelten nach § 2 Abs. 3 Nrn. 4 NatParkVO als Erschließungszonen, in denen der Erlaubnisvorbehalt des § 4 NatPark-VO nicht gilt. Die Erschließungszonen passen sich gemäß § 2 Abs. 3 der NatParkVO insoweit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird in diesem Zusammenhang u. a. vorausgesetzt, dass der Schutzzweck gemäß § 3 der NatParkVO zumindest erkennbar in die Abwägungsentscheidung des Planungsträgers mit einfließt. Wir bitten daher, dies in den Flächennutzungsplanunterlagen jeweils durch eine entsprechende Betrachtung nachweislich zu thematisieren bzw. in den „gebietsbezogenen Flächensteckbriefen“ (vgl. Nr. 10 der Begründung) darauf einzugehen. Dabei spielen die Themen Landschaftsbild und Erholungsvorsorge eine besondere Rolle. Auf Einzelhinweise hierzu haben wir in unserer Stellungnahme verzichtet.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Bereich des Naturparks. Durch die Planung wird allerdings die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert. Es werden keine Außenbereichsflächen überplant. Eine Beeinträchtigung des Naturparks ist somit nicht gegeben.
			d) Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG Von der beabsichtigten Planung können gesetzlich geschützte Biotope flächig oder randlich erfasst werden. In naturschutzrechtlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass hierzu zunächst Bedenken bestehen, da alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten sind. Das unmittelbare Heranrücken an, oder Einbeziehen von gesetzlich geschützten Biotopen in ein FNP-Plangebiet (Baufläche) löst zwar unmittelbar noch keine Tathandlung aus, ist aber planungsrechtlich nur zulässig, wenn seitens der Naturschutzbehörde zuvor eine Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG in Aussicht gestellt wurde. Erste Hinweise werden gegebenenfalls in den nachstehenden Erläuterungen zu den einzelnen Neuausweisungsflächen gegeben. Die Biotopabgrenzungen haben sich teilweise gegenüber der früheren Kartierung zudem verlagert. Hierzu sollte im Zuge der weiteren Untersuchungen nach Möglichkeit eine Aktualisierung des relevanten Bestands erfolgen, da sich der Schutzstatus der geschützten Biotope nicht aus der (teils überalterten) nachrichtlichen Darstellung in den GIS-Systemen (der LUBW u. a.), sondern aus ihrem tatsächlichen Vorliegen in Natur und Landschaft ergibt. Ihre Grenzen sind im Einzelfall fachlich festzulegen. Potenziell nicht dargestellte geschützte Biotope sind insbesondere auch dort zu vermuten und zu überprüfen, wo das Vorhandensein von (Streuobst-) Wiesen, Biotopverbundflächen, Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sowie Gehölzen auf eine extensive Bewirtschaftungsform hinweist. Wo die vorgesehenen Bauflächen unmittelbar an geschützte Biotope angrenzen, sollten grundsätzlich Pufferbereich von mind. 5 m bis 10 m Breite als Grünflächen eingeplant werden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Inhaltliche Einzelheiten hierzu können bei unserer Naturschutzfachkraft erfragt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet befindet sich ein Biotop entlang der B 27. Dieses wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und zum Erhalt festgesetzt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die Biotopflächen sollen in die zeichnerischen Darstellungen übernommen werden (ein Planzeichen in der Kartenlegende ist ja vorhanden). e) FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten nach Umweltschadengesetz, i. V. m. § 19 BNatSchG Da insbesondere Grünlandflächen (Wiesen mit und ohne Streuobst) durch Bauflächen über-plant werden, ist jeweils bereits vorab zu prüfen, ob diese einen erhöhten Artenreichtum, vergleichbar dem FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“, aufweisen. Obwohl nicht in einem FFH-Gebiet liegend, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass hier ggf. das Umweltschadengesetz, i. V. m. § 19 BNatSchG greifen wird. In Folge der Überplanung würde eine erhebliche Schädigung bzw. Zerstörung europäischer Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 7 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG i. V. m. § 19 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG vorbereitet. Ein voraussichtlicher Umweltschaden ist prinzipiell zu vermeiden. Zu den einzelnen Neuausweisungsflächen werden in den nachstehenden Erläuterungen gegebenenfalls ergänzende Hinweise gegeben. Von planerischer Seite hat hier die Vermeidung von Eingriffen absolute Priorität. Vorausschau-end können u. U. vorgezogene Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richt-linie 2004/35/EWG in Betracht gezogen werden, was in Ultima Ratio einen gleichartigen Ersatz des überplanten Lebensraumtyps in erkennbarem räumlichem Zusammenhang erfordern würde.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet selbst sind keine FFH-Lebensraumtypen enthalten. Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Durch die Planung soll lediglich die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden.
			2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens kann von unserer Seite noch keine abschließende Einschätzung getroffen werden, ob im weiteren Verfahren das Planen in eine Ausnahme- oder Befreiungslage hinein - insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes oder bezüglich Natura 2000 - erforderlich sein wird. Es gilt die weiteren fachgutachterlichen Aussagen hierzu abzuwarten. Zu der Frage, ob für die Flächennutzungsplanebene naturschutzrechtliche Ausnahmen zum Biotopschutz nach § 30 Abs. 4 BNatSchG in Aussicht gestellt werden können (vgl. obige Nr. 1. c), werden gegebenenfalls erste Hinweise in den nachstehenden Erläuterungen zu den einzelnen Neuausweisungsflächen gegeben. Nach dem momentanen Kenntnisstand ist noch keine abschließende Entscheidung darüber möglich. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass dem GVV diesbezüglich abschließende Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörde vor dem etwaigen Beschluss über den FNP 2030 vorliegen müssen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage a) Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Umweltbericht aus dem Bebauungsplanverfahren wird die Ausgleichskonzeption dargestellt. Dieser wird als Umweltbericht für diese FNP-Änderung herangezogen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Der Ausgleich soll dabei auch für den FNP durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Zur Ermittlung der voraussichtlichen Eingriffswirkungen auf die angesprochenen Schutzgüter und der zu erwartenden Kompensationsmöglichkeiten bedarf es einer naturschutzfachlichen Betrachtung und Bewertung. Eine differenzierte Eingriffsbewertung mit einzelnen konkreten Ausgleichsmaßnahmen ist in dieser Detailschärfe für die FNP-Ebene zwar noch nicht zwingend erforderlich. Da die Bewältigung der Eingriffsregelung jedoch Abwägungsrelevanz besitzt, bedarf es zumindest einer überschlägigen Betrachtung zur Eingriffs-Ausgleichs-Thematik, die in einem entsprechenden Fachbeitrag oder in einer geeigneten Ergänzung zum erforderlichen Umweltbericht abzuhandeln ist. Besonders für die Neuausweisungsflächen bitten wir auch an dieser Stelle, um eine abschnittsweise Darstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Thematik (wie etwa in Nr. 8 der Begründung) oder vorzugsweise um Einzelbetrachtungen in den entsprechenden „gebietsbezogenen Flächen-steckbriefen“ (vgl. Nr. 10 der Begründung). Aus den FNP-Unterlagen müssen zum einen der aufgrund der in Aussicht stehenden Eingriffe in etwa zu erwartende Ausgleichsbedarf und zum anderen die Grundzüge eines umsetzbaren Ausgleichskonzeptes zur Verdeutlichung der prinzipiellen Kompensierbarkeit der voraussichtlichen Eingriffe erkennbar werden. Auf entsprechende fachliche Aussagen und Ergebnisse des begleitenden Landschaftsplans soll insoweit gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG für die Abwägung zurückgegriffen werden (vgl. nachstehend unter c.). Da das grünordnerische Konzept zur Bewältigung des Kompensationsdefizits in den vorgelegten Unterlagen noch nicht näher beschrieben wird, kann hierzu noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Wir gehen davon aus, dass die Unterlagen im Zuge des weiteren FNP-Verfahrens rechtzeitig ergänzt werden. b) Biotopverbund nach § 21 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbunds gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Der Biotopverbund ist gemäß § 22 Abs. 3 NatSchG im Rahmen der Flächennutzungspläne soweit erforderlich und geeignet jeweils einer planungsrechtlichen Verbindlichkeit zuzuführen. Auf der Grundlage des Fachplans „Landesweiter Biotopverbund“ einschließlich des „Generalwildwegeplans“ sind die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente in Form von Trittsteinbiotopen sowie linearen und punktförmigen Elementen grundsätzlich zu erhalten und gegebenenfalls durch planungsrechtliche Festlegungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB rechtlich zu sichern. Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist es dabei - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft mit den dazu erforderlichen Freiflächen zu bewahren oder wieder herzustellen und zu entwickeln. Diese Punkte sind der vorgesehenen Überplanung von Biotopverbundflächen kritisch gegenüberzustellen. Ein auftretender Zielkonflikt kann prinzipiell zwar durch fachgerechte Biotopgestaltungs-	Wird zur Kenntnis genommen. Durch das Plangebiet werden keine Flächen des Biotopverbundes tangiert.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			und Kompensationsmaßnahmen gemindert oder auch in Teilen ausgeräumt werden; er ist jedoch allein argumentativ nicht vollständig wegwägbar. Zu den einzelnen Neuausweisungsflächen werden in den nachstehenden Erläuterungen gegebenenfalls ergänzende Hinweise dazu gegeben. Vorhandene Biotopverbundelemente können in naturschutzfachlich geeigneter Weise grundsätzlich durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen ergänzt und funktional bzw. gestalterisch beeinflusst werden. Inhaltliche Einzelheiten hierzu können bei unserer Naturschutzfachkraft erfragt werden. c) Landschaftsplan Laut Nr. 11 des vorliegenden Begründungsentwurfs soll flankierend zum FNP 2030 ein Landschaftsplan durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Simon aus Mosbach, aufgestellt werden. Die Fortschreibung bzw. angepasste Aufstellung des Landschaftsplanes wird von uns prinzipiell für erforderlich erachtet und hiermit auch ausdrücklich begrüßt. Die landesweit von der LUBW erarbeitete Kulisse des Biotopverbunds im Offenland ist für die raumbezogene Fachplanung als zu berücksichtigende Arbeits- und Beurteilungsgrundlage heranzuziehen; Flächenansprüche wichtiger Zielarten und Habitatpotenzialflächen sind zu berücksichtigen. Inhaltlich ist im Zuge des weiteren Verfahrens hierfür noch das Benehmen der Naturschutzbehörde nach § 11 Abs. 2, 3 u. 5 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 1 NatSchG herzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Landschaftsplan wird parallel zur Gesamtfortschreibung aufgestellt.
			4. Erste Prüfhinweise zu Naturschutzbelangen für einzelne Neuausweisungsflächen **c) Stadt Walldürn** *Zur Fläche „Röte“ wurden keine eigenständigen Hinweise in der Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung gegeben.*	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	12.10.2018	Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen sind innerhalb des Plangebietes zum Flächennutzungsplan 2030 Hardheim-Höpfingen-Walldürn diverse Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst/verzeichnet. Im Bereich von Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen können Untergrund- und ggf. auch Grundwasserverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im Falle von späteren Untergrundeingriffen, welche in diesen Flächenbereichen erfolgen, ist zumindest mit abfallrechtlich relevanten Aushubmaterialien zu rechnen. In Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung und Planungen werden im Bereich von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen ggf. weitere Maßnahmen -in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde- erforderlich. Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe und/oder Art des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind frühzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen. Die entsprechenden Genehmigungen bzw. Zustimmungen sind einzuholen. Unter Umständen sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind drei Altlastenflächen bekannt, diese werden in der Begründung aufgeführt und im Lageplan nachrichtlich dargestellt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Maßnahmen der Geländemodellierung (wie z.B. Bodenaufbringungen und/oder Bodenabträge) sind im Vorfeld und im Detail mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante und beschriebene Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möchten wir hinweisen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	12.10.2018	Die stetig fortschreitende Bebauung und Versiegelung von Flächen wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und damit größere Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der Grundwasserneubildung sind die Folge. Zu versiegelnde Flächen bitten wir deshalb auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Infolge der Klimaveränderungen ist vermutlich vermehrt mit Starkregenereignissen/Sturzfluten zu rechnen. Wir empfehlen bei der Planung den Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu bedenken und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen verweisen wir auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013. Hinweise: In den nachfolgenden Planungen empfehlen wir die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem Landratsamt abzustimmen. Die qualitative Bewertung des Niederschlagswassers sowie des Schutzbedürfnisses der Gewässer kann z. B. mit dem DWA-Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ oder der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, LfU Baden-Württemberg durchgeführt werden. Niederschlagswasser von gewerblich/industriell genutzten Hof-/Verkehrsflächen empfehlen wir aus Gründen der Vorsorge in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal abzuleiten, da die Nutzung der Hofflächen und damit die Verschmutzung des Regenwasserabflusses meist im Voraus nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann (siehe auch Arbeitshilfe Regenwasser, LfU Mai 2005, Ziff. 3.5). Falls die Nutzung von Hofflächen bzw. Teilflächen hinreichend vorhersehbar ist oder wenn Maßnahmen zum „Erstverwurf“, z. B. mit einer Schmutzfangzelle getroffen werden oder das Niederschlagswasser ggf. auf eine andere Art und Weise behandelt wird und das Schutzbedürfnis des Gewässers es zulässt, wäre eine Entwässerung der Hof- und Verkehrsflächen, z. B. im	Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich, um eine Überplanung der Bestandssituation, um diese planungsrechtlich zu sichern. Im Bereich des NETTO-Marktes wurde von Seiten der Stadt Walldürn gefordert, dass die Regenwasserrückhaltung aus Hof- und Dachflächen in einem in offener Bauweise vorgesehenen Becken in Erdbauweise aufgefangen wird. Dieses ist bereits baulich umgesetzt worden. Eine Berücksichtigung von Starkregenereignissen erfolgt aufgrund der Bestandssituation in nachgelagerten Verfahren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in nachgelagerten Verfahren beachtet.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Trennsystem bzw. modifizierten Trennsystem denkbar ggf. mit entsprechenden Einschränkungen für die Nutzung der Hoffläche. Dachflächen könnten in Gewerbegebieten, mit Ausnahme von unbeschichteten Metalldeckungen, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, sofern dies mit dem Schutzbedürfnis des Gewässers vereinbar ist. Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen Kühlaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien aufgestellt werden, ist in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal einzuleiten. Örtliche Einleitbedingen bleiben unberührt (§ 19 Abs. 4 AwSV). Das auf Umschlagflächen für flüssige wassergefährdende Stoffe anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß als Abfall zu entsorgen oder nach Maßgabe von § 19 Abs. 2 Satz 1 AwSV ordnungsgemäß als Abwasser zu beseitigen (§ 28 AwSV). Für Umschlagflächen von Umschlaganlagen für feste wassergefährdende Stoffe gilt § 26 Abs. 1 AwSV entsprechend. Flächen von Umschlaganlagen (wassergefährdender Stoffe) des intermodalen Verkehrs sind gemäß § 29 AwSV zu entwässern. Auf § 19 AwSV (Anforderungen an die Entwässerung) wird hingewiesen.	
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	12.10.2018	Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	12.10.2018	Innerhalb des Bearbeitungsgebietes verlaufen eine Vielzahl von Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung (GII.OvwB). Entlang dieser Gewässer besteht im Innenbereich ein 5 m im Außenbereich ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen mit zahlreichen Verboten. (§ 29 Wassergesetz (WG), i. V. mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer II. Ordnung.
	Landratsamt NOK Forst, Jagd, Naturschutz	12.10.2018	*Es wurden keine Bedenken zur Fläche „Röte“ geäußert.*	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	12.10.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	12.10.2018	Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen und keine Anregungen zum Vorentwurf „Flächennutzungsplan 2030- Zieljahr 2030“.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	12.10.2018	Gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des GVV Hardheim-Walldürn (Flächennutzungsplan 2030) bestehen von Seiten des Fachdienstes ÖPNV und Schulträgerschaft grundsätzlich keine Einwände. Wir verweisen jedoch auf den aus dem Jahr 2017 stammenden Nahverkehrsplan für den Neckar-Odenwald-Kreis und die darin enthaltenen Standards für die Teilhabe am Öffentlichen Personennahverkehr.	Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich, um eine Überplanung der Bestandssituation, um diese planungsrechtlich zu sichern.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Bei der Ausweisung entsprechender Nutzungsgebiete in der Raumplanung sollten daher die enthaltenen Erschließungsstandards (Anhang 7) berücksichtigt werden. Sofern keine wesentlichen Änderungen z.B. an Lage und Größe (Erweiterung) des Plangebietes vorgenommen werden, kann diese Stellungnahme auch für die weiteren Anhörungen der einzelnen Verfahrensschritte verwendet werden.	
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	12.10.2018	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen	12.10.2018	Gegen den Flächennutzungsplan 2030 bestehen aus straßenrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Rein vorsorglich wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass nach den Vorgaben der Straßengesetze außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zum Fahrbahnrand an Bundes- und Landesstraßen ein Bauverbotsstreifen von mindestens 20 m und an Kreisstraßen von mindestens 15 m zu beachten ist. In dieser absoluten Bauverbotszone sind keinerlei bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Die Bauverbotszone ist im Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche auszuweisen. Eine detaillierte Stellungnahme hierzu bleibt dem späteren Bebauungsplanverfahren ausdrücklich vorbehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und in nachgelagerten Verfahren beachtet.
	Landratsamt NOK Vermessung	12.10.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	12.10.2018	*Es wurden keine Bedenken zur Fläche „Röte“ geäußert.*	Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich, um eine Überplanung der Bestandssituation, um diese planungsrechtlich zu sichern. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen überplant.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	09.10.2018	*Es wurden keine Bedenken zur Fläche „Röte“ geäußert.*	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	09.10.2018	*Es wurden keine Bedenken zur Fläche „Röte“ geäußert.*	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Karlsruhe Ref. 45 – Straßenwesen und Verkehr	27.09.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
5.	RP Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt	17.08.2018	Träger der öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die für Sie zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) in dem in den § 58 Absatz 1 NatSchG geregelten Umfang. Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligen. Bitte beachten Sie, dass das Referat 55 Naturschutz-Recht im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege formal nicht Träger eines öffentlichen Belanges ist. Gegebenenfalls sind wir jedoch für die Erteilung einer natur- und artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, genügt es nicht, dass Sie uns die Planunterlagen zusenden. Wir benötigen einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.
6.	RP Karlsruhe Ref. 53.1 und 53.2 – Gewässer	16.08.2018	Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung des Landes. Hinsichtlich der Grundwassermessstellen des Landes ist zur Zeit keine Betroffenheit vorhanden. Eine erneute Beteiligung inklusive Stellungnahme von unserer Seite ist dann wieder notwendig, wenn konkrete und explizite Baumaßnahmen im Zuge des Flächennutzungsplans umgesetzt werden sollen und diese Auswirkungen auf Grundwassermessstellen das Landes haben könnten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
7.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	17.09.2018	Hinweise, Anregungen oder Bedenken **Geotechnik** Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. **Boden** Zum derzeitigen Stand der Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Ein entsprechender Umweltbericht wird erst noch erstellt. **Mineralische Rohstoffe** Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. **Grundwasser** *Es wurden keine Bedenken zur Fläche „Röte“ geäußert.* **Bergbau** Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. **Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
8.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	15.08.2018	*Es wurden keine Bedenken zur Fläche „Röte“ geäußert.*	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Staatliches Hochbauamt HD		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Bundesanstalt für Immobilien-aufgaben		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Bundesnetzagentur		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Eisenbahnbundesamt	14.08.2018	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz- BEWG) berühren. Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan 2030. Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe.) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls beteiligt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
13.	Landratsamt Main-Tauber-Kreis Bauamt		*Es wurden keine Bedenken zur Fläche „Röte“ geäußert.*	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Landratsamt Miltenberg Baurecht / Bauleitplanung	10.09.2018	*Es wurden keine Bedenken zur Fläche „Röte“ geäußert.*	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Polizeipräsidium HN FESt-E-VK, Standort MOS	17.08.2018	Nach Durchsicht der Unterlagen im Internet kann Ihnen mitgeteilt werden, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Einwände zur Einleitung des Flächennutzungsverfahren vorliegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Dt. Telekom Technik GmbH	10.08.2018	Im Flurbereinigungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bitte wenden Sie sich zur Information über die genaue Lage der Tk-Linien an folgende Adresse: Fax: 07161 15670010, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachgelagerter Verfahren beachtet.
17.	Netze BW GmbH	04.09.2018	Gegen den Flächennutzungsplan erheben wir keine Einwände. Detaillierte Stellungnahmen erfolgen im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gebrüder Eirich Elektizitätswerk		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadtwerke Walldürn	07.09.2018	*Es wurden keine Bedenken zur Fläche „Röte“ geäußert.*	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	MVV Energie AG	05.09.2018	Im Geltungsbereich der geplanten Baumaßnahme sind Gashochdruckleitungen inkl. Hausanschlussleitungen der MVV Energie AG verlegt. Zur besseren Orientierung haben wir Ihnen entsprechend 3 DIN-A4 Bestandspläne im M 1:32000 in den betreffenden Bereichen als Anlage beigefügt. Gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen sind Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt, der je nach Leitungsdurchmesser variieren kann. Für die bestehende Gashochdruckleitung DN 150 beträgt die Schutzstreifenbreite 4,00 m (jeweils 2,0 m links und 2,0 m rechts der Leitungsachse). Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitungen beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Einrichten von Dauerparkplätzen (z.B. Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			transportierenden Materialien unzulässig. Die Errichtung von Parkplätzen im Schutzstreifen ist in Abstimmung mit dem Leitungseigentümer zu lässig. Bei Gashochdruckleitungen sind die lichten Mindestabstände der AfK-Empfehlung Nr. 3 (Ausgabe November 2007) zu beachten: - bei Kreuzungen 0,2 m - bei Parallelverlegung 0,4 m Evtl. Suchschlitze zur Ortung der Gashochdruckleitung sind mit unseren Mitarbeitern der Betriebsabteilung TV.B.1, abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers. Bei der Ausführung der Suchschlitze ist zu beachten, dass parallel zur Gashochdruckleitung ein Steuerungskabel mitverlegt ist. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten". Sollten im Geltungsbereich Ihrer geplanten Baumaßnahme Straßenbaumaßnahmen (Tiefbau - Auskofferung) vorgesehen sein, so ist zu gewährleisten, dass eine Mindestüberdeckung von 0,60 m nicht unterschritten wird. Ansonsten ist die Gashochdruckleitung durch das Ergreifen von Schutzmaßnahmen in ihrem Bestand zu schütten z. B. Reduzierung der Ausbautiefe im Trassenbereich der Leitung / Einbringung eines Überfahrschutzes im Trassenbereich oder ähnlichem. Die anfallenden Kosten für die Schutzmaßnahmen zur Leitungssicherung sind vom Verursacher zu tragen. Die genaue Tiefenlage der Gashochdruckleitung ist durch Suchschlitze zu ermitteln, wobei die anfallenden Kosten ebenfalls zu Lasten des Verursachers gehen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten". Ortsbegehungen sind je nach Baufortschritt mit dem zuständigen Mitarbeiter der MW Netze GmbH zu vereinbaren. Sollten sich dennoch Schäden an unseren Versorgungsleitungen ergeben, so sind die anfallenden Kosten nach den Regularien des Konzessionsvertrages abzurechnen. Des Weiteren bitten wir Sie, die bauausführenden Firmen anzuhalten, nachfolgendes zu beachten: 1. Vor Baubeginn sind unsere Planuntertagen einzusehen, MW TN-G, Tel. 06211290-3700. 2. Im Bereich unserer Leitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen. 3. Rechtzeitig vor Baubeginn ist für Gasleitungen unsere Abteilung MVV TV.B.1, Tel. 06211290-3872, zu verständigen bzw. sich mit einem der oben aufgeführten Mitarbeiter in Verbindung zu setzen. Wir bitten Sie, uns m Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
21.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	21.08.2018	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Unitymedia GmbH	31.08.2018	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Ericson Service GmbH	10.09.2018	Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de	Wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt.
24.	Vodafone D2 GmbH		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Telefonica Germany GmbH & Co.OHG	08.09.2018	<u>Stadt Walldürn</u> Stellungnahme zu den Stadtteilen Altheim, Gerolzahn, Glashofen/Neusaß, Gotterdorf, Hornbach, Reinhardachsen, Rippberg, Wettersdorf und Walldürn: Keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	DB Services Immobilien GmbH	11.09.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
27.	IHK Rhein-Neckar	17.09.2018	<u>Hinweise zum Themengebiet „gewerblichen Bauflächen“</u> Die IHK Rhein-Neckar weist grundsätzlich darauf hin, dass für die Weiterentwicklung der Wirtschaft eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung ist. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Kommunen im Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn müssen daher auch in Zukunft in der Lage sein, die bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem sollten für potentielle Neuansiedlungen geeignete Reserveflächen vorgehalten werden. Aus unserer Sicht ist es daher notwendig, ausreichend nutzbare Wirtschaftsflächen vorzuhalten, um möglichst zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Darüber hinaus hängt der „Wohlstand“ der Menschen und auch der Kommunen (die städtischen Haushalte werden zu einem großen Teil von der Gewerbesteuer getragen) ganz maßgeblich von der Wirtschaft ab. Daher gilt es konsequent die erforderlichen Gebiete für Gewerbe und Industrie auszuweisen. Ohne attraktive Gewerbe- und Industriegebiete ist eine prosperierende Wirtschaft undenkbar. Diese ist wiederum eine Grundvoraussetzung dafür, bestehende Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch drauf hinzuweisen, dass neben einer ausreichenden Flächen-quantität auch auf eine hohe Qualität zu achten ist. Daher ist es wichtig, dass auch tatsächlich nutzbare Flächen für die Wirtschaft vorgehalten werden. Die IHK Rhein-Neckar unterstützt daher ausdrücklich die zusätzliche Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Wie einleitend erwähnt müssen die Kommunen sowohl für die ansässigen	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Unternehmen als auch für potentielle Neuansiedlungen geeignete Entwicklungsflächen in aus-reichender Quantität- und Qualität verhalten. Der Wettbewerb um die Ansiedlung von Unter-nehmen ist hart. Um im Standortwettbewerb bestehen zu können ist daher u.a. ein Gewerbeflächenvorrat zwingend notwendig um langwierige Planaufstellungs- bzw. Änderungsverfahren zu vermeiden.	
28.	Handwerkskammer Mannheim		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
29.	LNV Baden-Württemberg Arbeitskreis NOK Buchen		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
30.	Naturpark Neckartal-Oden-wald e.V.	22.08.2018	Im Rahmen der FNP-Erstellung werden die Belange der Rechtsverordnung Naturpark Neckartal-Odenwald (Verbotsregelungen des § 4 und seine Ausnahmen) durch die Untere Naturschutzbe-hörde mit abgearbeitet.	Wird zur Kenntnis genommen
31.	Gemeinde Ahorn	30.08.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
32.	Gemeinde Eichenbühl		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
33.	Gemeinde Hardheim	28.08.2018	Von Seiten der Gemeinde Hardheim bestehen keine Anmerkungen zum Vorentwurf des Flächen-nutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
34.	Gemeinde Höpfingen	13.09.2018	Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass die Gemeinde Höpfingen keine Anregungen bzw. Anmer-kungen bezüglich des Flächennutzungsplan 2030 des GVV Hardheim-Walldürn hat.	Wird zur Kenntnis genommen.
35.	Gemeinde Königheim	31.08.2018	Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
36.	Gemeinde Külsheim		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
37.	Gemeinde Rosenberg	15.08.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
38.	Markt Schneeberg	30.08.2018	Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
39.	Stadt Amorbach	13.09.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
40.	Stadt Buchen		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
41.	Stadt Miltenberg	14.09.2018	Keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
42.	Stadt Ravenstein	20.08.2018	Keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
43.	Stadt Tauberbischofsheim / vVG Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach	05.09.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
44.	GVV Osterburken	20.08.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
45.	vVG Erftal	22.08.2018	Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Gesamtfortschreibung sind zur Fläche „Röte“ keine Anregungen eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.

Anlage 1

Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

FNP-Änderung zum Bebauungsplan

„Röte“

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 22.10.2018

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Erforderlichkeit der Änderung 1
1.2 Umfang der Änderung 2
1.3 Lage und Abgrenzung 3
1.4 Bestands- und Umgebungssituation 4
2. Übergeordnete Planungen 4
2.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 4
2.2 Schutzgebiete 5
2.3 Altlasten 5
3. Einzelhandel 6
4. Auswirkungen der Planung 10
4.1 Umwelt, Natur und Landschaft 10
4.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 10
4.3 Klimaschutz 10
4.4 Immissionen 11

1. Anlass und Planungsziele

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans „Röte“ war die in den letzten Jahren fortschreitende Veränderung im Bereich des Einzelhandels. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet Röte wurden Einzelhandelsgeschäfte und Lebensmittelmärkte im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Das Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in das Baugebiet. Da die neue Baugebietsausweisung entsprechend dem Bestand nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll dazu beitragen, die Einzelhandelssituation neu zu ordnen und an die bestehende Situation anzupassen. Es handelt sich dabei nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern letztendlich um eine Bestandserfassung und Neugliederung der Bauflächen entsprechend der Bestandssituation.

1.1 Erforderlichkeit der Änderung

Walldürn bildet zusammen mit den Gemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, der Träger der Flächennutzungsplanung ist. Der Gemeindeverwaltungsverband „Hardheim-Walldürn" verfügt über einen mit Datum vom 21.07.2001 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan (FNP).

Im Rahmen der Beteiligungen des Bebauungsplanverfahrens wurde von den Behörden gefordert, den Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Planung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die Flächenänderung/-anpassung „Röte“ wurde deshalb zunächst in die am 17.10.2017 eingeleitete Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP 2030) aufgenommen.

Da zeitnah nicht mit einem Abschluss des Verfahrens der Gesamtfortschreibung zu rechnen ist, wurde in Absprache mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis die Änderung der Bauflächenausweisung aus der Gesamtfortschreibung ausgekoppelt und wird nun in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit kann die erforderliche zeitnahe Neuordnung der Einzelhandelssituation im Bereich des Baugebietes Röte in Walldürn gewährleistet werden.

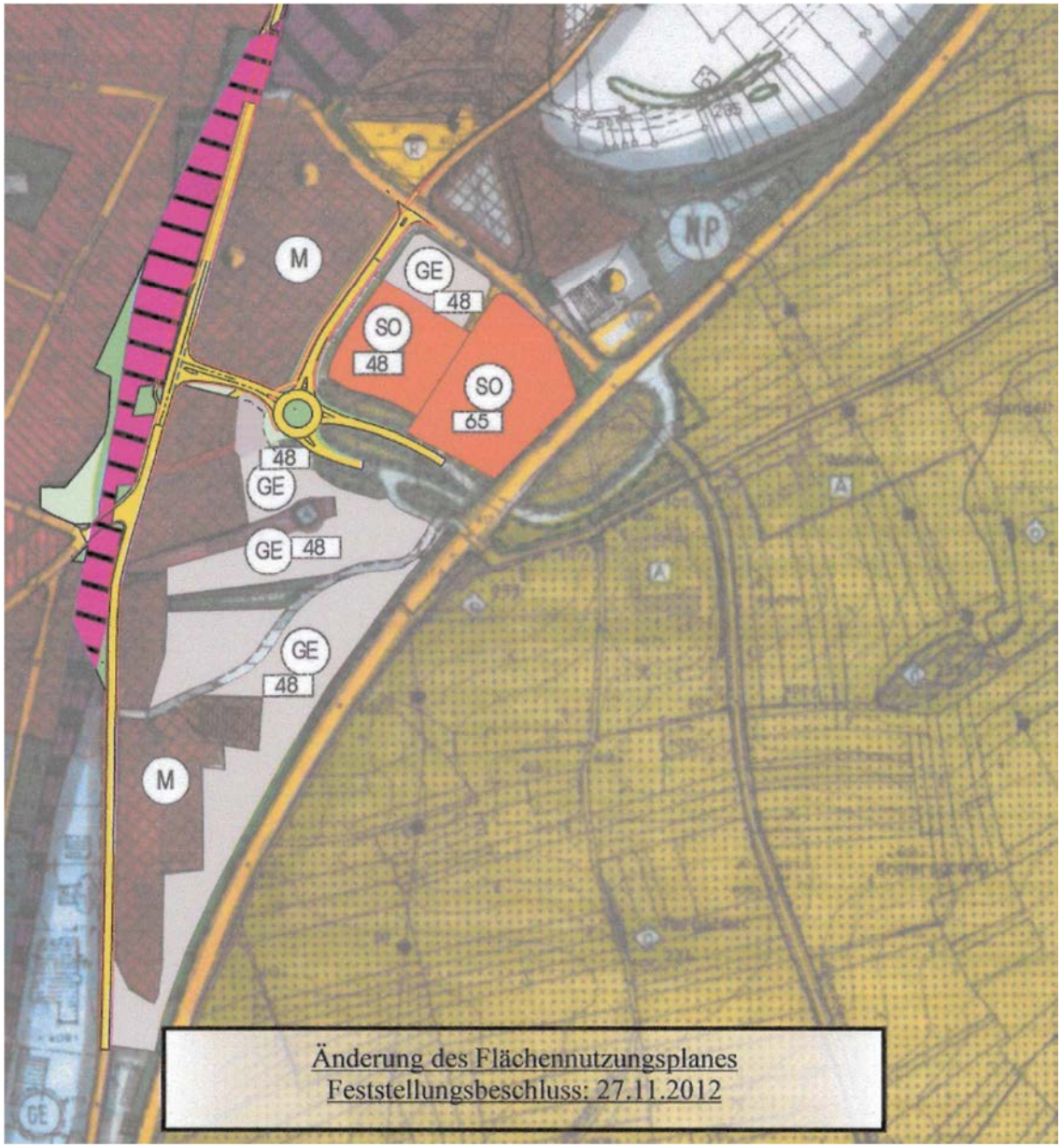


Abb. 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle GVV Hardheim-Walldürn)

1.2 Umfang der Änderung

In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschreibung des GVV Hardheim-Walldürn aus dem Jahre 2013 (siehe Abbildung) ist der überplante Bereich teilweise als Mischbaufläche sowie gewerbliche- und Sonderbaufläche dargestellt. Anhand des Flächennutzungsplanes sind Teilbereiche in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend bereits als gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt, sodass hierzu kein planerischer Handlungsbedarf besteht. Im Bereich des NETTO-Marktes und LIDL-Marktes sowie teilweise beim ALDI-Markt ist eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich. Eine gewerbliche Bauflächenausweisung muss für den Bereich des AWG-Marktes vorgesehen werden.

Im Rahmen der Anpassung wird der Sonderbauflächenanteil von rund 2,0 ha auf 2,6 ha erhöht. Der gewerbliche Bauflächenanteil wird von rund 5,0 ha auf 6,0 ha erhöht. Durch die Erhöhung der gewerblichen Bauflächenanteile und Sonderbauflächenanteile reduziert sich der Mischbauflächenanteil um rund 1,6 ha.

Abb. 2 geplante Änderung des FNP 2015 (Quelle GVV Hardheim-Walldürn)

1.3 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der Änderung befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Walldürn westlich der B 27. Der Änderungsbereich umfasst rund 16,8 ha.

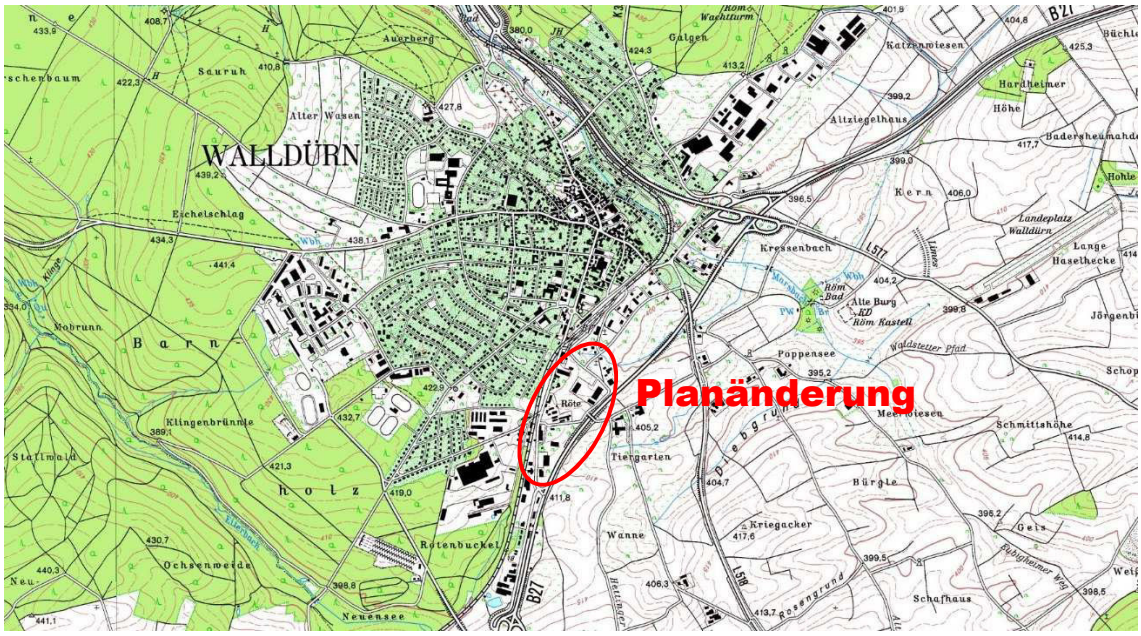


Abb. 3: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

1.4 Bestands- und Umgebungssituation

Das Baugebiet wird im Westen vom Baufluchtenplan Dr.-Hch.-Köhler-Straße, im Norden vom Bebauungsplan Östliche Teilumgehung / Eisenbahnstraße und im Nordosten vom „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ eingegrenzt. Im Südwesten des geplanten Baugebietes grenzen teilweise Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB an. Südlich liegt das geplante Baugebiet „Rechts der Buchener Straße“. Im Osten und im Südosten schließt, getrennt durch die B 27, landwirtschaftliche Fläche an. Das Baugebiet selbst liegt im Bereich der Erschließungszonen des Naturparks Neckartal-Odenwald. Die Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 403 m bis ca. 417 m ü. NN und steigt von Nordosten nach Südwesten an.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, mit Sitz in Walldürn.

Der Gemeindeverwaltungsverband wurde im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als Doppelzentrum mit den kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim dargestellt. Laut Regionalplan liegt die Region im ländlichen Raum im engeren Sinne. Das überplante Gebiet Röte befindet sich laut Regionalplan im Bereich von Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Teilweise handelt es sich im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Röte um einen sogenannten Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z). Somit ist auf regionalplanerischer Ebene erkennbar, dass die Ausweisung nicht der übergeordneten Planung widerspricht.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wurde Walldürn als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur dargestellt. Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Eine weitere Siedlungsachse ist auf die Entwicklungsachse Walldürn / Hardheim / Miltenberg auszurichten. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Siedlungsachsen alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumverträgliche als auch für neuanzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen.

Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen.

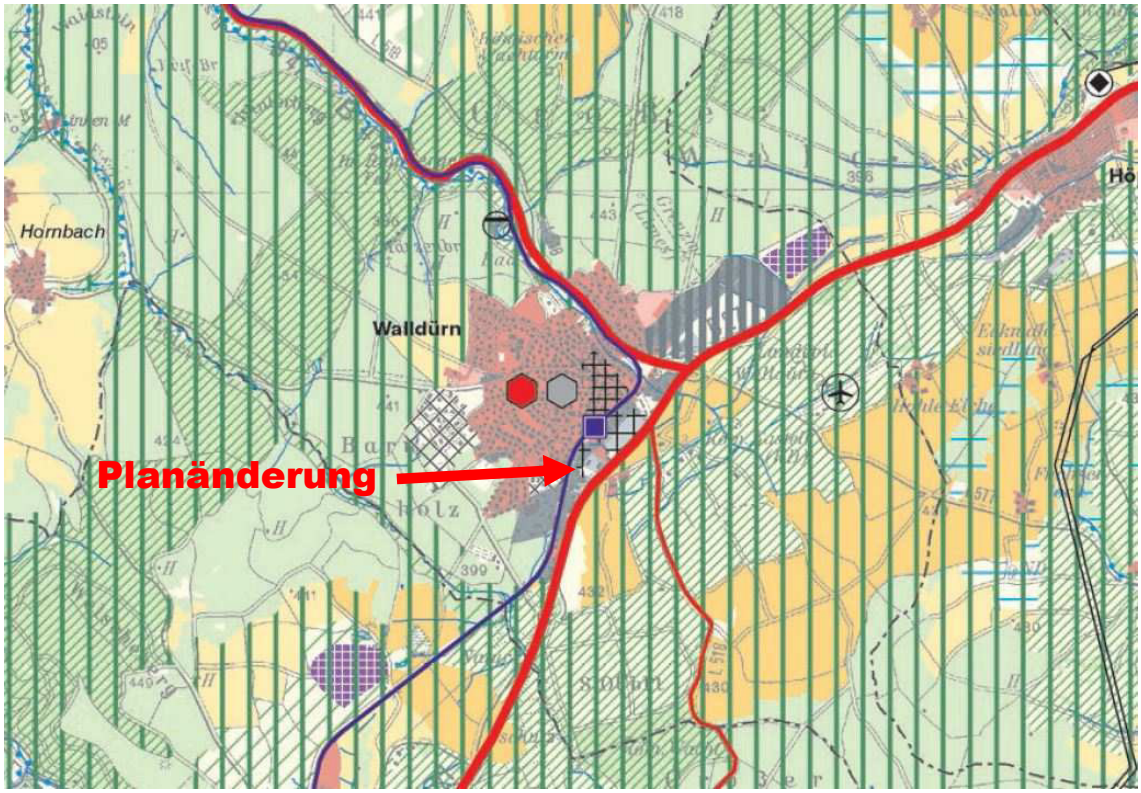


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

2.2 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich werden keine Schutzgebietsausweisungen berührt.

2.3 Altlasten

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durch das Landratsamt NOK durchgeführt. Diese wird immer wieder aktualisiert und steht über ein GIS-Auskunftssystem der Verwaltung der Stadt Walldürn zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurde auf folgenden Grundstücken sogenannte Altstandorte/Altablagerungen erfasst, die in dieser Änderung

des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Lageplan gekennzeichnet wurden:

1. SBV Reifen-Müller Heizöltank, Objektnummer 02022-000, Flurstücknummer 4148, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.

2. Maschinen- und Werkzeugbaubetrieb Paul/Schreinerei, Objektnummer 01445-000, Flurstücknummer 3963, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.

3. Odenwald Papier, Otto-Hahn-Straße, Flurstücknummer 7023, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem A-Fall erklärt.

Im Bebauungsplan wurden diese 3 Altstandorte entsprechend dargestellt und bauplanungsrechtlich eingestuft. Weitere altlastverdächtige Flächen sind im Gebiet nicht bekannt.

3. Einzelhandel

Der GVV Hardheim-Walldürn hat die Firma GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) im Frühjahr 2017 mit der Erstellung eines aktuellen Einzelhandelskonzeptes für das gesamte Gebiet des GVV Hardheim-Walldürn beauftragt. Dieses Gutachten wurde am 17.10.2017 von der Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn verabschiedet.

Im Gutachten wurden die Aufgabenstellung und Untersuchungsmethodik wie folgt beschrieben:

Die Stadt Walldürn (ca. 11.500 Einwohner), die Gemeinde Hardheim (ca. 6.900 Einwohner) und die Gemeinde Höpfingen (rd. 3.000 Einwohner) bilden gemeinsam den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Gemeindeverwaltungsverband plant derzeit die Gesamtfortschreibung 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 Einzelhandelskonzepts gesteuert werden.

Die Ausgangslage in den verschiedenen Mitgliedskommunen ist dabei unterschiedlich zu bewerten.

Die Stadt Walldürn hat in den vergangenen Jahren zum einen durch die realisierte Verlagerung des Möbelhauses Wohnfitz in das Gewerbegebiet „Spangel“ sowie durch die parallel dazu durchgeführte Neuordnung der Verkehrsführung in diesem Bereich eine weitere handelsseitige Aufwertung erfahren. Zudem erfolgte mit der Etablierung eines Wochenmarktes in der Stadtmitte sowie ergänzenden Stadtmarketingaktionen eine Stabilisierung der Situation in der Stadtmitte. Außerdem sind in Walldürn aktuell weitere Einzelhandelsentwicklungen in der Diskussion / im Bau bzw. kürzlich eröffnet worden. So haben sich seit 2011 u. a. durch die Ansiedlung von NETTO in der Buchener Straße und durch die derzeit in der Realisierung befindliche Neuaufstellung der Raiffeisenmärkte weitere wesentliche Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben.

In der Diskussion stehen zudem die Verlagerung des Edeka-Marktes vom aktuellen Standort an der Buchener Straße an den Standort Robert-Koch-Straße im Gewerbegebiet „Spangel“ sowie ggf. die Erweiterung weiterer Lebensmittelmärkte. Diese vergangenen, aktuellen und zukünftigen Entwicklungen sind im Rahmen des Konzeptes potenzialseitig einzuordnen.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept stellt zum einen ein Steuerungskonzept zur geordneten und regionalverträglichen Weiterentwicklung des Einzelhandels im gesamten GVV Hardheim-Walldürn dar, zum anderen sind die in der Diskussion stehenden Projekte in den einzelnen Mitgliedskommunen des GVV zu bewerten. Zudem soll das fortgeschriebene interkommunale Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn die Leitlinien und rechtssicheren Grundlagen für eine zukünftige Steuerung des Einzelhandels im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes und für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans formulieren.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss der Verbandsversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die Angebotssituation wurde von der GMA durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels wurde im März 2017 durchgeführt.

Zur Angebotssituation im Bereich der Otto-Hahn-Straße im Baugebiet Röte wurden folgende Aussagen im Gutachten getroffen:

<u>Einzelhandelsagglomeration Otto-Hahn-Straße:</u>

Durch zahlreiche Standortverlagerungen (insbesondere der größeren Lebensmittelmärkte aus dem Stadtkern) ist direkt nördlich der B 27 und südlich des Walldürner Bahnhofs der größte dezentrale Einzelhandelsstandort der Stadt Walldürn entstanden. Als wesentliche Magnetbetriebe für diesen Bereich fungieren ein Rewe-Supermarkt, die Lebensmitteldiscounter LIDL, ALDI und der kürzlich eröffnete NETTO-Lebensmitteldiscounter, der Drogeriemarkt dm, KiK, K+K Schuhe sowie ein AWG-Bekleidungsfachmarkt. Dieser Bereich wird zudem arrondiert durch mehrere gastronomische Betriebe und weitere gewerbliche Nutzungen. Perspektivisch wird dieser Standortbereich durch die Aufsiedlung des Gewerbegebietes „Spangel“, das direkt im Osten angrenzt, eine weitere Aufwertung erfahren. Im Juni 2014 hat hier das großflächige Möbelhaus „Wohnfitz“ eröffnet. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsnutzungen in der Diskussion (Edeka-Verlagerung). Mit der Verlegung der Abfahrt Walldürn-Süd und damit der Schaffung eines direkten Anschlusses an die B 27 hat sich die Lagegunst des Einzelhandelsstandortes an der Otto-Hahn-Straße ebenfalls deutlich verbessert.“

Da die Bebauungsplanänderung im Baugebiet Röte sich hauptsächlich auf die Neuordnung der Lebensmittelmärkte bezieht, werden hier zu den Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich in Walldürn folgende qualitative Bewertungen und Aussagen im Einzelhandelskonzept zitiert:

„In der Stadt Walldürn ist bereits heute mit den Lebensmittelmärkten Rewe, Lidl, Aldi und Netto im Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße sowie mit den beiden Lebensmittelmärkten Norma in der Dr.-Heinrich-Köhler-Straße und Edeka in der Buchener Straße ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Walldürn sollte daher ausschließlich im Sinne einer Modernisierung und Optimierung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen erfolgen. Neuansiedlungen i. S. einer Ansiedlung zusätzlicher Anbieter sind nicht mit den Entwicklungspotenzialen der Stadt Walldürn vereinbar.

Im Wesentlichen ist auf die seit Jahren geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Buchener Straße in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ ins Standortumfeld der sonstigen Lebensmittelmärkte zu verweisen. Die hierfür grundsätzlich notwendigen Verkaufsflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ mit der Ausweisung von zwei Gewerbegebieten mit einer maximalen Geschossfläche von jeweils 1.200 m^2 (Lebensmittel und Getränke) vorhanden. Darüber hinaus ist bei den sonstigen Lebensmittelmärkten in der Stadt Walldürn ebenfalls davon auszugehen, dass zur Sicherung der Standorte jeweils Verkaufsflächenerweiterungen notwendig sind.

Am Standort Otto-Hahn-Straße wird hierfür aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher den dort ansässigen Betrieben gewisse Entwicklungsspielräume einräumt. Der Anbieter Norma operiert aktuell in einer Immobilie, die ebenfalls nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entspricht. Jedoch erfüllt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zur Sicherung einer (fußläufigen) Versorgung für das westliche Walldürner Stadtgebiet. Diesem Anbieter ist ebenfalls ein angemessenes Entwicklungspotenzial zur Neuaufstellung seines Standortes zuzusprechen.“

Im Nichtlebensmittelbereich lässt sich laut Gutachten zusammenfassend festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland eng begrenzt sind. Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung besteht jedoch insbesondere für Nischenanbieter, z. B. Betriebe mit hochspezialisiertem Sortiment und mit hoher Serviceorientierung, stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktpositionierung. Insgesamt sind damit vorrangig Möglichkeiten für eine Modernisierung und Standortsicherung der Angebotsstrukturen im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente in den Blick zu nehmen.

Im Anschluss wird eine tabellarische Einordnung von Einzelvorhaben bei der Änderung des Bebauungsplanes „Röte“ aus dem Einzelhandelskonzept dargestellt. Weitere Ausführungen im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn sind dem Gutachten zu entnehmen.

3.1 Walldürn: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“

Kriterium	Bewertung
Lage	
Standort	Wichtigster Versorgungsstandort in Walldürn, an dem trotz autokundenorientierter Lage die Versorgung im Lebensmittelbereich und in anderen Sortimentsbereichen (insb. Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe etc.) organisiert wird. Mit den Jahren ist am Standort eine Einzelhandelsagglomeration entstanden, die nun planungsrechtlich gefasst und geordnet werden soll.
Planungsrecht	Derzeit ist eine „ungeordnete“ planungsrechtliche Situation mit mehreren Teilbereichen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen und nicht mehr passenden Bebauungsplänen vorhanden.
Planungen	Durch die Ausweisung eines einheitlichen Bebauungsplans, der alle Teilbereiche des Gebiets umfasst, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Steuerung und Begrenzung des Einzelhandels realisiert werden. Dabei wird den bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine gewisse Eigenentwicklung zugelassen, um der Rechtsprechung zu genügen. Die Planungen sehen folgende Festsetzungen vor: SO 1: (Aldi) max. 1.100 m² VK (Bestand: rd. 860 m² VK) SO 2: (Rewe inkl. Bäcker / Metzger) max. 1.700 m² VK (Bestand rd. 1.550 m² VK) SO 3: (Lidl) max. 1.300 m² VK (Bestand: 1.250 m² VK) SO 4: (Netto inkl. Backshop) max. 1.100 m² VK (Bestand: 980 m² VK) Gewerbegebiete mit Einzelhandel (insbesondere dm, KiK, K+K Schuhcenter, AWG): max. 800 m² pro Betriebseinheit
Potenziale	Bei den Planungen werden den am Standort bestehenden Einzelhandelbetrieben gewisse Spielräume zur Eigenentwicklung eingeräumt. Diese sind grundsätzlich als perspektivische Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Standorte zu sehen und mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts abgedeckt.
Empfehlungen	Die Umsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ mit den darin enthaltenden Festsetzungen wird ausdrücklich empfohlen. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Anbieter sind vor dem Hintergrund der Rechtslage, welche eine bestandsorientierte Festsetzung für abwägungsfehlerhaft hält, als angemessen zu bewerten. Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind ggf. die hierheraus resultierenden Auswirkungen im Laufe des Verfahrens im Rahmen einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse zu untersuchen (sofern raumordnerisch erforderlich).

Abb. 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn (Quelle: GMA)

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Er wird als Teil der Begründung den Planunterlagen beigefügt. Im Umweltbericht findet sich auch eine zusammenfassende Darstellung der planbedingten Eingriffswirkung und zum auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationskonzepts. Der Umweltbericht trifft daher bereits detailliertere Aussagen als auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlich ist.

4.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde auf Ebene des Bebauungsplans im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Zusammenfassend ergab die artenschutzrechtliche Prüfung folgendes:

- Beim Vorhaben „Bebauungsplan Röte“ der Stadt Walldürn werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.
- Für Säugetiere, Reptilien und einige Vogelarten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.
- Es wird daher keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG benötigt.
- Dieses Fazit gilt nur unter der Voraussetzung, dass die im Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erfolgen!

4.3 Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen. Die klimabezogenen Ermittlungen und Bewertungen sind dabei Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und werden im Umweltbericht, der ein Teil der Begründung ist, ausführlich

dargestellt. Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung dabei kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich im Einzelfall aufgrund der konkreten Planungssituation.

Grundsätzlich trug die Bebauungsplanänderung 2012 durch den Verzicht des bisher massiv geplanten Straßenbaus parallel zur Buchener Straße dazu bei, dass ein wesentlich höherer Anteil an Grünflächen erhalten geblieben ist und der Erhalt der hochwertigen Lindenallee im Bereich der Buchener Straße das Kleinklima im Innenstadtbereich nachhaltig verbessert und somit der Eingriff in Natur und Landschaft auch wesentlich geringer ausgefallen ist. Damit wurde auch der ständigen Versiegelung entgegengewirkt. Im Bereich der Otto-Hahn-Straße kommt es nun auch zu einer geringeren Versiegelung, da die Straßenfläche sich durch neuerliche Planungsüberlegungen reduziert. Straßenflächen in diesem Bereich werden entsiegelt und künftig als Grünflächen vorgesehen.

Im Bereich des NETTO-Marktes wurde von Seiten der Stadt Walldürn gefordert, dass die Regenwasserrückhaltung aus Hof- und Dachflächen in einem in offener Bauweise vorgesehenen Becken in Erdbauweise aufgefangen wird. Dieses ist bereits baulich umgesetzt worden.

Die Änderungsplanung führt nicht zu einer Verschlechterung für das Klima und ebenfalls nicht zu einer lokalen Verstärkung der Klimaveränderung.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sich die Bebauungsplanänderung hauptsächlich auf die rechtliche Sicherung des Einzelhandels im Gebiet bezieht.

Allerdings wurden einige Verbrauchermärkte und sonstige Gebäude aus privater Sicht bereits mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Solche Maßnahmen werden von Seiten der Stadt Walldürn immer als positiver Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz unterstützt.

4.4 Immissionen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die bereits für den Bebauungsplan „Röte“ erstellte schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2002 überarbeitet. Dabei wurde die Lärmkontingentierung der Gewerbe- und Sonderbauflächen aktualisiert und Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen, die sich vor allem aus dem Verkehrslärm ableiten, vorgeschlagen. Die städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Bebauungsplangebiets wurde ebenfalls in diese Untersuchung einbezogen. Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

1. Der Verkehrslärm, der von der Bundesstraße 27, der Buchener Straße und der Querspange ausgeht führt dazu, dass bei Wohn- und Bürogebäuden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden. Dies betrifft den Schallschutz der Außenbauteile aber auch die Belüftung von Schlafräumen mit ausreichender Luftzufuhr, damit in der Nacht die Fenster geschlossen bleiben können.

2. Der Neubau einer Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

3. Die bereits im Jahr 2002 aufgestellten Lärmkontingente für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen können unter der Voraussetzung bestätigt werden, dass die zulässigen Lärmwerte nach TA Lärm für das reine Wohngebiet im Bereich der Hans-Eckstein-Straße auf das Niveau eines allgemeinen Wohngebiets angehoben werden. Dies kann damit begründet werden, dass die vorhandene bauliche Nutzung eine Gemengelage darstellt.

Die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Festsetzungen wurden verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DER GVV:

Günther
Verbandsvorsitzender

DER PLANFERTIGER:

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

STADT WALLDÜRN

BEBAUUNGSPLAN „RÖTE“

TEILAUFHEBUNG MIT NEUFESTSETZUNG UND ERWEITERUNG

UMWELTPRÜFUNG

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

AUSGLEICHSREGELUNG

- Umweltbericht -

Stand: März 2018

Auftraggeber
Stadt Walldürn

Erstellt durch

Ga La Plan Garten- und Landschafts-Planung

Roland Wöppel Dipl.-Ing. FH

97941 Tauberbischofsheim • Veitstraße 2
Telefon: 0 93 41/89 71 34
Telefax: 0 93 41/89 66 898
e-mail: gala.plan@t-online.de

Inhalt

Inhalt II
1 Anlass ..... - 1 -
2 Charakterisierung des Plangebietes ..... - 1 -
2.1 Lage im Raum und Gebietsgröße ..... - 1 -
2.2 Natürliche Grundlagen ..... - 1 -
2.2.1 Geologie und Böden, Potenzielle natürliche Vegetation, Klima ..... - 1 -
2.2.2 Gewässer ..... - 1 -
3 Gesetzliche Grundlagen und planerische Vorgaben ..... - 2 -
3.1 Baugesetzbuch ..... - 2 -
3.2 Naturschutzgesetze ..... - 2 -
3.3 Landschaftsplan ..... - 2 -
3.4 Flächennutzungsplan ..... - 2 -
3.5 Schutzgebiete ..... - 2 -
3.6 Vorhandene Kartierungen ..... - 3 -
3.6.1 Biotopkartierung ..... - 3 -
3.6.2 Weitere Erhebungen ..... - 3 -
4 Bestandsbeschreibung ..... - 3 -
4.1 Flächen und Strukturen ..... - 3 -
4.2 Landschaftsbild und Erholung ..... - 3 -
4.3 Pflanzen und Tiere ..... - 4 -
5 Bebauungsplanänderung „Röte“ ..... - 4 -
5.1 Ziele der Bebauungsplanänderung ..... - 4 -
5.2 Konfliktpotenzial und Auswirkungen auf die Schutzgüter ..... - 4 -
6 Umweltprüfung und Bilanzierung ..... - 5 -
6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere ..... - 5 -
6.1.1 Berücksichtigung der vorhandenen Flora und Fauna und Aussagen zum Artenschutzrecht ..... - 7 -
6.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ..... - 9 -
6.3 Schutzgut Luft und Klima ..... - 9 -
6.4 Schutzgut Boden ..... - 9 -
6.5 Schutzgut Wasser ..... - 9 -
6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Mensch ..... - 9 -
6.7 Artenschutzrechtliches Gutachterliches Fazit ..... - 10 -
7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen ..... - 10 -
7.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen ..... - 10 -
7.2 Verminderung von Beeinträchtigungen ..... - 10 -

7.3 Ausgleichsmaßnahmen ..... - 10 -
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ..... - 11 -
8 Ersatzmaßnahmen ..... - 11 -
8.1 Bestand auf den Ersatzflächen ..... - 11 -
8.1.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg ..... - 11 -
8.2 Geplante Ersatzmaßnahmen ..... - 12 -
8.2.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg ..... - 12 -
8.3 Bewertung der Ersatzmaßnahmen ..... - 12 -
8.3.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg ..... - 12 -
8.4 Bilanz nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ..... - 12 -
9 Alternativen zur Planung ..... - 13 -
10 Überwachung der Maßnahmen (Monitoring) ..... - 13 -
11 Grünordnerische Festsetzungen ..... - 13 -
11.1 Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ..... - 13 -
11.2 Festsetzungen außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ..... - 13 -
11.2.1 Ersatzmaßnahmen ..... - 13 -
11.2.2 Maßnahmen zum Artenschutz ..... - 14 -
12 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... - 14 -
13 Literatur- und Quellenhinweise ..... - 14 -
13.1 Verwendete Literatur ..... - 14 -
13.2 Sonstige Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen ..... - 15 -

1 Anlass

Per Gemeinderatsbeschluss vom 20.02.2017 wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Röte“ in die Wege geleitet. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen geplant:

- Einbeziehung des Sondergebietes mit Verbrauchermarkt und Restaurant / Unterteilung in Sondergebiet (SO 2) und Gewerbefläche (GEe 1),
- Einbeziehung eines vorhandenen Sondergebietes mit Einzelhandel und von vorhandenen Gewerbeflächen im Nordosten (SO 3, GEe 2 und GEe), bisher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet,
- Einbeziehung eines Teils von bisheriger Innenbereichsfläche zwischen Buchener Straße und Wilhelm-Röntgen-Straße: Ausweisung als Sondergebiet für den Einzelhandel (SO 4),
- Verzicht auf eine geplante Verbindungsstraße von der Buchener Straße zum Kreisverkehr im Zentrum des Geltungsbereichs; Umwandlung in Gewerbefläche und teilweise Herausnahme vom Geltungsbereich mit Übertragung der Fläche in Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Umweltprüfung und Grünordnungsplanung einschließlich der Feststellung von voraussichtlichen Eingriffen und der Regelung des entsprechenden Ausgleichs sind als Begleitplanung im Zuge der Neuaufstellung des Bauleitplans erforderlich. Zudem ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach aktueller Rechtslage ist erforderlich und in den Planungen ausreichend zu berücksichtigen. Die entsprechenden Aufgaben wurden an das Büro GaLa Plan Roland Wöppel in Tauberbischofsheim vergeben.

2 Charakterisierung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum und Gebietsgröße

Die Grundstücke des Bebauungsplans „Röte“ liegen im Süden der Stadt Walldürn und etwa auf Höhen von 400 – 420 m ü. NN. Der Geltungsbereich umfasste bisher knapp 13,35 ha, mit den Erweiterungen vergrößert sich die Fläche auf ca. 16,8 ha.
In der naturräumlichen Gliederung ist das betroffene Gebiet dem Vorland des Hinteren Sandstein – Odenwaldes zugeordnet.

2.2 Natürliche Grundlagen

2.2.1 Geologie und Böden, Potenzielle natürliche Vegetation, Klima

Den geologischen Untergrund im Gebiet „Röte“ bildet der Rötton aus verwittertem Schluffstein. Die Bodentypen Parabraunerde-Pseudogley und Parabraunerde mit lehmigen Schluffen und schluffig-tonigen Lehmen haben sich dort an der Oberfläche entwickelt. Die Decklehme unter einer Mutterbodenschicht von ca. 20 cm haben dabei eine Mächtigkeit von etwa 1,0 m.

Als Vegetation ohne Einfluss des Menschen hätten sich auf den vorhandenen kalkarmen, mäßig trockenen bis frischen Standorten natürlicherweise Buchenwälder entwickeln. Als Hauptbestand würde sich der Hainsimsen-Buchenwald einstellen.

Der Planungsraum liegt im Klimabezirk Östlicher Odenwald. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C, der mittlere Jahresniederschlag zwischen 700 und 750 mm.

2.2.2 Gewässer

Im Geltungsbereich und direkt angrenzend sind weder Stillgewässer noch ständig Wasser führende Fließgewässer vorhanden.
Grundwasser steht auf Grund der Topografie und der geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich nicht an.

3 Gesetzliche Grundlagen und planerische Vorgaben

3.1 Baugesetzbuch

Gemäß **Baugesetzbuch (BauGB)** sind nach § 1 in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz enthält der § 1 a, so auch zu Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind in den §§ 2 und 2a gesetzlich geregelt.

3.2 Naturschutzgesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung von Grünordnungsplänen ergeben sich aus § 11, die Eingriffsregelung beruht auf den §§ 13 bis 18 (Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft).
Das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aus § 19.
Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü): Grundsätze zum Schutz von Natur und Landschaft sind im § 2 enthalten, bezüglich Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich ist gemäß den §§ 14 – 18 bzw. nach dem BNatSchG zu verfahren.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde im Jahr 2001 durch das Planungsbüro Weber aus Stuttgart gefertigt. Laut Bericht zum Landschaftsplan (Seite 99) waren damals schon 20,5 ha für das Gebiet Röte vorgesehen und davon bereits 13,35 ha bebaut. Der geforderte Grünordnungsplan wurde im Rahmen der Bebauungsplanung bereits erstellt und die Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt und größtenteils umgesetzt. Die Defizite werden im Kapitel 6 aufgezeigt.

Auf Seite 136 werden unter 9.3 Allgemeine Vorschläge zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei Neuausweisung von Bauflächen gemacht. Außerdem wird dort nochmals darauf hingewiesen, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen sind.

Der Biotop mit der Nr. 1-6422-225-0233 ist im Landschaftsplan mit der Nr. Ö233 dargestellt und soll laut Plandarstellung erhalten und über Ausgleichsmaßnahmen entlang des B 27 und den seinerzeit geplanten und inzwischen erstellten Erschließungsstraßen ergänzt werden. Dies wurde bisher nur teilweise realisiert. Im Textteil ist der Biotop aufgelistet, näher wird darauf aber nicht eingegangen.

Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2017 auch die Neuaufstellung des Landschaftsplans beschlossen und beauftragt.

3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim – Walldürn mit der rechtskräftigen Fortschreibung aus dem Jahr 2013 ist der vorgesehene Geltungsbereich als Mischbaufläche, als gewerbliche Fläche und als Sonderbaufläche ausgewiesen. Die Bereiche mit dem Netto-Markt, dem Lidl-Markt und der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes sollen zukünftig als Sonderbaufläche ausgewiesen werden, der Bereich des AWG-Marktes als gewerbliche Baufläche.

Die Anpassung des FNP ist im Rahmen der Fortschreibung im Parallelverfahren vorgesehen.

Die Verbandsversammlung des GVV beschloss am 17.10.2017 die Gesamtfortschreibung des FNP unter dem Arbeitstitel „FNP 2030“. Beauftragt wurde das Büro IFK, Mosbach. Ergebnisse liegen auf Grund der kurzen Zeitspanne seit der Beauftragung noch nicht vor.

3.5 Schutzgebiete

Walldürn liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald, einem Schutzgebiet nach § 30 NatSchG Ba-Wü. Der Naturpark erstreckt sich bis zur Bundesstraße B 27. Siedlungsflächen und ausgewiesene Bauflächen, somit auch das Baugebiet „Röte“ gelten jedoch als Erschließungszonen und „passen sich somit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an“. Im untersuchten Bereich oder unmittelbar daran angren-

zend sind keine weiteren Natur und Landschaft betreffende Schutzgebiete oder Naturdenkmale vorhanden oder durch das geplante Vorhaben betroffen. Auch ein Wasserschutzgebiet ist hier nicht festgesetzt.

3.6 Vorhandene Kartierungen

3.6.1 Biotopkartierung

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich entlang der B 27 ein geschützter Biotop mit der Nr. 1-6422-225-0233. Diese gemäß der amtlichen Biotopkartierung und nach § 33 NatSchG besonders geschützte Feldhecke besteht aus 5 Teilflächen, wovon eine auf der gegenüberliegenden Seite der B 27 liegt und die 3 weiteren befinden sich weiter südlich in Richtung Buchen.
Der im Geltungsbereich befindliche Teilbiotop ist zu erhalten und im Plan entsprechend zu kennzeichnen.

3.6.2 Weitere Erhebungen

Die Betrachtung und Bewertung des Bestandes erfolgte bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlagen aus dem Planungszeitraum von 2002 / 2003.
Bei der Aktualisierung der Grünordnungsplanung 2012 ergaben sich geringe Veränderungen.
Analog zum Bestand wurde die Bewertung des bei der Aufstellung und 2012 bei der Änderung der Bebauungsplanung jeweils zu erwartenden Zustands unter Anwendung des „Modells von Niedersachsen“ durchgeführt.
Hier wird auf den entsprechenden Bericht (Grünordnungsplan zur Bebauungsplanänderung „Röte“, Erläuterungsbericht, Stand Juli 2012) verwiesen.
Bei einer Begehung des Gebietes im Frühjahr 2017 wurden die von den geplanten Änderungen betroffenen Vegetationsstrukturen erfasst Die im Jahr 2017 geplanten relevanten Änderungen wurden unter 1.1 beschrieben und können dem aktualisierten Lageplan entnommen werden.
Zur Überprüfung, ob gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten gefährdet sein können, wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2012 herangezogen und unter Berücksichtigung des Bestandes eine neuerliche Potenzialabschätzung bezüglich der durch die Änderung betroffenen Bereiche durchgeführt. Siehe hierzu auch die Kapitel 6 und 7.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Flächen und Strukturen

Bei der Fläche des Geltungsbereichs vom Baugebiet „Röte“ handelt es sich um ein inhomogenes Gebiet aus überbauten Flächen mit verschiedenem Gewerbe, Verkehrsflächen einschließlich Teilflächen der B 27 und der Bahnlinie, unbebauten Acker- und Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen. Bei den Gehölzstrukturen handelt es sich sowohl um alte Bestände mit Obstbäumen als auch um Anpflanzungen zur Eingrünung von Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie Zierpflanzungen.

Das Gebiet ist zudem durchsetzt von Innenbereichsflächen und zwei Sondergebieten.

4.2 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild zwischen Buchener Straße und B 27 ist bereits stark überformt und erscheint durch die vorhandene Bebauung und den hohen Anteil an Verkehrs- und Erschließungsflächen teilweise unübersichtlich und ungegliedert. Wichtiger Bestandteil für den Übergang zur freien Landschaft waren vor der Überplanung die Streuobstbestände und auch die Gehölzbestände an den Böschungen entlang der Bundesstraße. Mit der Überprägung durch die bereits vollzogene Bebauung haben diese an Wirkung und Bedeutung verloren.

Die Flächen östlich der Bundesstraße, einbezogen wegen der 2013 hergestellten Zu- und Abfahrt, waren dagegen bei den ersten Bestandserhebungen noch Bestandteil einer relativ wenig zergliederten Landschaft mit einer ruhigen Ausstrahlung auf den Betrachter. 2012 / 2013 hat sich das durch größere landwirtschaftliche und gewerbliche Bebauung allerdings ebenfalls stark verändert.

Für die Erholung in der freien Landschaft sind die Flächen des Plangebietes damit unattraktiv und ohne Bedeutung.

4.3 Pflanzen und Tiere

In den von den Änderungen und der Erweiterung betroffenen Bereichen des Geltungsbereichs ist auf Grund der überwiegend vorherrschenden intensiven Nutzung kaum eine für Natur und Umwelt bedeutende Vegetation vorhanden. Bei der Bestandsüberprüfung im Sommer 2017 wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Umsetzung bestehender Festsetzungen teilweise auch Defizite vorliegen. Etwas höherwertig ist der Bestand an Gehölzpflanzungen und Rasenflächen im Bereich der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes.
Analog zu der meist minderwertigen Vegetationsbestände und der intensiven Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen bieten sich keine Lebensräume für artenreiche oder seltene Tiervorkommen. Nur sehr anpassungsfähige Arten finden hier noch Reviere und Nahrung.
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Kapitel 6 auf die Tier- und Pflanzenwelt nochmals näher eingegangen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde für den gesamten Geltungsbereich „Röte“ im Jahr 2012 durchgeführt. Hier erfolgt lediglich noch die Prüfung, wie sich die geplanten Änderungen auf die (potenziellen) Vorkommen auswirken.

5 Bebauungsplanänderung „Röte“

5.1 Ziele der Bebauungsplanänderung

In der Begründung zur Bebauungsplanung sind die Planungsziele formuliert.

Ziel und Zweck der Planung ist demnach die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel. In direkter Nachbarschaft genehmigte Geschäfte und Märkte sollen in den Geltungsbereich aufgenommen werden und die Einzelhandelssituation soll mit der Änderung des Bebauungsplans neu geordnet werden.

5.2 Konfliktpotenzial und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene teilweise Veränderung der Bebauung des Gebietes bei Realisierung der Planungen erfordern eine Umweltprüfung mit einer auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen Analyse der Auswirkungen. Auch auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann nicht verzichtet werden. Durch Bau, Anlagen und Betrieb bedingte Auswirkungen der Eingriffe werden dabei an Hand verfügbarer Grundlagen und Daten einschließlich der saP ermittelt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Erheblichkeit sind im Umweltbericht zum Vorhaben dargelegt.

Die Umweltprüfung und die Bilanzierung zur Ermittlung des veränderten Eingriffs in Natur und Landschaft und die Regelung des erforderlichen Ausgleichs sind in den folgenden Kapiteln beschrieben.

6 Umweltprüfung und Bilanzierung

Für die Bewertung der Schutzgüter mit Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Zustand gemäß den bisherigen Festsetzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (Teil A: Bewertungsmodell) und die „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ angewendet. (Auftraggeber und Herausgeber: LfU Baden-Württemberg, Karlsruhe 2005).
Wenn Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über die (Biotop-)Werte aus den Tabellen nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend. Die Bewertung ist dann verbal-argumentativ zu ergänzen. Im vorliegenden Fall wird dies wegen der Auswirkungen der zukünftigen Bebauung lediglich hinsichtlich des Landschaftsbildes als erforderlich angesehen.
Nachfolgend werden der Bestand von 2017 und der geplante Zustand (mit der Änderung der bisher geplanten Bebauung) einander gegenübergestellt. Nach Ermittlung von Werten des Bestandes bzw. der Planwerte aus der Multiplikation der Flächen mit den Werten aus den genannten Modellen ergibt sich der Kompensationsbedarf nach Wertpunkten.

6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Die geplanten Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans „Röte“ haben auf Grund der bestehenden erheblichen Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen. Lediglich die Beseitigung weiterer Vegetationsbestände durch die Erweiterung des ALDI-Marktes wirkt sich negativ auf den Pflanzenbestand und damit indirekt auf die Fauna aus.
Die Auswirkungen auf die Flora und Fauna werden als gering, im Bereich der ALDI-Erweiterung als gering bis mittel eingestuft.
Inwiefern besonders geschützte Arten durch das Vorhaben insgesamt gefährdet sind, wurde im Rahmen der saP im Jahr 2012 untersucht. Siehe dazu 6.1.1.
Inwieweit sich die nun geplanten Änderungen auf die geschützten Arten auswirken, wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung im März 2018 überprüft.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Flora und Fauna erfolgt nach dem unter 6 genannten Modell zur Bewertung der Biotoptypen, von denen auch die Vorkommen an Tierarten im Wesentlichen abhängen.

<u>Ermittlung der Grünflächen im Geltungsbereich</u>
Die Grundflächenzahl (GRZ) in den verschiedenen Baugebieten ist bzw. wird jeweils mit 0,8 festgesetzt. Der maximal überbaubare Flächenanteil der Baugrundstücke liegt damit bei 80 %.
Durch Begehung des Gebietes und Nutzung der neuesten Luftbilder wurden die im März 2017 tatsächlich vorhandenen Grünflächen und deren Flächenanteile auf den stark überbauten Grundstücken ermittelt. Da keine flächenscharfe Vermessung durchgeführt wurde, können die festgestellten Flächen vom tatsächlichen Bestand geringfügig abweichen.
Bei Fläche Nr. 3950 wurden die schmalen überfahrenen und verdichteten Pflanzstreifen ohne wirksamen Bewuchs zwischen den Parkplätzen nicht als Grünflächen erfasst.

<u>Gegenüberstellung von Ist und Soll</u>
Durch die Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Maximum an überbauter Fläche gemäß der GRZ konnten mögliche Defizite festgestellt werden. Die nach der Grundfläche am stärksten überbauten Sonderbauflächen und Gewerbeflächen im Nordosten des Geltungsbereichs sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.
Grundlage für die Berechnungen war der Planungsstand vom März 2017.
Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen bestehen noch erhebliche Defizite. Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Flächenumwandlung und Bepflanzung sind auf diesen Flächen zu großen Teilen noch nicht umgesetzt.

Baugebiet "Röte", Ermittlung von Grünflächenanteilen und Defiziten					
Fläche Nr. / Haus Nr.	Gesamt-fläche	Grünflächen m²	Grünflächen %	Defizit vorhanden?	Anmerkung
3939 -3941, 3957/10 (SO 4)	5.036	1.150	22,8	nein	als Grünflächen wurden auch das offene Regenrück-haltebecken und erdüberdeckte Rückhalteeinrichtun-gen berücksichtigt
3950 (SO 3)	7.925	1.697	21,4	nein	---
3950/1 (GEe 2)	3.583	680	19	geringfügig	Defizit tolerierbar
3957/1 und 3957/6 (8 und 10a / GEe 1)	5.021	461	9,2	ja	Ersatzmaßnahmen bereits festgelegt und umgesetzt. Siehe unter 1.1
3957/1 und 3957/7 (10b und 12 / SO 2)	6.550	384	5,9	ja	
3957/2 (SO 1)	7.749	2.698	34,8	nein	---
3957/4 (GEe)	4.120	264	6,4	ja	Ausgleichsbedarf (Berücksichtigung Dachbegrünung)
7023 und 945/14 (GEe)	4.685	2.079	44	nein	---

Bilanz
Die Defizite an fehlenden privaten Grünflächen im Verhältnis zu den Festsetzungen werden nach dem oben genannten Modell der Biotoptypenbewertung von Baden-Württemberg bewertet.
Private Grünflächen mit Pflanzbindung sind mit 11 Punkten / m² zu bewerten.
Ansatz: Hecke oder Gebüsch aus standortheimischen Arten, stark beeinträchtigt durch Umfeld.
Die privaten Grünflächen ohne Pflanzbindung werden mit 6 Punkten / m² bewertet.
Ansatz: Hecke oder Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten / Ziersträuchern.

Fläche Nr. 3957/4 (Böhrer)
Mindestanteil an Grünfläche = 824 m² (20 % von 4.120 m²), davon mit Pflanzbindung 285 m².
Pflanzbindung (bedingt) erfüllt auf 170 m², sonstige Grünfläche auf 94 m².

Bedarf: (285 x 11) + (539 x 6) = 3.135 + 3.234 = 6.369 (Biotopwertpunkte)
Vorhanden: (170 x 11) + (94 x 6) = 1.870 + 564 = 2.434 (Biotopwertpunkte)

Defizit: 6.369 – 2.434 = 3.935 (Biotoppunkte)
Anrechnung von Dachbegrünung (180 m²): 180 x 4 = 720 (Biotopwertpunkte)
Verbleibendes Defizit: 3.215 (Biotopwertpunkte)

Das Restdefizit ist auszugleichen. Die Möglichkeiten dafür erscheinen auf dem Flurstück nicht gegeben. Daher ist eine entsprechende Ersatzmaßnahme mit entsprechender Flächenaufwertung außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen.

Fläche Nr. 3957/2 (ALDI)
Erweiterung Baufläche um 200 m² in Grünfläche ohne Pflanzbindung.

Bedarf: 200 x 6 = 1.200 (Biotopwertpunkte)

Das durch geplante Erweiterung entstehende Defizit liegt bei 1.200 Punkten und ist durch entsprechende Flächenaufwertung außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.

Das gesamte Defizit in den untersuchten Flächen des geänderten Bebauungsplans liegt bei 4.415 Biotopwertpunkten.

6.1.1 Berücksichtigung der vorhandenen Flora und Fauna und Aussagen zum Artenschutzrecht

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Pflanzen und örtlichen Tiervorkommen wurde das Vorhaben bereits 2012 durch einen Biologen geprüft. Im März 2018 wurde bezüglich der geplanten Änderungen eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Kapitel 7 sind die daraus hervorgegangenen zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen dargestellt, im Kapitel 6.7 das gutachterliche Fazit der Prüfung.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 2012 wurden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten) ermittelt und dargestellt, die durch die Planungen eintreten können.
- Vorschläge für artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Eine Rechtsverordnung, welche weitere Arten nach § 54 Abs.1 Nr.2 BNatschG unter Schutz stellt und die hier auch zu prüfen gewesen wären, wurde bis dahin nicht erlassen. Somit wurden die artenschutzrechtlichen Gesichtspunkte im Hinblick auf den Stand der Gesetzgebung zum 01.03.2010 aufgeführt und beurteilt.

Der Fachbeitrag (siehe saP im Anhang) diente als Grundlage für die Behandlung des Artenschutzrechts im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Nachfolgend werden die Aussagen des Fachbeitrags von B. Moos auszugsweise wiedergegeben.

A) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Geltungsbereich ausgeschlossen werden (SCHÖNFELDER & BRESINSKY 1990).

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Pflanzenarten keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

B) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Einige Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden für den Planungsraum ausgeschlossen, da das Verbreitungsgebiet den Planungsraum (gegenwärtig) nicht mehr erreicht (Baumschläfer, Birkenmaus, Feldhamster, Luchs, Wildkatze) oder keine geeigneten Habitate für Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind (Biber, Fischotter und Haselmaus).

Aufgrund der Habitate, die im Planungsraum vorhanden sind, sowie der Verbreitungsgebiete der 20 heimischen Fledermausarten können für acht Fledermausarten im Planungsraum Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sein.

Vier weitere Fledermausarten können ausgeschlossen werden, da die bekannten Verbreitungsgebiete weit vom Planungsraum entfernt liegen (Große und Kleine Hufeisennase, Langflügel- und Wimperfledermaus).

Für acht Fledermausarten bietet der Planungsraum keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, obwohl diese Arten dort mitunter aber jagen können (mit Ausnahme des Großen Mausohrs, der Fransen- und Bechsteinfledermaus): Großes Mausohr (Myotis myotis), Bechstein- (M. bechsteinii), Fransen- (M. nattereri), Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) und Nordfledermaus (E. nilssonii) sowie Mops- (Barbastella barbastellus), Zweifarbfledermaus (Vespertilio murinus) und Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri).

Potenzielle Quartiere befinden sich sehr vereinzelt in den Obstbäumen (Baumhöhlen, Spalten, abgeplatzte Rinde) im Untersuchungsgebiet.

Jagdaktivitäten von Fledermäusen erfolgen hauptsächlich entlang der Gehölze. Für alle in Tabelle 1 genannten Arten wird als örtliche Population der Gesamtbestand in Walldürn sowie nahe angrenzenden Gehölzen, Ortsteilen, Weilern und Dörfern definiert. In den älteren Obstbäumen im Untersuchungsgebiet können höchstens einzelne Exemplare Quartiere oder Verstecke finden. Unterirdische Quartiere oder solche in Gebäuden sind vom Vorhaben nicht betroffen

Bei einer Umwandlung von älteren Obstbeständen in andere Nutzungen können Quartiere von Fledermäusen entfernt oder geschädigt werden. Selbst wenn einzelne potenzielle Verstecke oder Sommer-Quartiere im Zuge der Gehölzentfernung zerstört werden, können die wenigen betroffenen Individuen in andere Quartiere ausweichen. Fledermäuse kennen stets mehrere Quartiere. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt insgesamt gewahrt.

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet potenziell auftreten kann, werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Säugetiere keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

Reptilien

Bei der Begehung des Bearbeitungsgebiets wurden keine Zauneidechsen gefunden. Es liegen auch keine Daten aus den genannten Quellen vor. Dennoch muss man davon ausgehen, dass diese Art an gut besonnten und mageren Wegen, Böschungen, an der Bahnlinie, in Brachen und Lagerplätzen sowie in den Obstwiesen und Ackerrainen potenziell in geringer Zahl vorkommt.

Ein Vorkommen der Schlingnatter auf der Planungsfläche wird hingegen ausgeschlossen, da die Habitateigenschaften für diese Art nicht geeignet sind.

Weitere Reptilienarten wie die Mauereidechse (Podarcis muralis), die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden, können aus tiergeographischen Gründen definitiv nicht vorkommen.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Reptilien keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

C) Europäische Vogelarten

Insgesamt können etwa 43 Vogelarten im Planungsgebiet vorkommen. Sieben Arten werden als potenzielle Bewohner eingestuft. 36 Vogelarten wurden bei der Untersuchung im Juni 2012 direkt beobachtet. 14 Arten werden als Nahrungsgäste gewertet, die vorwiegend auf dem Grünland und den Äckern nach Futter suchen. Nahrungsgäste sind Greifvögel (Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke) und Eulen (Waldkauz) mit größeren Aktionsradius sowie Brutvögel aus den nahe liegenden Siedlungen und Gewerbegebieten. Diese nutzen die offene Landschaft des Untersuchungsbereichs.
29 Vogelarten werden als mögliche Brutvögel eingestuft. Davon entfallen 21 Arten auf die Gehölze, die sich im Untersuchungsraum befinden. Es handelt sich dabei weitgehend um allgemein häufige und weite verbreitete Vogelarten wie Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Goldammer, Mönchs- und Gartengrasmücke und andere.

Die Anzahl der Brutpaare der in Gehölzen brütenden Vogelarten ist insgesamt niedrig bis mäßig hoch.

Unmittelbar im Grünland bzw. den Ackerflächen im Geltungsbereich brüten Bachstelze, Feldlerche, Wachtel und Wiesenschafstelze. Diese Vogelarten sind vom Vorhaben grundsätzlich betroffen.
Bei 25 Vogelarten ist wegen der Häufigkeit dieser Arten grundsätzlich eine Gefährdung der Populationen durch das Bauvorhaben nicht möglich. Für neun weitere Arten stellt das Planungs-areal ein Randhabitat dar, so dass ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen entstehen können. Randhabitat bedeutet, dass diese Arten die überplante Fläche lediglich randlich nutzen, dort aber nicht ihren Re-

vierschwerpunkt haben. Sechs Vogelarten haben sehr große Reviere, so dass die Eingriffsfläche für einen Bruterfolg nicht essentiell notwendig ist.
Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtlichen Verbots Tatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Vogelarten keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

6.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Gebiet „Röte“ wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans als stark beeinträchtigt eingestuft. Das Landschaftsbild „mit geringer Bedeutung“ (Wertstufe 3), wie die Bezeichnung nach dem Modell Niedersachsen seinerzeit lautete, wurde durch die weitere Überbauung aber dennoch weiter in seiner Qualität verringert. Weitere Beeinträchtigungen sind durch die geplante Teilaufhebung mit Neufestsetzung nicht mehr zu befürchten. Die bisher festgesetzten, aber noch nicht erfolgten Bepflanzungen müssen jedoch noch durchgeführt werden. Die geplante Einbindung durch Anpflanzungen an den Grenzen zur freien Landschaft und die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind zum Ausgleich der Beeinträchtigungen für die oben genannten Schutzgüter erforderlich und dienen der Auf-wertungen des Landschaftsbildes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.
Für die Erholung ist das Gebiet ohne Bedeutung und erfährt durch die Planung keine weitere Beeinträchtigung.

6.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Beeinträchtigungen bei Luft und Klima als Folge der Überbauung von Flächen im Gebiet wurde bei der 2001 und 2012 durchgeführten Bilanzierung und dem entsprechenden Ausgleich ebenfalls berücksichtigt. Die durch die Änderung des Bebauungsplans ggf. zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen sind gering und vernachlässigbar. Mit dem Ausgleich für die Biotoptypen entsteht voraussichtlich auch eine geringe Aufwertung für das Schutzgut Luft und Klima.

6.4 Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden ergibt sich durch die zusätzlich versiegelten Flächen ebenfalls ein Defizit, und zwar auf etwa 560 m². Im Gebiet SO 4 sind die Bodenfunktionen auf den Flächen mit den Rückhaltebecken (ca. 1.000 m²) ebenfalls nicht mehr im früheren Umfang gegeben. Die Aufwertung von Boden auf der Fläche von etwa 1.560 m² ist daher zum Ausgleich erforderlich.

6.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist getrennt nach Oberflächengewässer und Grundwasser zu betrachten. Im Geltungsbereich sowie im erweiterten Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Zum Grundwasser sind große Flurabstände vorhanden.
Durch die intensive Bebauung auf Gewerbe- und Sonderbauflächen sowie die aufwändige Erschließung im Gebiet ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes (Grund-)Wasser ein erhebliches Defizit. In der 2003 und 2012 durchgeführten Bilanzierung wurden die Beeinträchtigungen auf das ganze Baugebiet „Röte“ bezogen berücksichtigt. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Mensch

Die verwendeten Empfehlungen für die Bewertung der Schutzgüter beziehen sich nicht auf Kultur- und Sachgüter und den Menschen. Sie sollen jedoch ebenfalls betrachtet und zumindest verbal beschrieben werden.
Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern als Folge der Bebauungsplanänderung liegt nicht vor.
Die Belange des Menschen hängen in starkem Maße mit den anderen Schutzgütern und deren Veränderungen zusammen. Mit der Betrachtung dieser Schutzgüter werden die Lebensgrundlagen des Menschen also bestmöglich berücksichtigt. Grenzwerte hinsichtlich Lärmimmissionen aus Verkehr oder sonstige Richtwerte werden nach vorliegendem Erkenntnisstand nicht überschritten. Gegebenenfalls müssten geeignete Maßnahmen durchgeführt werden.

Eine direkte Betroffenheit von Menschen durch Beanspruchung von Wohnraum oder Versorgungsgrundlagen liegt beim Vorhaben nicht vor. Entsprechende zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.7 Artenschutzrechtliches Gutachterliches Fazit

Beim Vorhaben „Bebauungsplan Röte“ der Stadt Walldürn werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-richtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.

Für Säugetiere, Reptilien und einige Vogelarten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.“.

Es wird daher keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG benötigt.

Dieses Fazit gilt nur unter der Voraussetzung, dass die im Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erfolgen!

Nach der neuerlichen artenschutzrechtlichen Prüfung, inwieweit die geplanten Änderungen und die Erweiterung sich auf die geschützten Arten auswirken, kann das 2012 gezogene Fazit aufrechterhalten werden.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Prinzipiell sollen mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden. Die Planung soll bereits darauf hin ausgerichtet sein.
Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen sollen ebenfalls bereits in der Planungsphase vermindert werden.
Die durch den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehenden Beeinträchtigungen sind nach Möglichkeit in vollem Umfang im Geltungsbereich der Planung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
Ist der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs möglich, ist er durch entsprechende Maßnahmen außerhalb herbeizuführen oder über ein Ökokonto zu regeln.

7.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Möglichkeiten zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bei der geplanten Umnutzung im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Hinweis: In der saP werden jedoch Maßnahmen als Vermeidungsmaßnahmen bezeichnet, die sich auf den Artenschutz beziehen. Siehe dazu 7.4.

7.2 Verminderung von Beeinträchtigungen

Eine wirksame Verminderung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter über die bereits vorhandenen Festsetzungen hinaus, erscheint im Zuge der geplanten Änderungen kaum möglich. Auch die Minderung bereits erfolgter Beeinträchtigungen durch die bisherige Bebauung und Nutzung im Gebiet Röte scheint nicht praktikabel.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen wurden im Baugebiet bereits planerisch festgelegt. Diese wurden von den dazu verpflichteten Unternehmen jedoch nicht in vollem Umfang umgesetzt.
Die ermittelten Defizite sollen nun durch die Aufwertung geeigneter Flächen außerhalb des Bebauungsplanbereichs ausgeglichen werden. Der Flächenbedarf hängt wiederum vom Grad der Aufwertung ab, d.h. je nachdem, wie viele Punkte pro m² Ausgleichsflächen durch die Maßnahmen angerechnet werden können bzw. um wie viele Stufen die Wertigkeit steigt.

Auf dem Gebiet der Stadt Walldürn wurden geeignete Flächen für die notwendigen Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Die Ersatzmaßnahmen sind im folgenden Kapitel 8 erläutert.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten

Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter der Voraussetzung, dass diese Vorkehrungen getroffen werden.
Nähere Erläuterungen zum Erfordernis der Maßnahmen sind der saP im Anhang zu entnehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Beseitigung von Gehölzbeständen zum Schutz Gehölz bewohnender Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit vom 1. März bis 30. September. Gehölzbeseitigung somit nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

- Schutz vor Vogelschlag durch entsprechende Vorkehrungen im Fall des Baus von großen Glasflächen im Baugebiet „Röte“. Zu diesen Vorkehrungen zählen das Anbringen von Vorhängen, die Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, das Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Glasfronten mit einem so genannten Birdpen usw..

Hinweise dazu gibt die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, 2014.

(CEF) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind laut saP nicht erforderlich.

Empfehlungen

Als freiwillige Maßnahme wird den Bauherren im Geltungsbereich das Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen an den Gebäuden empfohlen. Dies soll der Verringerung des Quartiermangels an modernen Gebäuden dienen und die Bestände von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten stützen.

8 Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Ersatzmaßnahmen sind als Folge der Neufestsetzung und Erweiterung des Baugebietes Röte zusätzlich zu den bisherigen Ausgleichs- und Ersatzmaß-nahmen durchzuführen.
Die Flächen für die zusätzlich geplanten Ersatzmaßnahmen befinden sich auf der Gemarkung des Walldürner Teilortes Rippberg.

8.1 Bestand auf den Ersatzflächen

8.1.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Die Flurstücke umfassen 1.492 m² und 985 m² und werden derzeit als Wirtschaftsgrünland in konventioneller intensiver Form genutzt.
An das Flurstück Nr. 449 grenzt das Klärwerk von Rippberg an und vor dessen Tor ist eine Verkehrsfläche (Wendehammer) geplant. Daher reduziert sich die nutzbare Ausgleichsfläche des Flurstücks 449 um 150 m² auf 1.342 m².
Südwestlich der beiden Flurstücke verläuft der Marsbach mit Gehölzsaum, der dort teilweise als Biotop kartiert wurde. Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 552 ist sehr schmal und auf drei Seiten von Gehölzen – wiederum teilweise amtlich kartierte Biotope - umgeben.

8.2 Geplante Ersatzmaßnahmen

8.2.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Auf den zum Ausgleich verfügbaren Flächen erfolgt zukünftig eine extensive Grünlandnutzung ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz (2.097 m²) und der schmale östliche Streifen des Flurstücks 552 mit 230 m² soll als krautiger Saum zwischen den Gehölzen entwickelt werden. Das extensive Grünland ist zwei Mal jährlich zu mähen (ab Mitte Juni und im September) und das Mähgut ist abzufahren. Der Saumstreifen zwischen den Gehölzen soll nur ein Mal innerhalb von zwei Jahren gemäht werden, um die Verbuschung zu verhindern.
Aufteilung der Flächen siehe Anlage.
Die Maßnahmen kommen der Gewässerentwicklungsplanung entgegen. Als nächste Schritte sind an den Ufern des Marsbachs an den Grundstücksgrenzen auch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufweitungen oder Renaturierungen gemäß der Maßnahmenplanung (siehe Karte 3, Blatt M1, erstellt von FABION GbR, Würzburg, im März 2016) möglich.

8.3 Bewertung der Ersatzmaßnahmen

8.3.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Bestand: 2.327 m² Grünland, gemäht, gedüngt,
Planung: 2.097 m² Grünland mit extensiver Nutzung ohne Düngung
230 m² Gras- und Krautsaum zwischen Gehölzstreifen

Schutzgut Boden
Durch die zukünftig extensive Bewirtschaftung wird die Belastung der Böden durch entfallende Düngung und eventuellen Pestizideinsatz verringert. Wahrscheinlich ist auch eine geringere Verdichtung bei extensivem Einsatz. Damit kann die Aufwertung von Boden auf der erforderlichen Fläche von 1.560 m² in Anrechnung gebracht werden.

Schutzgut Biotoptyp / Flora und Fauna

Nach Abzug von 1.560 m² für das Schutzgut Boden verbleiben 767 m² zum Ausgleich.

Bestand: 767 m² Biotoptyp 33.40, Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
767 m² x 13 Wertpunkte / m² = 9.971 Wertpunkte
Planung: 537 m² Biotoptyp 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte, Entwicklung aus 33.40
230 m² Biotoptyp 35.12 Mesophytische Saumvegetation
767 m² x 19 Wertpunkte / m² = 14.573 Wertpunkte

Aufwertung: 14.573 – 9.971 = 4.602 (Wertpunkte)

8.4 Bilanz nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Benötigt werden zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes Röte für das Schutzgut Boden 1.560 m² Fläche. Der Ausgleich erfolgt auf der entsprechenden Teilfläche der beiden Flurstücke Nr. 449 und 452.
Damit verbleiben von der verfügbaren Gesamtfläche von 2.327 m² noch 767 m² für die erforderliche Aufwertung des Schutzgutes Biotoptypen / Flora und Fauna.
Für die Biotoptypen wird eine Aufwertung um 4.415 Wertpunkte erforderlich. Durch die geplante Änderung der Nutzung auf der Teilfläche von 767 m² der beiden Flurstücke Nr. 449 und 452 wird eine Aufwertung um 4.602 Wertpunkte erreicht.
Somit wird das ermittelte Defizit ausgeglichen und es ergibt sich ein Überschuss von 187 Wertpunkten. Der Überschuss kann bei weiterem Ausgleichsbedarf der Stadt Walldürn in Abrechnung gebracht werden.

Die Lagen der Flurstücke für Ersatzmaßnahmen sowie dort geplante Maßnahmen sind im Anhang dargestellt.
Die Maßnahmen und entsprechenden Vereinbarungen sind vertraglich festzusetzen und bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

9 Alternativen zur Planung

Alternative Standorte sind hinsichtlich der Änderung und Erweiterung des bestehenden Baugebietes nicht mehr zu prüfen. Auch die Erweiterung des ALDI-Marktes ist an den jetzigen Standort gebunden. Die Flächen sind in der Flächennutzungsplanung bereits zur jetzt beabsichtigten Nutzung ausgewiesen.

10 Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)

Als Folge der angestrebten Nutzung und von nicht erwarteten Entwicklungen können im und um den Geltungsbereich weitere negative Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten. Um den angestrebten Ausgleich für die Beeinträchtigungen zu erreichen und dauerhaft zu erhalten, müssen die festgesetzten Maßnahmen während der Bauausführung und während des Betriebs auf Einhaltung und Wirksamkeit überprüft werden. Die Überprüfung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Gemeinde erfolgen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde oder eines unabhängigen Fachbüros.
Der Vollzug von Auflagen ist zunächst im Zuge der Bauleitung und dann bei der Abnahme zu kontrollieren. Sind die geforderten Auflagen erfüllt, ist die satzungsgemäße Erhaltung im Turnus von maximal 3 Jahren durch die Gemeindeverwaltung oder beauftragte Fachkräfte zu prüfen und die Behebung von Mängeln anzumahnen. So ist – wie hier im Rahmen der geplanten Änderungen durchgeführt - auch zu prüfen, ob die für die geplanten Flächen prognostizierten Wertigkeiten und damit auch der geforderte Ausgleich erreicht werden. Die Pflegemaßnahmen sind mit den Verantwortlichen abzustimmen und ggf. neu festzulegen.
Die Entwicklung und Wirksamkeit der Ersatzmaßnahmen ist ebenfalls im Abstand von maximal 3 Jahren zu überprüfen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur satzungsgemäßen Erhaltung durch die Stadtverwaltung von Walldürn einzuleiten. Besondere Aufmerksamkeit erfordern bzgl. der Bebauungsplanung die Maßnahmen zum Artenschutz. Hier ist bei den Überprüfungen auf ihre Wirksamkeit gemäß dem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorzugehen.
Im Zusammenhang mit den Überprüfungen bezüglich Ausführung, Pflege und Erhaltung von festgesetzten Maßnahmen ist durch die zuständige Gemeinde auch frühzeitig zu ermitteln, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen für die Umwelt als Folge der Bauleitplanung auftreten (siehe § 4c BauGB). Sollte dies der Fall sein, ist durch die Zuständigen mittels geeigneter Maßnahmen Abhilfe zu schaffen.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die grünordnerischen Festsetzungen werden durch die Übernahme in den Bebauungsplan wirksam.
Maßnahmen der Grünordnungsplanung, betreffend den Geltungsbereich, wurden im bisher gültigen Bebauungsplan bereits festgesetzt und damit verbindlich. Bei der Neufestsetzung sind diese entsprechend zu übernehmen.
In die Neufassung des Bebauungsplans ist auch die Kennzeichnung des Biotops Nr. 1-6422-225-0233 zu übernehmen und die entsprechende Fläche zur Erhaltung festzusetzen.

11.2 Festsetzungen außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans

11.2.1 Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahmen für den im Geltungsbereich nicht durchführbaren Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind durch den Vorhabenträger die in der bisherigen und in der zur Planänderung erfolgten Grünordnungsplanung dargelegten Maßnahmen auszuführen oder zu veranlassen bzw. vertraglich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.
Nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen sind die Flächen im Sinne der Grünordnung zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.2.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) sind rechtzeitig vor Ausführung der Baumaßnahmen durchzuführen und z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge zu sichern. Ausführung und Überwachung der Wirksamkeit müssen gemäß der saP zum Bebauungsplan erfolgen.

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Röte“ im Süden der Stadt Walldürn soll neu aufgestellt werden. Anlass dafür sind erfolgte und geplante Änderungen im Geltungsbereich und auf benachbarten Flächen. Der Geltungsbereich wird daher angepasst und insgesamt größer. Die Umweltprüfung und Grünordnungsplanung sind als Begleitplanung im Zuge der Neuaufstellung des Bauleitplans erforderlich und wurden entsprechend durchgeführt.
Die Betrachtung und Bewertung des Bestandes erfolgte bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlagen aus dem Planungszeitraum von 2002 / 2003.
Bei der Aktualisierung der Grünordnungsplanung 2012 ergaben sich geringe Veränderungen.
Bei einer Begehung des Gebietes im Frühjahr 2017 wurden die von den geplanten Änderungen betroffenen Vegetationsstrukturen erfasst und die geplanten Änderungen beschrieben.
Zur Überprüfung, ob gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten gefährdet sein können, wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2012 herangezogen und unter Berücksichtigung des Bestandes eine neuerliche Potenzialabschätzung bezüglich der durch die Änderung betroffenen Bereiche durchgeführt.
Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind.
Die geplanten Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans „Röte“ haben auf Grund der bestehenden starken Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Lediglich die Beseitigung weiterer Vegetationsbestände durch die Erweiterung des ALDI-Marktes wirkt sich negativ auf den Pflanzenbestand und damit indirekt auf die Fauna aus.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt jedoch auch ein Defizit durch bisher nicht ausreichend durchgeführten Ausgleich im Gebiet und damit einen weiteren Bedarf an Maßnahmen auf. Daher wurden geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Die Ersatzmaßnahmen werden über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB rechtsverbindlich geregelt.
Es handelt sich dabei um die zukünftig extensive Grünlandnutzung auf bisher intensiver genutztem Wirtschaftsgrünland der Flurstücke 449 und 452 (Gemarkung Rippberg) und die Entwicklung eines krautigen Saums zwischen Gehölzbeständen am Marsbach.
Mit Durchführung der bisher bereits geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Röte“ und den im Rahmen der jetzt geplanten Bebauungsplanänderungen zusätzlich festgelegten Ersatzmaßnahmen können die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden.
Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung der im Gebiet verbliebenen und der neuen Grünflächen sowie der Ersatzmaßnahmen vor, um eine dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten. Für die Realisierung und die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in erster Linie die Stadt Walldürn verantwortlich, die Fachbehörden sollen sie je nach Bedarf bei Kontrollen und der Durchsetzung gegenüber Dritten unterstützen.

13 Literatur- und Quellenhinweise

13.1 Verwendete Literatur

BAUGESETZBUCH
BauGB vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S 2808) mit Wirkung vom 29.07.2017

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ U. LANDSCHAFTSPFLEGE)
BNatSchG – Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2542) in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v.29.09.2017

GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT
Naturschutzgesetz – NatSchG Baden-Württemberg vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015

LFU / LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG
Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten, Untersuchungen zur Landschaftsplanung. Band 21, Karlsruhe 1992

BUNDESAMT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG, INSTITUT FÜR LANDESKUNDE
Naturräumliche Gliederung nach Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutsch1ands, 1953 – 1962 (enthalten im vorgenannten Band)

13.2 Sonstige Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen

DEUTSCHER WETTERDIENST
Klimaatlas Baden-Württemberg, Bad Kissingen 1953.

FFH-RICHTLINIE UND GEBIETSMELDUNGEN
(Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

GVV HARDHEIM-WALLDÜRN
Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes, beschlossen am 21.07.2001, fortgeschrieben am 30.042004 und am 19.03.2005, anschließend mehrmals geändert (Deckblatt-Änderungen)

LUBW / LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG
Informationen zur Biotopkartierung und über Schutzgebiete aus der website www.lubw.baden-wuerttemberg.de

MOOS, BERNHARD
Naturschutzfachliche Angabe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Röte“ in Walldürn, Pommelsbrunn 2012

VERBANDSBAUAMT DES GVV HARDHEIM-WALLDÜRN
Grundlagen zur Bebauungsplanung wie Aktuelle Flurkarten, Vermessung, etc.; Bebauungsplan mit Begründung und Satzung

Anhänge zum Text:

- Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG

- Übersichtskarte mit Lage der geplanten Grundstücke für die im Rahmen der Neufestsetzung erforderlichen Ersatzmaßnahmen Maßstab 1 : 2.000 / DIN A 4

- Ersatzmaßnahmen, Luftbild mit Umgrenzung der Flächen und Kurzbeschreibung der Ersatzmaßnahmen Maßstab 1 : 750 / DINA A 3
(Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Aufgestellt:
Walldürn, den

Der Planfertiger:

GaLa Plan R. Wöppel
Tauberbischofsheim

R. W ö p p e l

Für die Stadt Walldürn:

G ü n t h e r
Bürgermeister

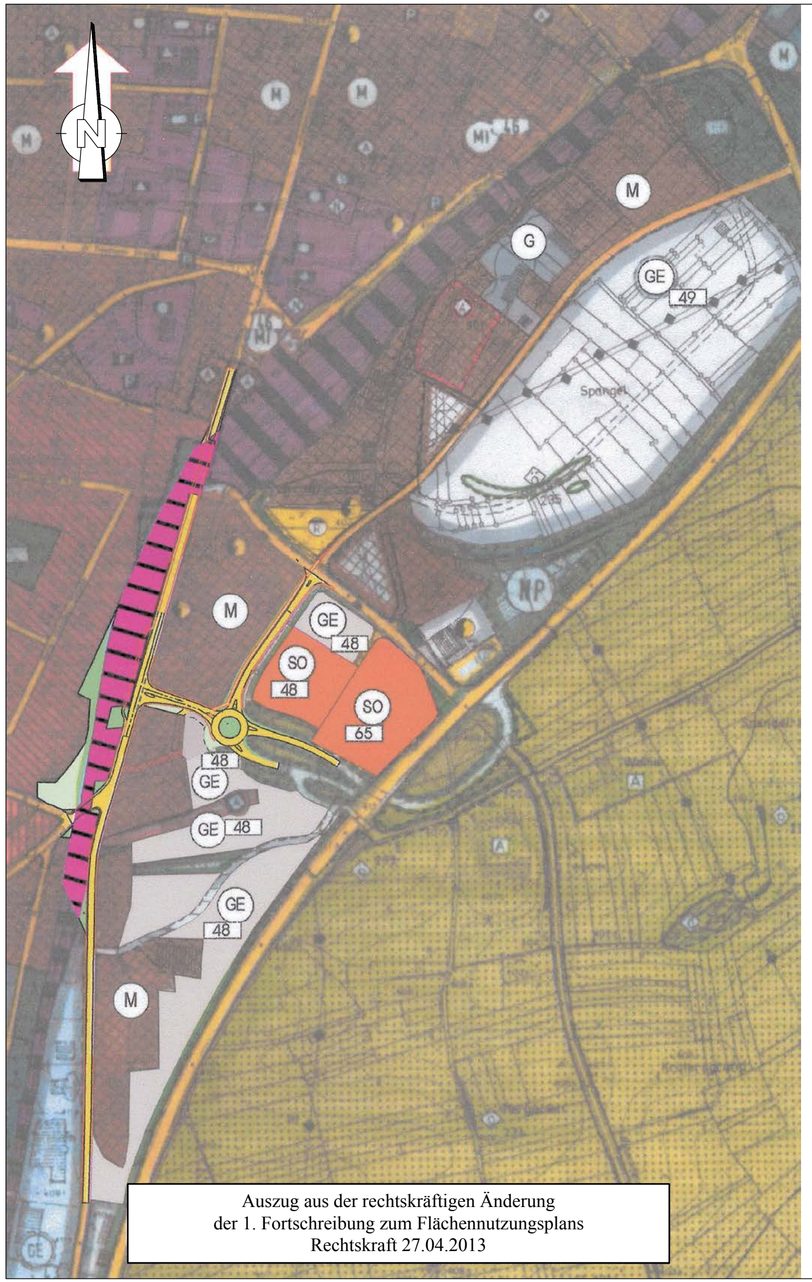
AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur Bebauungsplanänderung „Röte“ der Stadt Walldürn auf Gemarkung Walldürn stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom _____ überein.

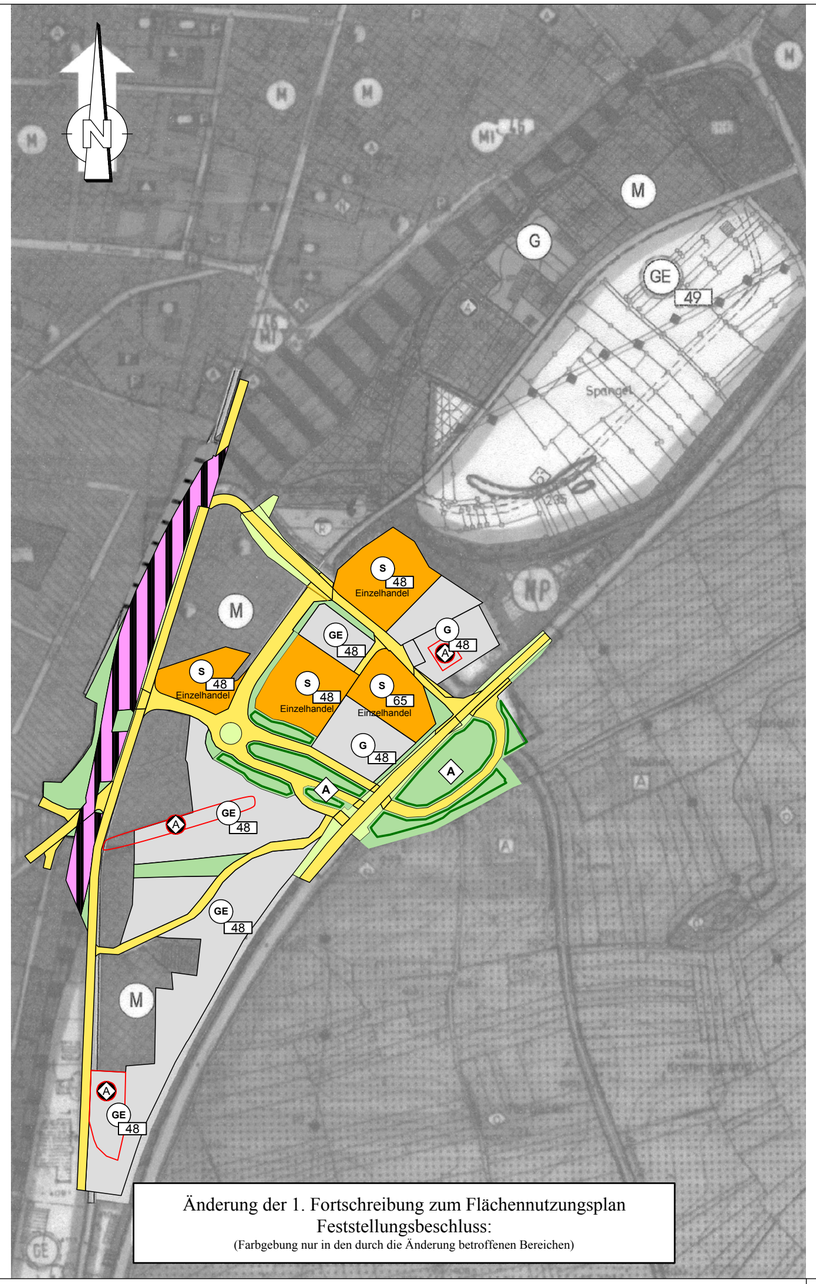
Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den _____

G ü n t h e r (Siegel)
-Bürgermeister-



Auszug aus der rechtskräftigen Änderung
der 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplans
Rechtskraft 27.04.2013



Änderung der 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan
Feststellungsbeschluss:
(Farbgebung nur in den durch die Änderung betroffenen Bereichen)

Legende:

G Gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet	S Sondergebiet
Öffentliche Hauptverkehrswege	Grünflächen	A Ausgleichsfläche
Bahnanlage	Verkehrsgrün	A Altlasten

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Friedrich-Ebert-Straße 11 | 74731 Walldürn

AUSZUG AUS DER 1. FORTSCHREIBUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Anlage zu Karte 1.0 Walldürn

M ~ 1:5000

Änderung der 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Röte"

Planfertiger:
IFK INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

Flächennutzungsplanänderung:
Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel im Bereich des Baugebiets "Röte" auf Gemarkung Walldürn, Gemeinde Walldürn.

Rechtskraft 1. FNP-Fortschreibung: 30.04.2004		**Beschlussfassung zur Änderung: 27.11.2002**	
Änderung	Datum	**Änderung**	Datum
bearbeitet am:	22.10.2018	genehmigt am:	
ausgefertigt am:		rechtskräftig seit:	

Günther **Verbandsvorsitzender**	Glaser **IFK - Ingenieure**	**Anlage: 2** **Fertigung:**

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandels-konzeptes für den Gemeinde-verwaltungsverband Hardheim-Walldürn

Auftraggeber: GVV Hardheim-Walldürn

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, am 26.09.2017

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA oder des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**6**
1.	Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik	6
2.	Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	8
3.	Methodische Vorgehensweise	9
4.	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	11
4.1	Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	11
4.1.1	Starker Rückgang der Einzelhandelsunternehmen	12
4.1.2	Internethandel	12
4.1.3	Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	14
4.2	Konsumentenverhalten im Wandel	14
4.2.1	Demografische Entwicklung	14
4.2.2	Konsumentenverhalten im Wandel	15
4.3	Mittelfristige Entwicklungstrends	15
5.	Bauplanungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	16
5.1	Bauplanungsrecht	16
5.2	Landes- und Regionalplanung	18
6.	Standortrahmenbedingungen im GVV Hardheim-Walldürn	19
6.1	Lage, Siedlungsstrukturen und Verkehrsanbindung	19
6.2	Einwohnerstruktur und -entwicklung	21
6.3	Wirtschaftsstrukturen	22
II.	**Nachfragesituation**	**24**
1.	Einzugsbereiche und Bevölkerungspotenziale	24
2.	Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel im GVV Hardheim-Walldürn	25
3.	Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 2025	26
III.	**Angebotssituation**	**28**
1.	Angebotssituation in Hardheim	28

2. Angebotssituation in Höpfingen 32

3. Angebotssituation in Walldürn 34

4. Angebotssituation im GVV Hardheim-Walldürn 39

5. Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes im GVV Hardheim-Walldürn 40

6. Regionale Konkurrenzsituation 42

7. Quantitative Bewertung des Einzelhandelsbesatzes anhand ausgewählter Indikatoren 42

7.1 Verkaufsflächenausstattung 43

7.2 Zentralitätskennziffer 44

IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn 46

1. Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich 46

1.1 Quantitative Bewertung 46

1.2 Qualitative Bewertung 48

2. Entwicklungsperspektiven im Nichtlebensmittelbereich 51

3. Einordnung von Einzelvorhaben 54

3.1 Walldürn: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“ 55

3.2 Walldürn: Edeka-Verlagerung in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ 56

3.3 Hardheim: Neuaufstellung des Erfaparks im Ortskern (inkl. Standortumfeld) 57

3.4 Höpfingen: Umsetzung eines Nahversorgungsstandortes an der B 27 59

V. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn 60

1. Überprüfung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung 60

2. Überprüfung des Sortimentskonzepts 61

2.1 Begriffsdefinition 62

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente 62

2.3 Sortimentsliste des GVV Hardheim-Walldürn 64

3. Überprüfung des Standortkonzeptes 65

3.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“ 66

3.2 Überprüfung des Standortkonzepts 69

3.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche 69

3.2.2 Nahversorgungsstandorte 78

3.2.3 Bestandsstandorte 78

3.2.4 Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel 79

3.2.5 Sonstige Lagen 79

4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung 80

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 81

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 82

5. Empfehlungen zur Umsetzung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes 84

VI. Zusammenfassung 85

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik

Die Stadt Walldürn (ca. 11.500 Einwohner), die Gemeinde Hardheim (ca. 6.900 Einwohner) und die Gemeinde Höpfingen (rd. 3.000 Einwohner) bilden gemeinsam den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Gemeindeverwaltungsverband plant derzeit die Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes, weshalb eine Fortschreibung des im Jahr 2011 erstmals erstellten interkommunalen Einzelhandelskonzeptes[1] notwendig ist. So soll die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband auf Basis eines aktuellen gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzepts gesteuert werden. Die Ausgangslage in den verschiedenen Mitgliedskommunen ist dabei unterschiedlich zu bewerten:

- Die **Stadt Walldürn** hat in den vergangenen Jahren zum einen durch die realisierte Verlagerung des Möbelhauses Wohnfitz in das Gewerbegebiet „Spangel“ sowie durch die parallel dazu durchgeführte Neuordnung der Verkehrsführung in diesem Bereich eine weitere handelsseitige Aufwertung erfahren. Zudem erfolgte mit der Etablierung eines Wochenmarktes in der Stadtmitte sowie ergänzenden Stadtmarketingaktionen eine Stabilisierung der Situation in der Stadtmitte. Außerdem sind in Walldürn aktuell weitere Einzelhandelsentwicklungen in der Diskussion / im Bau bzw. kürzlich eröffnet worden. So haben sich seit 2011 u. a. durch die Ansiedlung von Netto in der Buchener Straße und durch die derzeit in der Realisierung befindliche Neuaufstellung der Raiffeisenmärkte weitere wesentliche Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben. In der Diskussion stehen zudem die Verlagerung des Edeka-Marktes vom aktuellen Standort an der Buchener Straße an den Standort Robert-Koch-Straße im Gewerbegebiet „Spangel“ sowie ggf. die Erweiterung weiterer Lebensmittelmärkte. Diese vergangenen, aktuellen und zukünftigen Entwicklungen sind im Rahmen des Konzeptes potenzialseitig einzuordnen.

- In der **Gemeinde Hardheim** war seit 2011 eine kurzzeitige Wiederbelegung des Erfaparks durch den Anbieter Rewe zu verzeichnen, welcher jedoch nach mehreren Monaten seine Filiale wieder schließen musste. In der Folgezeit waren am Standort Erfapark – auch bedingt durch die Insolvenz und das Verfahren gegen den Immobilienbesitzer S&K – keine Entwicklungen erkennbar. Auch eine Edeka-Ansiedlung in der Würzburger Straße wurde nicht realisiert. Jedoch wurde der Norma-Markt vom Standort Querspange im nördlichen Ortsgebiet an den östlichen Ortsausgang an der B 27 verlagert. Am Altstandort von Norma hat zwischenzeitlich ein KiK-Bekleidungsfachmarkt geöffnet. Aktuell steht in der Gemeinde Hardheim wieder der Erfapark in der

[1] Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, Interkommunale Einzelhandelskonzeption, CIMA, Stuttgart, November 2011.

Diskussion. Nach dem Verkauf des Erfaparks inkl. der angrenzenden Immobilien des ersten Norma-Marktes in Hardheim ist eine Revitalisierung und Neuordnung des gesamten Geländes geplant. Auch hier sind mögliche Entwicklungen / Nutzungskonzepte etc. in die bestehenden Entwicklungspotenziale der Gemeinde Hardheim einzuordnen und zu bewerten.

- In der **Gemeinde Höpfingen** waren in den vergangenen Jahren nur wenige Veränderungen im Einzelhandelsbesatz festzustellen. Ein zwischenzeitlicher Versuch der Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters am Ortsausgang in Richtung Hardheim scheiterte im Jahr 2012. Die Nahversorgungsstrukturen der rd. 3.000 Einwohner zählenden Gemeinde werden aktuell durch ein leistungsfähiges Lebensmittelhandwerk (Bäcker / Metzger) und zwei Getränkemärkte sichergestellt. Insofern stellt sich für die Gemeinde Höpfingen insbesondere die Frage der zukunftsfähigen Ausrichtung der Nahversorgung. In diesem Zusammenhang wird zum einen weiterhin die Ansiedlung eines größeren, modernen Lebensmittelmarktes an der B 27 diskutiert. Zum anderen stehen aber auch sog. genossenschaftliche Ansätze zur Sicherung der Nahversorgung in Höpfingen in der Diskussion. Im Rahmen des Konzeptes sind die Möglichkeiten, Chancen und Risiken der unterschiedlichen Entwicklungsszenarien zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde aufzuzeigen und zu bewerten.

Insofern stellt das fortgeschriebene Konzept zum einen ein Steuerungskonzept zur geordneten und regionalverträglichen Weiterentwicklung des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn dar, zum anderen sind die in der Diskussion stehenden Projekte in den einzelnen Mitgliedskommunen des GVV zu bewerten. Zudem soll das fortgeschriebene interkommunale Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn die Leitlinien und rechtssicheren Grundlagen für eine zukünftige Steuerung des Einzelhandels im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes und für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans formulieren.

Dabei wird – wie in nachfolgender Abbildung dargestellt – vorgegangen:

Abbildung 1: Untersuchungsdesign

GMA-Darstellung 2017

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- sowie eines Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** kann die Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen gesteuert werden. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss der Verbandsversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentliches städtebauliches Ziel für die Einzelhandelssteuerung ist zunächst der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zu nennen.[2] Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

Darüber hinaus sollen im Rahmen von Einzelhandelskonzepten ebenfalls die **Möglichkeiten und Perspektiven der Weiterentwicklung des Einzelhandels** herausgearbeitet und standorträumlich eingeordnet werden. Neben einer rein planerischen Komponente haben Einzelhandelsstandorte demnach immer auch eine zukunftsgerichtete Fortentwicklung von Standorten im Fokus.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie Daten des GVV Hardheim-Walldürn zur Verfügung. Ergänzend wurde das aktuelle Einzelhandelskonzept des GVV (CIMA, 2011) gesichtet und ausgewertet. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

[2] Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen[3] aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels[4] wurde im März 2017 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in nachfolgender Tabelle aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2017

3 Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

4 Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte daher eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den Stadt- bzw. Ortskernen von Walldürn und Hardheim. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

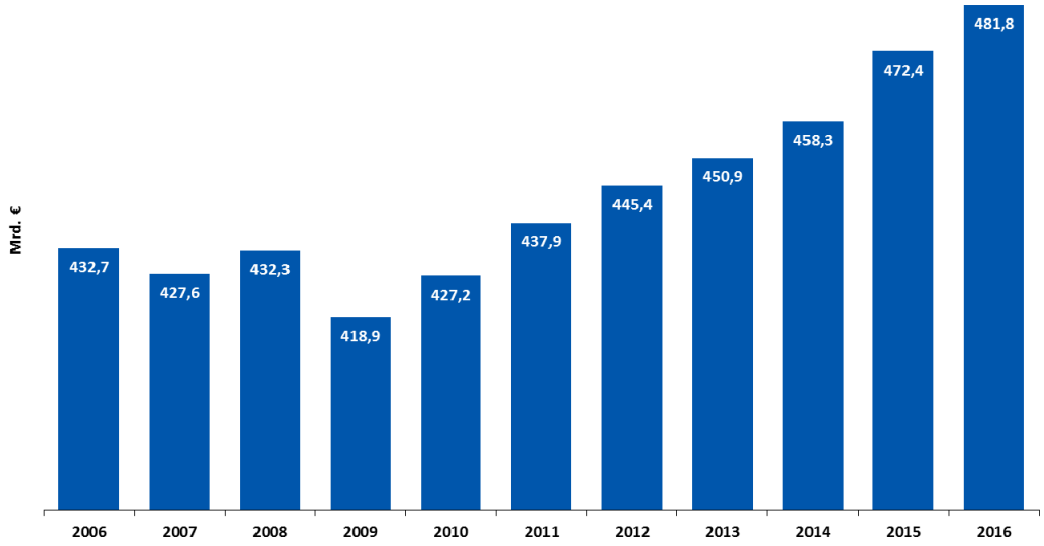
4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Eine Beurteilung der Entwicklungschancen des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn kann nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen. Nachfolgend werden daher die strukturprägenden Aspekte des Wandels auf der Nachfrage- und Angebotsseite dargestellt:

4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 481,8 Mrd. € Jahresumsatz ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden.[5]

Abbildung 2: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in Mrd. € in Deutschland (netto)

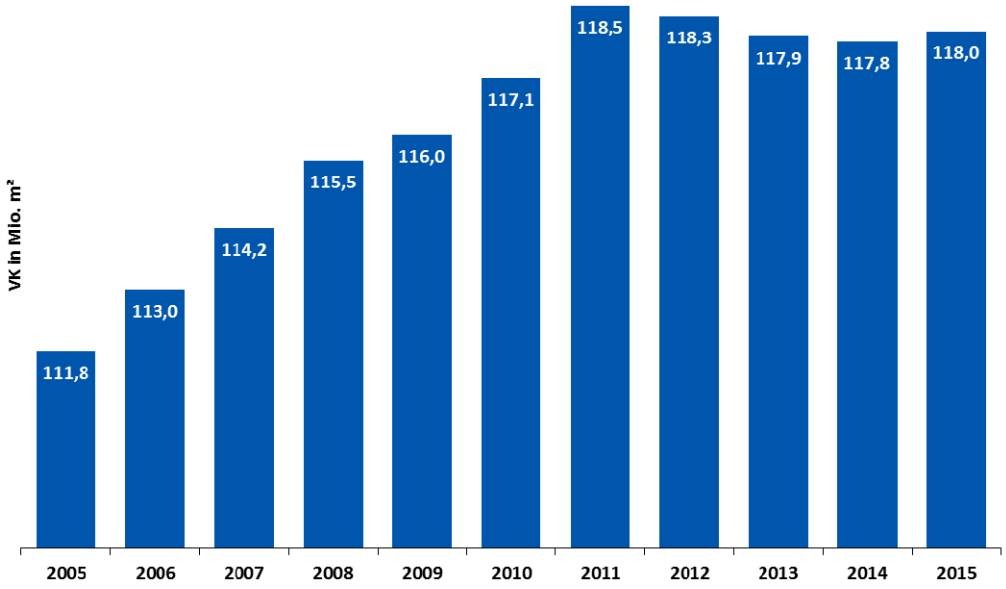


Einzelhandel i.e.S. ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken; Daten ohne Umsatzsteuer
GMA-Darstellung 2017 nach handelsdaten aktuell 2016

5 In strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft sogar wichtigster Arbeitgeber.

Der deutsche Einzelhandel war bis 2010 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet. Durch demografische Rahmenbedingungen, v. a. jedoch durch das Wachstum des Onlinehandels, hat sich der Verkaufsflächenzuwachs seit 2010 jedoch deutlich abgeschwächt.

Abbildung 3: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2005 – 2015



GMA-Berechnung 2017 nach GfK, Nürnberg

4.1.1 Starker Rückgang der Einzelhandelsunternehmen

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuellen Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.[6] Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

4.1.2 Internethandel

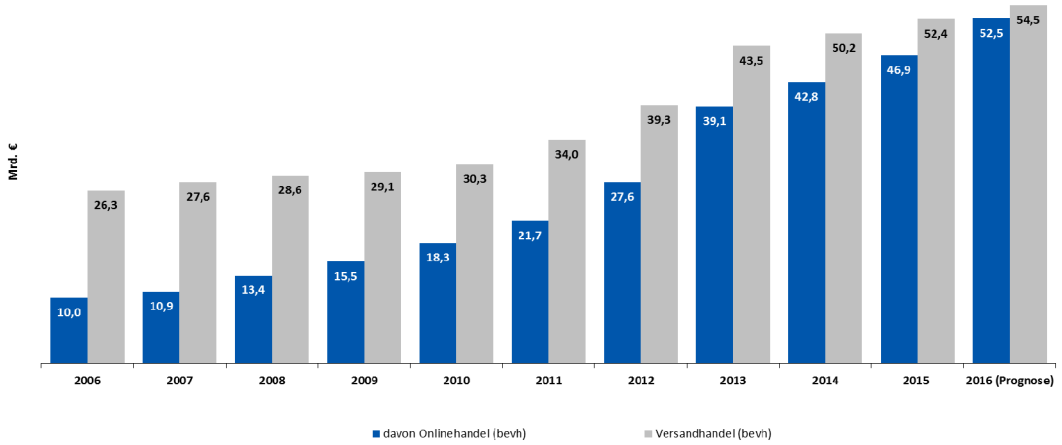
Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren nur nominal leichte Steigerungen verzeichnen konnte, hat der Einzelhandel im Internet (auch Online-Handel oder E-Commerce[7]) eine rasante Entwicklung genommen. Nach Angaben des bevh haben sich bis 2015 binnen 10 Jahren die Umsätze mehr als vervierfacht (vgl. Abbildung 4).[8]

6 GMA-Grundlagenforschung.

7 Geht man präzise mit dem Betriff um, ist eine Aufteilung zwischen Online-Handel und sonstigem „Distanzhandel“ nötig. Da das Phänomen Online-Handel datenseitig und umgangssprachlich in der öffentlichen Diskussion gleichgesetzt wird, erfolgt dies auch im Rahmen der GMA-Studie.

8 Für das Jahr 2017 geht der HDE von einem Umsatz von 48,8 Mrd. € aus. Vergleicht man den Wert des Online-Handels lt. HDE im Jahr 2016 von 44,0 Mrd. € mit dem prognostizierten Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2016, so liegt der Anteil des Online-Handels bei etwa 9 %.

Abbildung 4: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



Quelle: bevh (Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland); inkl. Umsatzsteuer.

Derzeit herrscht eine große Verunsicherung beim Einzelhandel, wie die Entwicklung weitergeht. Die Zahlen für die Umsatzentwicklung einzelner Verbände weichen teilweise erheblich voneinander ab.[9] Vergleicht man beispielsweise die Werte des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel (bevh) mit den Angaben des Einzelhandelsverbandes, so tut sich eine deutliche Lücke auf. Während der Einzelhandelsverband von einem Umsatz in seinen neuesten Zahlenwerken vom Februar 2017 für 2015 von rd. 39,8 Mrd. € ausgeht, rechnet der bevh mit rd. 58,5 Mrd. €.

Teilweise werden durch den Zuwachs des Online-Handels in den deutschen Innenstädten Frequenzrückgänge begründet. In einigen Branchen sind Flächenbereinigungen festzuhalten; so wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, auch der stationäre Schuhhandel spürt die Konkurrenz des Online-Handels.[10]

Allerdings sind die Übergänge zwischen Online-Handel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Alle namhaften (stationären) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Die Rahmen dieser sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels, d. h. der Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle, wird die Abgrenzung zwischen stationärem Handel und Online-Handel zunehmend schwieriger. Insbesondere in Großstädten ist zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen.

9 So wird gelegentlich auch ein „Zahlensalat“ im E-Commerce beklagt (vgl. Der Handel, Internetausgabe vom 05.04.2014: Zahlensalat im E-Commerce, Prof. Dr. Geritt Heinemann, Leiter eWeb Research Center der Hochschule Niederrhein).

10 So meldete z. B. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

4.1.3 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt **discountorientierten Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45,6 %.[11] Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen Bedeutungsverlust.

Als **Standorte** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert.

Tabelle 2: Standortanforderungen an Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m²	ab 1.200 m²	ab 2.500 m²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	80 – 85 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m²	ab 5.000 m²	ab 7.000 m²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

GMA-Standortforderung 2017, ca.-Werte

4.2 Konsumentenverhalten im Wandel

4.2.1 Demografische Entwicklung

Gesellschaftliche und sowie demografische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa der im Rahmen der Demografieentwicklung regelmäßig prognostizierte Rückgang der Bevölkerung, der wachsende Anteil älterer Menschen oder der Trend zu kleineren Familieneinheiten. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken.[12]

11 Quelle: handelsdaten aktuell 2016.

12 Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die **Konsumzurückhaltung** breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegmentes unter Druck.

Abbildung 5: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden" Verbrauchers

GMA-Grundlagenforschung 2017

4.3 Mittelfristige Entwicklungstrends

Eine Relativierung seines Stellenwertes wird der Einzelhandel auch durch die weitergehende **Entwicklung zur Freizeitgesellschaft** erfahren, denn in Zukunft wird der Einkauf von den Verbrauchern noch stärker unter dem Aspekt seines Freizeit- und Erlebniswertes beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesem Trend durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

- **Konzentrationstendenz im Einzelhandel setzt sich fort**

  Der Marktanteil von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Mrd. € wird mittelfristig auf fast 85 % anwachsen. Andererseits werden v. a. kleinflächige und unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen aus dem Markt ausscheiden.

- **Räumliche Konzentration des Einzelhandels wird wichtiger**

  Der Einzelhandel konzentriert sich stärker auf die zentralsten Lagen und rückt zusammen. Randlagen und innerstädtische Nebenlagen verlieren an Bedeutung.

- **Filialisierungswelle hält an**

  Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

- **Internet-Shopping gewinnt weiter an Bedeutung**

  Der Bereich des „E-Commerce“ (Internet-Handel) zeigt hohe Zuwachsraten, insbesondere in den Sortimentsbereichen Computer, Bücher und Tonträger. Voraussetzung für den Erfolg des E-Commerce ist allerdings der weitere Ausbau von Logistik- und Distributionsstrukturen, welcher als sehr kostenintensiv einzustufen ist.

5. Bauplanungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO - teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe - in allen Baugebieten vorgesehen:

- sie sind zulässig in Kleinsiedlungsgebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Kleinsiedlungs-, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 2 und 4 bis 9 BauNVO)
- in reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§ 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landes- und Regionalplanung

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar heranzuziehen.

Bei Standorten für großflächigen Einzelhandel sind folgende Prüfkriterien zu beachten:

- Konzentrationsgebot
- Beeinträchtigungsverbot
- Kongruenzgebot
- Integrationsgebot.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg genannt:[13]

> „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

Auf eine detaillierte Aufstellung der Regelungsinhalte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wird an dieser Stelle verzichtet.

13 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

6. Standortrahmenbedingungen im GVV Hardheim-Walldürn

6.1 Lage, Siedlungsstrukturen und Verkehrsanbindung

Der GVV Hardheim-Walldürn besteht aus den drei Mitgliedskommunen Hardheim, Höpfingen und Walldürn und befindet sich in großräumiger Hinsicht zwischen den vier Mittelzentren Buchen in Richtung Südwesten, Miltenberg in Richtung Norden, Tauberbischofsheim in Richtung Osten und Wertheim in Richtung Nordosten. Die größte Bedeutung im regionalen Kontext besitzt hierbei das Mittelzentrum Buchen (ca. 17.570 Einwohner), welches in einer Entfernung von ca. 9 – 17 km[14] gelegen ist. Als nächstgelegene Oberzentren spielen insbesondere Würzburg in Richtung Nordosten, Heilbronn in Richtung Süden und Heidelberg in Richtung Westen eine Rolle.

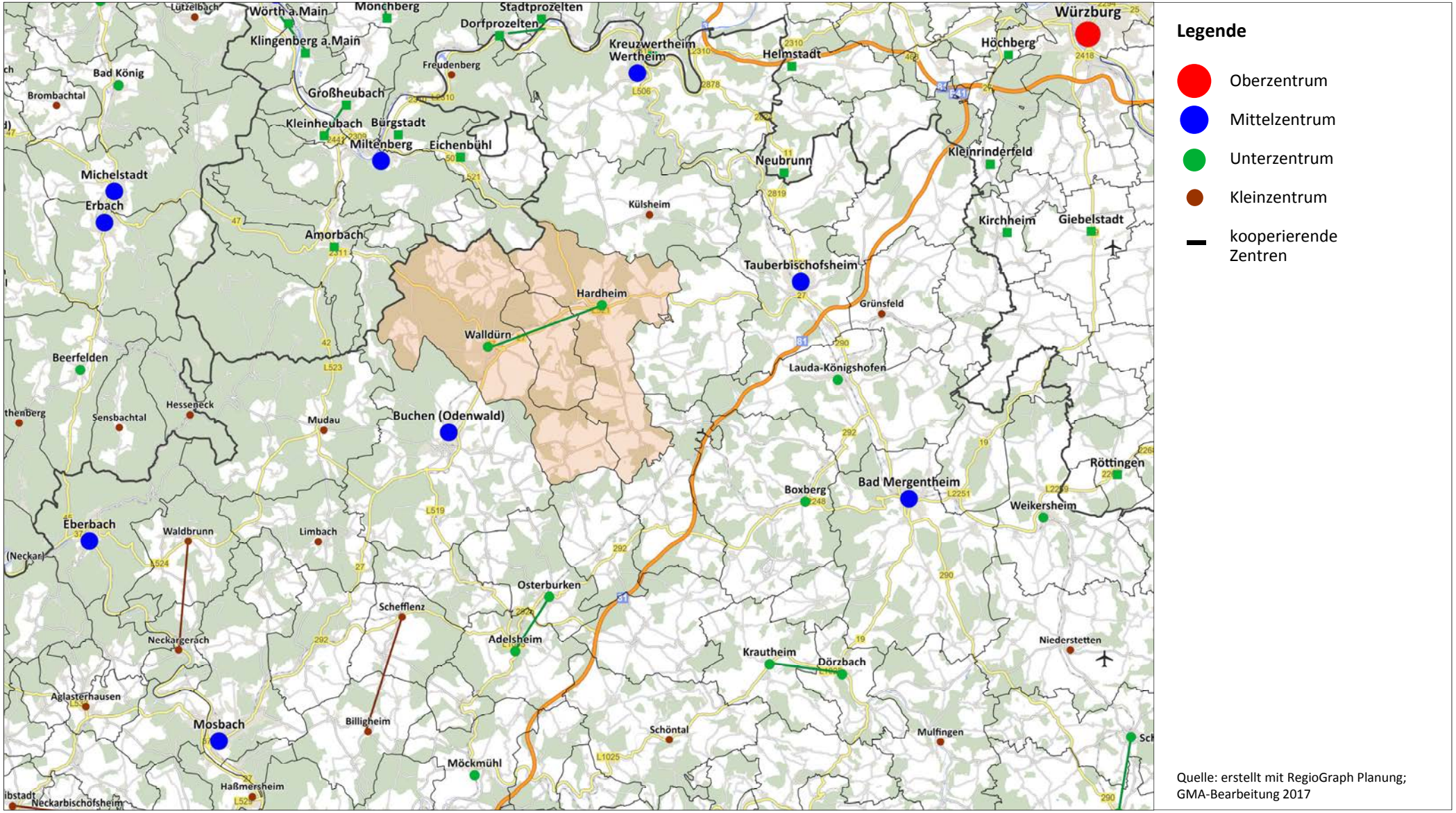
Innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn übernehmen die beiden Kommunen Hardheim und Walldürn in regionalplanerischer Hinsicht die zentralörtliche Funktion eines kooperierenden Unterzentrums. Höpfingen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Dabei liegt der GVV Hardheim-Walldürn auf zwei Entwicklungsachsen von großräumiger Bedeutung: Die eine reicht hierbei von Meckesheim über Waibstadt, Aglasterhausen, Mosbach, Seckach bis nach Buchen und Walldürn / Hardheim. Die andere verläuft von Miltenberg über Walldürn / Hardheim nach Buchen und weiter nach Seckach und Adelsheim / Osterburken.

Hinsichtlich der **Siedlungsstrukturen** innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn lässt sich festhalten, dass die beiden Unterzentren Walldürn im Westen und Hardheim im Osten mit ihren jeweils mehreren kleineren Stadt- bzw. Ortsteilen die Ost- und Westgrenze des GVV-Gebietes markieren. Die Gemeinde Höpfingen mit dem Ortsteil Waldstetten und dem Weiler Schlempertshof liegt in einer „Insellage“ zwischen den beiden Unterzentren. Charakteristisch – insbesondere für die beiden Unterzentren Hardheim und Walldürn – sind die dispersen Siedlungsstrukturen mit zahlreichen kleineren Stadt- bzw. Ortsteilen, welche vornehmlich eine Wohnfunktion übernehmen. Die wesentlichen zentralörtlichen Funktionen sind hierbei in den Kernstädten bzw. -orten vorzufinden.

Verkehrlich ist innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn insbesondere die in West-Ost-Richtung verlaufende Bundesstraße B 27 als Hauptverkehrsachse prägend. Diese stellt eine Verbindung in Richtung Buchen / Mosbach und Tauberbischofsheim her. Daneben besteht über die B 47 im Bereich Walldürn eine Anbindung in Richtung Miltenberg – Aschaffenburg. Ebenfalls eine wichtige Verbindung stellt im Bereich Hardheim die L 521 in Richtung Miltenberg und die L 514 in Richtung Ahorn und die Anschlussstelle an die BAB 81 dar. Innerhalb des Gebietes des GVV Hardheim-Walldürn übernehmen darüber hinaus zahlreiche Landes- und Kreisstraßen sowie Gemeindewege Verbindungen zwischen den einzelnen Stadt- bzw. Ortsteilen. Des Weiteren ist innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn eine Anbindung an den ÖPNV gegeben. So bestehen zahlreiche Buslinien, welche die einzelnen Kommunen und ihre Ortsteile miteinander verbinden. Zudem ist in Walldürn ein Regionalbahnhof vorhanden, von welchem in Richtung Osterburken / Heilbronn / Heidelberg und in Richtung Miltenberg Verbindungen bestehen.

[14] ab Walldürn ca. 9km, ab Höpfingen ca. 13 km und ab Hardheim ca. 17 km.

Karte 1: Lage des GVV Hardheim-Walldürn und zentralörtliche Struktur in der Region



Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2017

6.2 Einwohnerstruktur und -entwicklung

Im GVV Hardheim-Walldürn leben aktuell rd. **21.435 Einwohner**. Im Vergleich zum Jahr 2011 war ein geringfügiger Anstieg der Bevölkerung um rd. 180 Einwohner bzw. 0,8 % zu verzeichnen. Der Einwohnerschwerpunkt innerhalb des Gebiets des GVV liegt mit rd. 53 – 54 % in der Stadt Walldürn. Auf die Gemeinde Hardheim entfallen rd. 32 – 33 % der Einwohner, Höpfingen besitzt mit rd. 14 % der Einwohner den geringsten Anteil am GVV-Gebiet.

Tabelle 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Hardheim-Walldürn zwischen 2011 und 2015

Daten	Einwohner		Veränderung 2011 – 2015	
	2011*	2015**	absolut	in %
Hardheim	6.870	6.936	+ 66	+ 1,0
Höpfingen	3.094	2.993	- 101	- 3,3
Walldürn	11.291	11.506	+ 215	+ 1,9
GVV Hardheim-Walldürn	**21.255**	**21.435**	**+ 180**	**+ 0,8**
Neckar-Odenwald-Kreis	142.703	142.936	+ 233	+ 0,2

* Stand: 30.06.2011; Datenbasis Zensus 2011

** Stand: 31.12.2015; Datenbasis Zensus 2011

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

Die **Einwohnerentwicklung** zwischen 2011 und 2015 ist differenziert zu bewerten. So war in Walldürn und Hardheim eine positive Einwohnerentwicklung mit Einwohnerzuwächsen um 1,9 % in Walldürn und 1,0 % in Hardheim zu verzeichnen. In Höpfingen war hingegen die Einwohnerentwicklung mit einem Minus von 3,3 % deutlich rückläufig.

Die **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg[15] geht im Gebiet des GVV von einem Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2030 von 747 Einwohnern bzw. - 3,5 % aus. Sowohl in Hardheim als auch in Walldürn werden hierbei Einwohnerverluste von jeweils rd. 2,9 % erwartet. Für die Gemeinde Höpfingen wird ein deutlich stärkerer Einwohnerrückgang um - 7,4 % prognostiziert. Diesbezüglich bleibt jedoch festzuhalten, dass das Statistische Landesamt bei der Bevölkerungsvorausrechnung geplante kommunale Entwicklungen nicht berücksichtigt, woraus sich Änderungen bei der Bewertung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ergeben. So werden in Walldürn durch die Erschließung des Baugebietes „Vorderer Wasen“ weitere 17 – 18 ha Wohnbauflächen ausgewiesen. Zudem spricht die bevorstehende Verlagerung von Proctor & Gamble von Kronberg im Taunus nach Walldürn für eine deutlich stärkere Dynamik der Bevölkerungsentwicklung. Aber auch in Höpfingen ist mit der Erweiterung des Neubaugebietes „Heidlein“ von positiven Effekten auf die Einwohnerentwicklung auszugehen. In Hardheim wird die Wiederbelegung der Kaserne sich ebenfalls positiv auswirken. Bei einer realistischen Prognose ist somit von einer stabilen Entwicklung im GVV Hardheim-Walldürn auszugehen.

15 Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen bis 2035. Basis Zensus 2011, Basisjahr 2014.

Tabelle 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Hardheim-Walldürn bis 2030

Daten	Einwohner			Veränderungen 2015 – 2030	
	2015	2025	2030	absolut	in %
Hardheim	6.936	6.750	6.738	- 198	- 2,9
Höpfingen	2.993	2.783	2.772	- 221	- 7,4
Walldürn	11.506	11.208	11.178	- 328	- 2,9
GVV Hardheim-Walldürn	**21.435**	**20.741**	**20.688**	**- 747**	**- 3,5**
Neckar-Odenwald-Kreis	142.936	138.203	137.805	- 5.131	- 3,6

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

6.3 Wirtschaftsstrukturen

Im GVV Hardheim-Walldürn waren im Jahr 2016 **7.252 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** registriert. Dabei entfällt mit rd. 59 – 60 % ein Großteil auf das produzierende Gewerbe. Der Bereich der sonstigen Dienstleistungen hat einen Anteil von rd. 26 % und der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe von 13 – 14 %. Insofern wird aus den Daten deutlich, dass im GVV Hardheim-Walldürn mit seinem großen Anteil an klein- und mittelständischen Unternehmen insbesondere im verarbeitenden Gewerbe einen Arbeitsplatzschwerpunkt besteht. Eine besondere Rolle innerhalb der Wirtschaftsstrukturen nimmt innerhalb des GVV die Bundeswehr ein. Sowohl in Walldürn als auch perspektivisch wieder in Hardheim sind zwei Bundeswehrstandorte mit mehreren hundert Bundeswehrsoldaten vorzufinden.[16] Des Weiteren ist unter touristischen Aspekten die Rolle der Stadt Walldürn als Wallfahrtsstadt zu erwähnen. So besuchen jährlich rd. 80.000 Pilger im Juni und Juli die Stadt Walldürn.

Hinsichtlich der **Pendlerzahlen** lässt sich festhalten, dass – mit Ausnahme von Hardheim – sowohl Höpfingen als auch Walldürn deutliche Auspendlerbewegungen an andere Standorte außerhalb des GVV Hardheim-Walldürn zeigen. Insgesamt ist mit einem Pendlersaldo von - 1.144 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein Profil des GVV als Wohnstandort festzuhalten.

Tabelle 5: Pendlerbewegungen im GVV Hardheim-Walldürn

	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
Hardheim	1.915	1.649	+ 266
Höpfingen	244	1.150	- 906
Walldürn	2.295	2.799	- 504
GVV Hardheim-Walldürn	**4.454**	**5.598**	**- 1.144**

Quelle: Agentur für Arbeit, Stand: 30.06.2016

16 Nachdem die endgültige Schließung der Kaserne in Hardheim bereits beschlossen war, ist nun eine Folgenutzung durch die Bundeswehr absehbar.

Hinsichtlich des **Kaufkraftniveaus** ist im GVV ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau bezogen auf den Bundesdurchschnitt festzuhalten. Sowohl in Hardheim als auch in Walldürn wird mit einer regionalen Kaufkraftkennziffer von 96,8 ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erzielt. Ausschließlich in der Gemeinde Höpfingen liegt ein durchschnittliches Kaufkraftniveau mit einem Wert von 100,3 vor. Damit liegt der GVV Hardheim-Walldürn etwa im Schnitt des Neckar-Odenwald-Kreises mit einem regionalen Kaufkraftkoeffizienten von 97,7.

II. Nachfragesituation

1. Einzugsbereiche und Bevölkerungspotenziale

Die Abgrenzung von Einzugsbereichen für den Einzelhandel im GVV Hardheim-Walldürn stellt eine wichtige Voraussetzung für die Ermittlung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials dar. Als Einzugsbereich werden dabei jene Bereiche definiert, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig die Einzelhandelsstandorte im GVV Hardheim-Walldürn aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsbereichs wurden folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur) und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen
- Topografie
- die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Das Einzugsgebiet des GVV Hardheim-Walldürn beschränkt sich im Wesentlichen auf das GVV-Gebiet selbst und lässt sich wie folgt differenzieren:

Hardheim	6.936 Einwohner
Höpfingen	2.993 Einwohner
Walldürn	11.506 Einwohner
Einzugsgebiet insgesamt	**21.435 Einwohner.**[17]

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes des GVV Hardheim-Walldürn ist zu berücksichtigen, dass an den einzelnen Standorten von unterschiedlichen Marktdurchdringungen auszugehen ist. So ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Distanzen zwischen den Mitgliedskommunen des GVV intensive Austauschbeziehungen im Einzelhandel bestehen. Darüber hinaus ist v. a. für Walldürn und Hardheim mit über das Stadt- bzw. Gemeindegebiet hinausgehenden Kundeneinkaufsbeziehungen zu rechnen. So übt **Walldürn** Einfluss insbesondere in Richtung Norden und Süden und durch vorhandene Arbeitsplatzverflechtungen ebenfalls in Richtung des Mittelzentrums Buchen aus.

[17] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2015.

Für die Gemeinde **Hardheim** ist traditionell ein Einzugsgebiet vorhanden, welches sich auf die angrenzenden Gebiete (z. B. Raum Külsheim, Königheim) bezieht. Kunden aus der Gemeinde **Höpfingen** tendieren hingegen sowohl i.R. Walldürn als auch i.R. Hardheim. Es sind umfangreiche Kundenmehrfachverflechtungen an verschiedene Standorte vorhanden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass in den letzten Jahren verstärkt der Onlinehandel insbesondere für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich eine Bedeutung und Konkurrenz für den stationären Einzelhandel darstellt. V. a. im ländlichen Raum bietet der Onlinehandel für Kunden die Möglichkeit, schnell Produkte nachzufragen, die ansonsten nur in den umliegenden Oberzentren vorhanden sind. Dies ist bei der Bewertung der Kaufkraftpotenziale innerhalb des GVV-Gebietes ebenfalls angemessen zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass nicht alle im GVV-Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe in gleichem Umfang in das Einzugsgebiet ausstrahlen. Auf einzelbetrieblicher Ebene bestehen z. T. Kundenverflechtungen, die über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehen. Die Anziehungskraft hängt – neben der Fristigkeit des Bedarfs – v. a. von der Attraktivität und Größe des Anbieters ab. Bei stark spezialisierten Anbietern sind z. T. deutlich weiträumigere Verflechtungen vorhanden. Beim überwiegenden Teil der Anbieter im GVV-Gebiet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese keine regionale Bedeutsamkeit haben, sondern vielmehr der Deckung der Grundversorgung vor Ort dienen.

2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel im GVV Hardheim-Walldürn

Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) für die abgegrenzten Bedarfsgüter pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 5.570 €.[18]

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.035 € p. a.
- Nichtlebensmittel ca. 3.535 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau[19] zu berücksichtigen. MB Research errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf der Grundlage der Steuerstatistik.[20]

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für den GVV Hardheim-Walldürn ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. **116,1 Mio. €.**

18 Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.
19 Vgl. Kapitel I.
20 Quelle: MB-Research, Nürnberg 2016.

Tabelle 6: Kaufkraftpotenziale im GVV Hardheim-Walldürn

	Kaufkraft in Mio. €			
	Hardheim	Höpfingen	Walldürn	GVV Hardheim-Walldürn
Nahrungs- und Genussmittel	**13,7**	**6,1**	**22,6**	**42,4**
Gesundheit, Körperpflege	2,7	1,2	4,5	8,4
Blumen, zool. Bedarf	0,9	0,4	1,5	2,8
kurzfristiger Bedarf insg.	**17,3**	**7,7**	**28,6**	**53,6**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,8	0,8	2,9	5,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	4,7	2,1	7,8	14,6
mittelfristiger Bedarf insg.	**6,5**	**2,9**	**10,7**	**20,1**
Elektrowaren, Medien, Foto	3,6	1,6	6,0	11,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4,1	1,8	6,7	12,6
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,3	1,5	5,5	10,3
Optik / Uhren, Schmuck	0,8	0,4	1,3	2,5
Sonstige Sortimente	1,9	0,8	3,1	5,8
langfristiger Bedarf insg.	**13,7**	**6,1**	**22,6**	**42,4**
Nichtlebensmittel insg.	**23,8**	**10,6**	**39,3**	**73,7**
Einzelhandel insg.	**37,5**	**16,7**	**61,9**	**116,1**

3. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 2025

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet bis zum Prognosehorizont 2025 ist neben konjunkturellen Einflüssen auch von der künftigen Entwicklung des Verbraucherverhaltens (z. B. Onlinehandel) sowie der soziodemografischen Entwicklung abhängig (vgl. auch Kapitel I.).

Unter Berücksichtigung der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann für den GVV Hardheim-Walldürn bis 2025 von einer negativen Einwohnerentwicklung (- 694 Einwohner bzw. - 3,2 %) ausgegangen werden.[21]

Auf Grundlage der im Marktgebiet erfassten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung ergibt sich für das Prognosejahr 2025 ein Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 114,6 Mio. € (vgl. Tabelle 7). Damit ist von einem sinkenden Kaufkraftpotenzial im GVV Hardheim-Walldürn auszugehen (- 1,5 Mio. € bzw. – 1,3 %).

Bei einer realistischen Bewertung ist angesichts der tatsächlichen perspektivischen Entwicklungen in Walldürn, Hardheim und Höpfingen zumindest von einer stabilen nachfrageseitigen Entwicklung im GVV Hardheim-Walldürn auszugehen.

[21] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035 (mit Wanderungen); Basisjahr 2014. Im Sinne eines worst-case Szenarios wurde mit den Daten des Statistischen Landesamtes gerechnet.

Tabelle 7: Kaufkraftprognose 2025 für den GVV Hardheim-Walldürn

	Kaufkraft 2025 in Mio. €			
	Hardheim	**Höpfingen**	**Walldürn**	**GVV Hardheim-Walldürn**
Nahrungs- und Genussmittel	**13,6**	**5,8**	**22,6**	**42,0**
Gesundheit, Körperpflege	2,8	1,2	4,6	8,6
Blumen, zool. Bedarf	0,9	0,4	1,5	2,8
kurzfristiger Bedarf insg.	**17,3**	**7,4**	**28,7**	**53,4**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,7	0,7	2,8	5,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	4,6	2,0	7,6	14,2
mittelfristiger Bedarf insg.	**6,3**	**2,7**	**10,4**	**19,4**
Elektrowaren, Medien, Foto	3,6	1,5	5,9	11,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4,0	1,7	6,7	12,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,3	1,4	5,5	10,2
Optik / Uhren, Schmuck	0,8	0,3	1,3	2,4
Sonstige Sortimente	1,9	0,8	3,1	5,8
langfristiger Bedarf insg.	**13,6**	**5,7**	**22,5**	**41,8**
Nichtlebensmittel insg.	**23,6**	**10,0**	**39,0**	**72,6**
Einzelhandel insg.	**37,2**	**15,8**	**61,6**	**114,6**

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte gerundet)

III. Angebotssituation

1. Angebotssituation in Hardheim

In der Gemeinde Hardheim sind insgesamt 51 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.535 m² vorhanden. Die Umsatzleistung der dortigen Betriebe beträgt ca. 29,8 Mio. € (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Hardheim

	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**18**	**4.035**	**16,8**
Gesundheit, Körperpflege	2	90	*
Blumen, zool. Bedarf	1	60	*
kurzfristiger Bedarf insg.	**21**	**4.185**	**18,8**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	230	0,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	1.270	2,7
mittelfristiger Bedarf insg.	**9**	**1.500**	**3,6**
Elektrowaren, Medien, Foto	4	220	1,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5	500	1,5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	10	3.030	3,9
Optik / Uhren, Schmuck	2	100	*
Sonstige Sortimente	k.A.	k.A.	k.A.
langfristiger Bedarf insg.	**21**	**3.850**	**7,5**
Nichtlebensmittel insg.	**33**	**5.500**	**13,0**
Einzelhandel insg.	**51**	**9.535**	**29,8**

k.A. = kein Angebot vorhanden

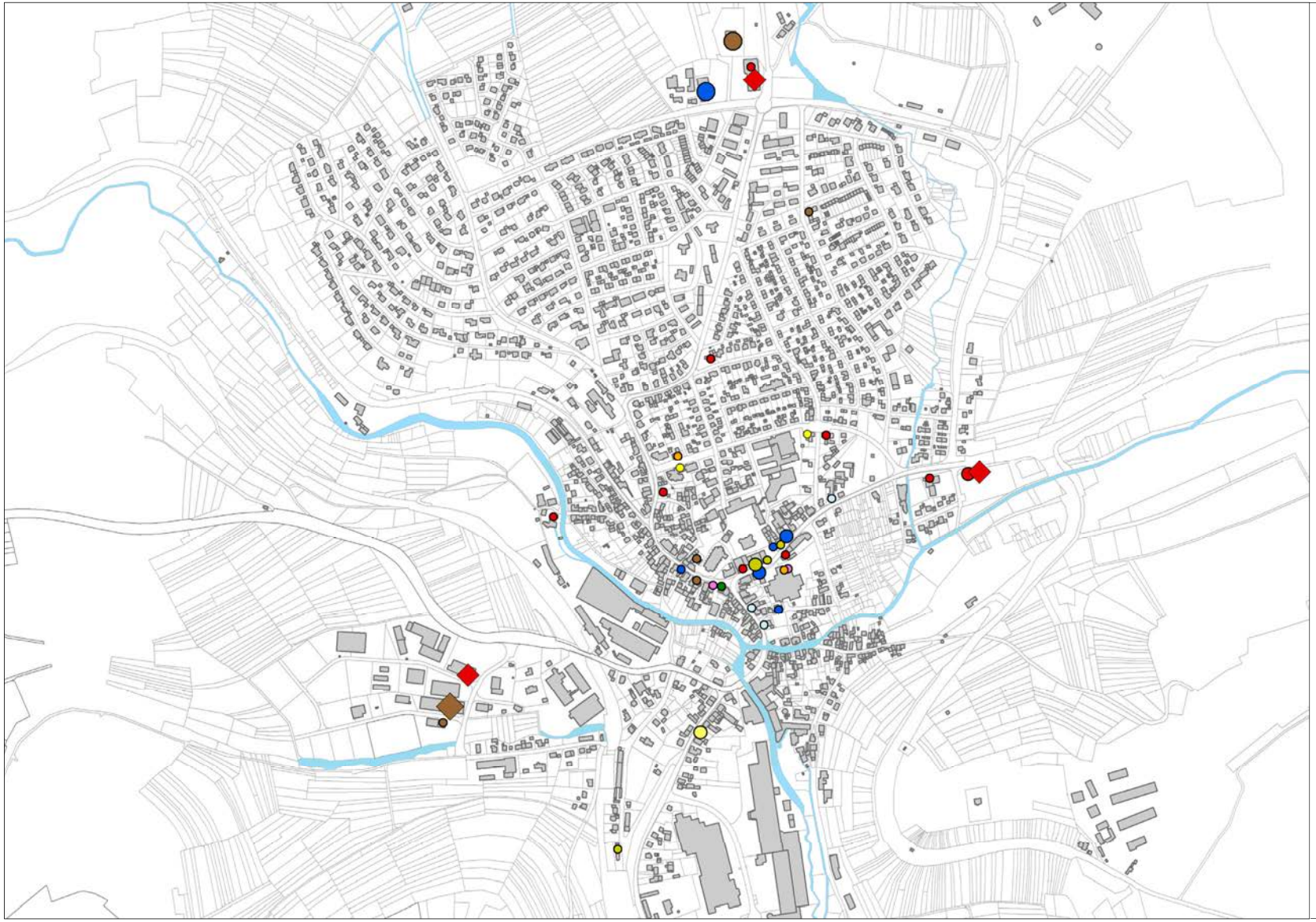
* aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen kein Ausweis der Umsatzleistung

GMA-Erhebungen 2017

Foto 1: Ortskern

Foto 2: Erfapark

Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in Hardheim



Legende

Einzelhandel

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartengrundlage: GVV Hardheim-Walldürn
GMA-Bearbeitung 2017

Foto 3: Schlossplatz

Foto 4: Standort Rewe / KiK

Foto 5: Standort Aldi

Foto 6: Standort Norma

Die **Einzelhandelsstrukturen** der Gemeinde Hardheim stellen sich wie folgt dar:

- **Ortszentrum:** Im Ortskern ist überwiegend kleinteiliger Facheinzelhandel vorhanden. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich vom Marktplatz aus in Richtung Wertheimer Straße bis zum Abzweig Miltenberger Straße sowie nach Osten in der Würzburger Straße bis zum Abzweig Kolpingstraße. Hinzu kommen der Erfapark südlich der Würzburger Straße (hierbei handelt es sich um ein aktuell mehrheitlich leerstehendes Einkaufszentrum mit kleiner Mall, Apotheke und Optiker) sowie der Bereich an der Walldürner Straße zwischen Marktplatz und Holzgasse bzw. Riedstraße. Die verkehrliche Anbindung der Haupteinkaufslage erfolgt über die B 27, die sich von Osten kommend über die Würzburger Straße, den Marktplatz und die Walldürner Straße durch den Ortskern zieht. Dadurch sind die Hauptgeschäftslagen Hardheims mit starkem Durchgangsverkehr belastet. Das Einzelhandelangebot in der Haupteinkaufslage ist überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Im Wesentlichen beschränkt sich das Angebot auf Betriebe des Ladenhandwerks (Bäcker, Metzger). Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Betriebe aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z. B. NKD, Schuh Berberich, Raumausstattung Beuchert).

- **Nebenlagen:** Nördlich des alten Ortskerns befindet sich an der Bgm.-Henn-Straße ein weiterer Versorgungsschwerpunkt mit einem Bäcker (Weber Smart Shop) sowie einer Apotheke, Zeitschriftenladen, einem Frisörgeschäft und einer Sparkassenfiliale. Der Standort dient in erster Linie der Nahversorgung der nach Norden hin anschließenden Wohngebiete zwischen Bgm.-Henn-Straße und Wertheimer Straße.
- **Sonstige Standorte:** Querspange / Ferdinand-Müller-Straße (Rewe mit Bäcker im Vorkassenbereich, Raiffeisenmarkt, KiK), Norma mit Getränkemarkt und Metzgerei an der Würzburger Straße und im Gewerbegebiet Tiefer Weg im südöstlichen Teil der Gemeinde (Aldi-Lebensmitteldiscounter, Stabilo Baufachmarkt).

Nach Bedarfsbereichen ist das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Hardheim wie folgt zu charakterisieren:

- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ist insbesondere auf die Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich hinzuweisen. Dort ist mit Rewe, Aldi und Norma in der Kernstadt sowie einem kleinen Ums Eck-Markt Seitz mit angegliederter Bäckerei im Ortsteil Gerichtstetten ein bereits ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorzufinden. Dieses wird ergänzt durch mehrere Getränkeanbieter, Bäckereien, Metzgereien sowie zwei Apotheken. Ein Drogeriefachmarkt ist nach dem Marktaustritt von Schlecker in Hardheim nicht mehr vorzufinden.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist auf zwei Schreibwarengeschäfte und den Spezialanbieter Maring Druck (Bücher / Schreibwaren) hinzuweisen. Im Bekleidungsbereich wird die Angebotssituation dominiert durch die Bekleidungsfachmärkte KiK und NKD sowie zwei kleinere Facheinzelhändler. Auch im Schuhbereich ist mit dem Anbieter Schuh Berberich und einem orthopädischen Schuhmacher ein Angebot vorhanden.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** sind mehrere kleinere Elektrohändler, zwei Anbieter für Haushaltswaren und Geschenkartikel, ein Raumausstatter sowie ein ausdifferenziertes Angebot aus dem Bau-, Heimwerker- und Gartenbereich mit dem Werkzeugfachmarkt Stabilo, einem Raiffeisenmarkt sowie weiteren Spezialfachanbietern vorhanden.

Insgesamt ist in der Gemeinde Hardheim ein Angebot vorzufinden, welches die zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde sowohl für die örtliche Wohnbevölkerung als auch darüber hinaus unterstreicht. So sind insbesondere in Richtung Osten über das Gemeindegebiet hinausgehende Kundeneinkaufsverflechtungen vorzufinden.

2. Angebotssituation in Höpfingen

In der Gemeinde Höpfingen sind insgesamt 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 730 m² vorhanden. Diese generieren eine Umsatzleistung von rd. 2,6 Mio. €.

Tabelle 9: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Höpfingen

	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in m²	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf insg.	5	270	1,4
mittel- und langfristiger Bedarf insg.	9	460	1,2
Einzelhandel insgesamt	**14**	**730**	**2,6**

GMA-Erhebungen 2017

Nach Bedarfsbereichen ist das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Höpfingen wie folgt zu charakterisieren:

- In der Gemeinde Höpfingen ist nur ein ausschnittsweises Einzelhandelsangebot vorzufinden. Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird das Angebot hierbei durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Getränkemärkte geprägt. Dort sind mit den beiden Getränkemärkten Waltenberger und Greulich sowie den Bäckereien Seitz und Gärtnersmühle und der Metzgerei Herkert jeweils Versorgungsstrukturen vorzufinden.

- Im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** ist punktuell ein Einzelhandelsbesatz vorhanden. So ist auf die Anbieter Leder Kaiser, die beiden Elektroanbieter Kuhn und Elektro Schaborak (inkl. Post) sowie auf die Anbieter Berberich Bauelemente, Sanitär Eiermann sowie zwei Fahrradshops und zwei Spezialbetriebe für Motorradbekleidung bzw. Mineralien hinzuweisen.

Insgesamt wird der Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Höpfingen im Wesentlichen durch die Einflussbereiche der beiden nahegelegenen Unterzentren Hardheim und Walldürn beeinflusst, so dass sich in der Gemeinde selbst – auch aufgrund der geringen Einwohnerpotenziale – nur ein geringes Einzelhandelsangebot ausbilden konnte. Zudem hat die Gemeinde Höpfingen mit der Verlagerung des Einrichtungshauses Schäfer und Fitz (jetzt Wohnfitz) vom Höpfinger Ortsteil Waldstetten in Richtung der Stadt Walldürn den größten Einzelhandelsbetrieb „verloren“. Somit ist in Höpfingen allenfalls ein Grundversorgungsangebot vorhanden, welches durch spezialisierte Fachanbieter ergänzt wird. Der Großteil der Kaufkraft fließt an die umliegenden Standorte ab.

Karte 3: Einzelhandelsstrukturen in Höpfingen

Legende

Einzelhandel

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartengrundlage: GVV Hardheim-Walldürn
GMA-Bearbeitung 2017

3. Angebotssituation in Walldürn

In Walldürn sind insgesamt 97 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 25.440 m² vorhanden. Diese Betriebe erwirtschaften eine jährliche Umsatzleistung von rd. 72,9 Mio. €.

Tabelle 10: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Walldürn

	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**35**	**8.160**	**31,7**
Gesundheit, Körperpflege	5	700	*
Blumen, zool. Bedarf	1	780	*
kurzfristiger Bedarf insg.	**41**	**9.640**	**38,1**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	210	1,0
Bekleidung, Schuhe, Sport	18	3.460	7,5
mittelfristiger Bedarf insg.	**21**	**3.670**	**8,5**
Elektrowaren, Medien, Foto	6	770	1,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	8	7.190	15,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	9	2.720	5,1
Optik / Uhren, Schmuck	2	130	1,0
Sonstige Sortimente	10	1.320	2,9
langfristiger Bedarf insg.	**35**	**12.130**	**26,4**
Nichtlebensmittel insg.	**62**	**17.280**	**41,2**
Einzelhandel insg.	**97**	**25.440**	**72,9**

* aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen kein Ausweis der Umsatzleistung

GMA-Erhebungen 2017

Foto 7: Innenstadt Walldürn (1)

Foto 8: Innenstadt Walldürn (2)

Karte 4: Einzelhandelsstrukturen in Walldürn

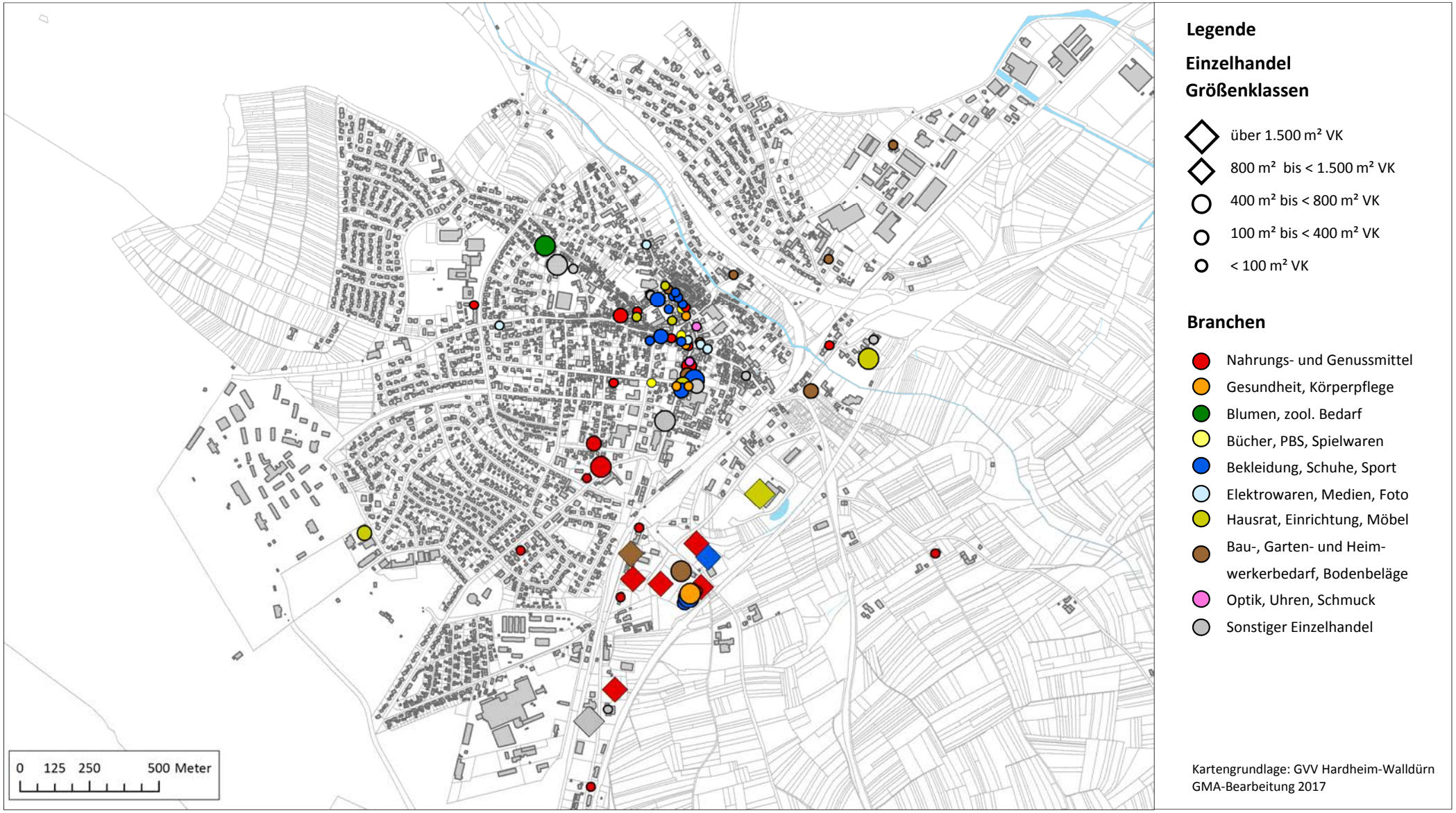


Foto 9: **Rewe / dm**

Foto 10: **Fachmärkte in der Otto-Hahn-Straße**

Foto 11: **bestehender Edeka-Markt**

Foto 12: **wohnfitz**

Die **Einzelhandelsstrukturen** der Stadt Walldürn stellen sich wie folgt dar:

- **Stadtzentrum:** Das Stadtzentrum von Walldürn erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Oberen- und Unteren Vorstadtstraße, der Hauptstraße sowie entlang der Adolf-Kolping-Straße, der Friedrich-Ebert-Straße und der Keimstraße. Auf dem Schlossplatz Walldürn findet zudem regelmäßig ein Wochenmarkt statt. Nördlich der Oberen Vorstadtstraße ist dabei die historische Innenstadt mit nahezu ausschließlich kleinteiligem Einzelhandelsbesatz zu finden. Ein Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes ist hierbei entlang der Hauptstraße und der Oberen Vorstadtstraße ansässig. Direkt östlich der Hauptstraße ist zudem auf einen nahezu komplett leerstehenden Gebäudekomplex im Bereich des Bettendorfrings hinzuweisen, in dem früher ein Supermarkt, Schlecker sowie weitere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt waren.[22] Der Einzelhandelsbesatz setzt sich schließlich südlich des historischen Stadtkernes in der Oberen Vorstadtstraße (Apotheke, Bäckerei Müssig, Metzgerei Kaufmann, Sparkasse und weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) und entlang der Adolf-Kolping-Straße (NKD, Rehberg-Markt als Nachnutzung der ehemaligen Schlecker-Filiale, Juwelier sowie ergänzende

22 Im Zuge der durchgeführten Betriebsverlagerungen, aber auch durch immobilienseitige Defizite, hat dieser Einzelhandelsstandort seine Bedeutung verloren.

Nutzungen wie Kreditinstitut Volksbank, Ärztehaus, gastronomische Nutzungen) fort und läuft schließlich entlang der Adolf-Kolping-Straße aus. Im südlichen Bereich der Adolf-Kolping-Straße ist hierbei insbesondere auf Mode Gehrig, eine Apotheke sowie einen größeren Fachmarkt (Connys Haushaltswaren) hinzuweisen.

- **Einzelhandelsagglomeration Otto-Hahn-Straße:** Durch zahlreiche Standortverlagerungen (insbesondere der größeren Lebensmittelmärkte aus dem Stadtkern) ist direkt nördlich der B 27 und südlich des Walldürner Bahnhofs der größte dezentrale Einzelhandelsstandort der Stadt Walldürn entstanden. Als wesentliche Magnetbetriebe für diesen Bereich fungieren ein Rewe-Supermarkt, die Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi und der kürzlich eröffnete Netto-Lebensmitteldiscounter, der Drogeriemarkt dm, KiK, K+K Schuhe sowie ein AWG-Bekleidungsfachmarkt. Dieser Bereich wird zudem arrondiert durch mehrere gastronomische Betriebe und weitere gewerbliche Nutzungen. Perspektivisch wird dieser Standortbereich durch die Aufsiedlung des Gewerbegebietes „Spangel“, das direkt im Osten angrenzt, eine weitere Aufwertung erfahren. Im Juni 2014 hat hier das großflächige Möbelhaus „Wohnfitz“ eröffnet. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsnutzungen in der Diskussion (Edeka-Verlagerung). Mit der Verlegung der Abfahrt Walldürn-Süd und damit der Schaffung eines direkten Anschlusses an die B 27 hat sich die Lagegunst des Einzelhandelsstandortes an der Otto-Hahn-Straße ebenfalls deutlich verbessert.

- **Weitere Standorte:** Im Lebensmitteleinzelhandel ist neben dem Einzelhandelsstandort Otto-Hahn-Straße zudem auf den Edeka-Markt an der Buchener Straße im südlichen Stadtgebiet hinzuweisen. Des Weiteren ist in der Dr.-Heinrich-Köhler-Straße ein kleiner Norma-Lebensmitteldiscounter angesiedelt, der als Nahversorger für die umliegende Wohnbevölkerung fungiert. Darüber hinaus ist auf ein neues Raiffeisen-Bauzentrum direkt nördlich des Standortes Otto-Hahn-Straße hinzuweisen. Zudem ist mit dem Sonderpostenmarkt Sopo in der Buchener Straße ein weiterer größerer Anbieter vorhanden.

- **Streulagen:** Neben den zuvor skizzierten Einzelhandelsschwerpunkten sind weitere Einzelhandelsstandorte in Streulage vorzufinden. Beispielsweise kann hier auf den Standortverbund von Zweirad Kreis und Gärtnerei Kaufmann in der Blumenstraße hingewiesen werden.

- **Stadtteile:** In den Stadtteilen von Walldürn finden sich nahezu ausschließlich Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk. Punktuell sind darüber hinaus weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Eine bedeutende Rolle nehmen die Stadtteile von Walldürn im Einzelhandel hingegen nicht ein.

Nach Bedarfsbereichen lässt sich die Angebotssituation in der Stadt Walldürn wie folgt charakterisieren:

- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird die Angebotssituation insbesondere durch die größeren Lebensmittelmärkte (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Netto, Norma), mehrere Getränkefachanbieter und Tankstellenshops, das Lebensmittelhandwerk sowie insbesondere durch den Drogeriemarkt dm sowie zwei Apotheken und ein Sanitätshaus geprägt. Daneben ist im Bereich Blumen auf den großen Blumenanbieter Blumen-Kaufmann hinzuweisen.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird das Angebot im Bereich Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften durch einen Bücherladen sowie zwei kleinere Schreibwarenläden geprägt. Im Bekleidungsbereich ist auf die Fachmarktanbieter AWG, KiK und NKD, Gehrig Mode sowie mehrere kleinere Fachhändler hinzuweisen. Ein Spezialangebot besteht im Bereich Kinderbekleidung durch den Anbieter Betten Stahl. Im Schuhbereich ist auf das K+K-Schuhcenter als Fachmarktangebot sowie auf einen weiteren Schuheinzelhändler (Schuh Müller) und eine orthopädischen Schuhmacher hinzuweisen. Im Sportbereich ist im Stadtteil Altheim mit Schuh-Sport-Marzini ebenfalls ein kleineres Angebot vorzufinden.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird die Angebotssituation im Elektrobereich durch mehrere kleinteilige Elektrofachhändler geprägt. Im Bereich Möbel / Einrichtung / Zubehör ist insbesondere auf das großflächige Möbelhaus Wohnfitz, den Küchenfachmarkt Küchen Duo sowie mehrere Spezialbetriebe für Raumausstattung (z. B. Stoffe Folhoffer, Walter Raum und Idee) hinzuweisen. Im Bereich Bau-, Heimwerkerbedarf ist darüber hinaus ein Angebot, bestehend aus dem Raiffeisen-Bauzentrum, mehreren Spezialanbieter für Landmaschinen und Bauelemente, Fußböden / Klinker etc., vorhanden. Darüber hinaus ist im Bereich Sonderposten mit dem Sopo-Markt, dem Multisortimenter Connys Haushaltswaren sowie weiteren Spezialanbietern ebenfalls ein Angebot im sonstigen Sortimentsbereich vorzufinden.

Insgesamt besitzt die Stadt Walldürn im Vergleich mit den beiden anderen Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn den mit Abstand größten Einzelhandelsbesatz. Entsprechend groß sind die Einkaufsverflechtungen der Stadt Walldürn in die Region. Durch das Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen wird die Stadt Walldürn ihrer unterzentralen Versorgungsfunktion gerecht.

4. Angebotssituation im GVV Hardheim-Walldürn

Insgesamt sind im GVV Hardheim-Walldürn 162 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 35.705 m² ansässig. Die Bruttoumsatzleistung beträgt ca. 105,2 Mio. €.

Hiervon entfallen auf Anbieter von **Nahrungs- und Genussmitteln**

- 58 Betriebe (ca. 36 % des Gesamtbestandes)[23]
- ca. 12.465 m² VK (ca. 35 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 49,9 Mio. € Bruttoumsatz (= ca. 47 % des Gesamtumsatzes).[24]

Das Angebot an **Nichtlebensmitteln** umfasste

- 104 Betriebe (ca. 64 % des Gesamtbestandes)
- ca. 23.240 m² VK (ca. 65 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 55,3 Mio. € Bruttoumsatz (= ca. 53 % des Gesamtumsatzes)

Im Detail ist im GVV Hardheim-Walldürn folgender Einzelhandelsbesatz vorzufinden:

Tabelle 11: Einzelhandelsbestand im GVV Hardheim-Walldürn

	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**58**	**12.465**	**49,9**
Gesundheit, Körperpflege	7	790	6,7
Blumen, zool. Bedarf	2	840	1,7
kurzfristiger Bedarf insg.	**67**	**14.095**	**58,3**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	6	440	1,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	25	4.780	10,3
mittelfristiger Bedarf insg.	**31**	**5.220**	**12,1**
Elektrowaren, Medien, Foto	12	1.080	2,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	13	7.690	17,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	21	5.900	9,4
Optik / Uhren, Schmuck	4	230	1,8
Sonstige Sortimente	14	1.490	3,3
langfristiger Bedarf insg.	**64**	**16.390**	**34,8**
Nichtlebensmittel insg.	**104**	**23.240**	**55,3**
Einzelhandel insg.	**162**	**35.705**	**105,2**

GMA-Erhebungen 2017

23 Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt.
24 Bereinigte Werte, Umsätze der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

5. Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes im GVV Hardheim-Walldürn

Durch einen Vergleich der Erhebungsdaten aus der erstmaligen Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn (Quelle: CIMA 2011) mit den aktuellen Erhebungsdaten lässt sich die zwischen 2011 und 2017 erfolgte Einzelhandelsentwicklung im Detail nachvollziehen. So 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 den einzelnen Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn sind die Entwicklungen wie folgt einzuordnen:

- Im Unterzentrum **Hardheim** war im Lebensmittelbereich ein leicht rückläufiger Verkaufsflächenbesatz zu beobachten, welcher im Wesentlichen auf den Marktaustritt des nur wenige Monate im Erfapark befindlichen Rewe-Lebensmittelvollsortimenters zurückzuführen ist. Ansonsten haben sich zwischenzeitlich im Lebensmittelbereich insbesondere durch die realisierte Verlagerung von Norma vom Standort Querspange an die Würzburger Straße zusammen mit einem Getränkemarkt wesentliche Veränderungen der Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich ergeben. Im Nichtlebensmittelbereich sind als wesentliche Angebotsveränderungen in der Gemeinde Hardheim die Wiederbelegung des Norma-Standortes durch den Textildiscounter KiK, der Wegfall von Schlecker im Ortskern sowie punktuelle Angebotsveränderungen zu nennen. Im Nichtlebensmittelbereich waren in den vergangenen Jahren flächenseitig nur wenige Änderungen festzuhalten.

- In der Gemeinde **Höpfingen** waren im Lebensmittelbereich zwischen 2011 und 2017 flächenseitig keine Veränderungen festzustellen. Lediglich der Betreiber der Metzgerei hat zwischenzeitlich gewechselt. Im Nichtlebensmittelbereich ist als wesentliche Angebotsveränderung die Verlagerung des Möbelhauses Schäfer und Fitz vom Höpfinger Ortsteil Waldstetten in Richtung Walldürn festzuhalten. Ansonsten ist darüber hinaus auf den Marktaustritt von Schlecker hinzuweisen.

- In **Walldürn** war sowohl im Lebensmitteleinzelhandel als auch im Nichtlebensmittelbereich ein deutlicher Zuwachs der Verkaufsfläche zu beobachten. Im Lebensmittelbereich entfiel der Zuwachs der Verkaufsfläche u. a. auf die Neuansiedlung des Netto-Lebensmitteldiscounters im Standortumfeld der Einzelhandelsagglomeration Otto-Hahn-Straße sowie auf die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters. Ansonsten sind die Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich in der Stadt Walldürn stabil. Im Nichtlebensmittelbereich war als größte Angebotsveränderung die Verlagerung von Schäfer und Fitz (jetzt Wohnfitz) ins Gewerbegebiet „Spangel“ festzuhalten. Darüber

hinaus waren im mittelfristigen Bedarfsbereich 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. Insgesamt ist somit auch in Walldürn flächenseitig eine positive Entwicklung zwischen 2011 und 2017 zu beobachten gewesen.

Abbildung 6: Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes im GVV Hardheim-Walldürn (2011 – 2017)

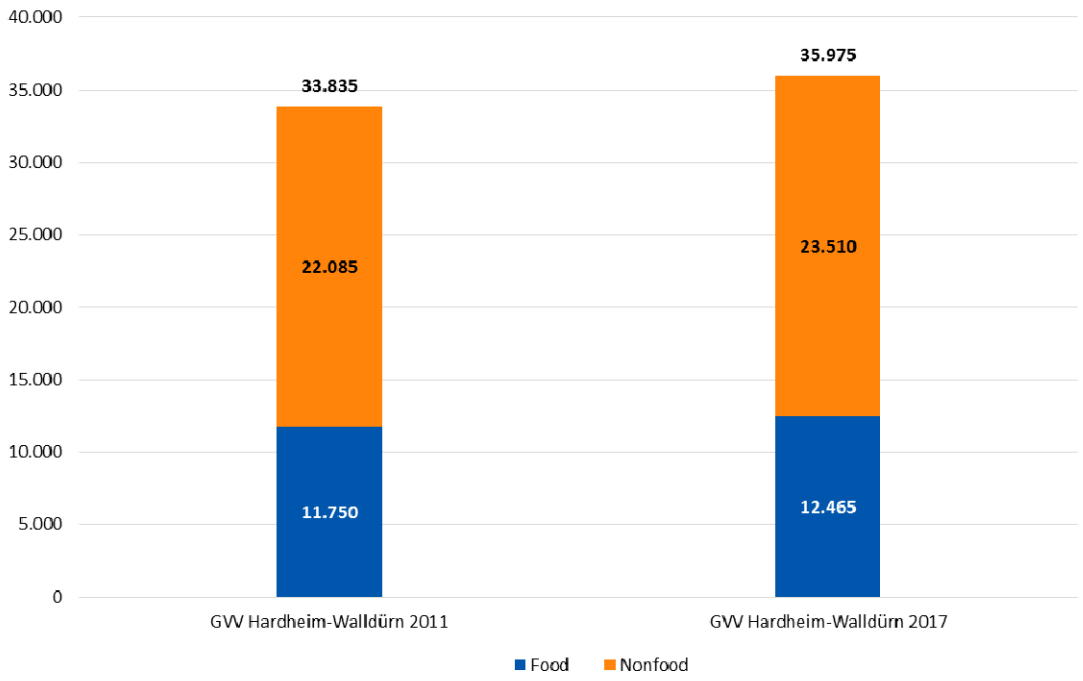
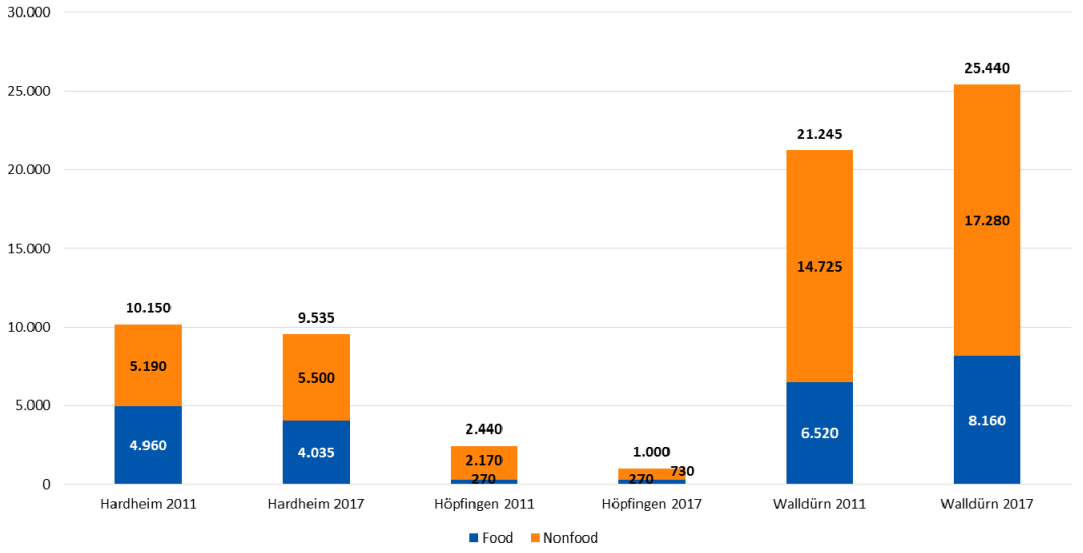


Abbildung 7: Entwicklungen des Einzelhandelsbestandes in den Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn zwischen 2011 und 2017



GMA-Darstellung 2017

6. Regionale Konkurrenzsituation

Die aktuelle Situation des Einzelhandels und insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten der Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn werden maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland beeinflusst:

- So befindet sich der GVV Hardheim-Walldürn im Wesentlichen im Einflussbereich des in Richtung Südwesten gelegenen Mittelzentrums Buchen, welches einen wichtigen Angebotsstandort darstellt.
- Darüber hinaus sind in unterschiedlichen Teilsegmenten des Einzelhandels in die nächstgelegenen Oberzentren spürbare Kaufkraftabflüsse insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden. Als Hauptangebotsstandort ist hierbei das Oberzentrum Würzburg auf bayerischer Seite zu nennen. In Richtung Heilbronn bzw. Heidelberg bestehen aufgrund der Distanz nur untergeordnete Einkaufsverflechtungen.
- Aber auch in Richtung des Maintals (Amorbach, Miltenberg) und Aschaffenburg sind Kundenverflechtungen vorzufinden, sodass diese Standorte insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit den Einzelhandelsangeboten im GVV Hardheim-Walldürn konkurrieren.

7. Quantitative Bewertung des Einzelhandelsbesatzes anhand ausgewählter Indikatoren

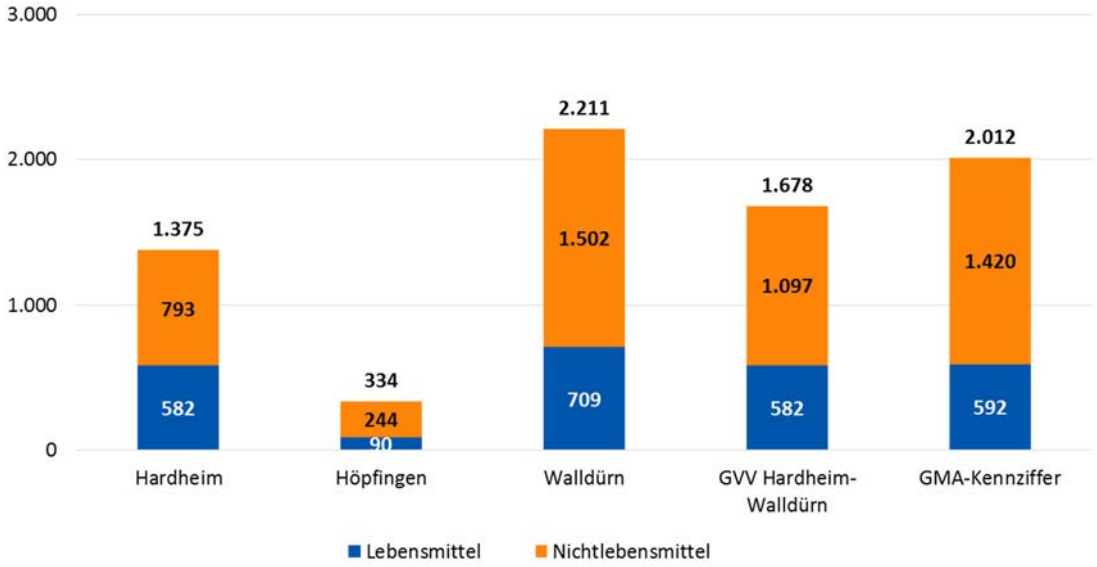
Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Einzelhandelsangebotes der GVV Hardheim-Walldürn. Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Bestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

7.1 Verkaufsflächenausstattung

Die Verkaufsflächenausstattung im GVV Hardheim-Walldürn stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 8: Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner im GVV Hardheim-Walldürn



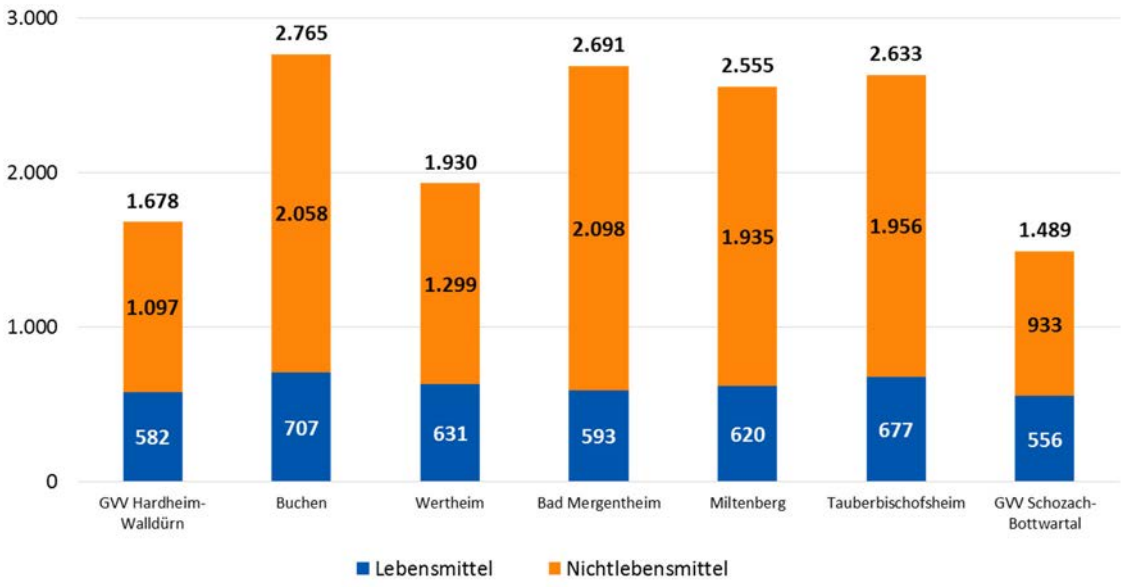
GMA-Erhebungen 2017, GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich“, Durchschnitt für Kommunen mit 20.000 – 25.000 Einwohnern.

Die Verkaufsflächenausstattung im GVV Hardheim-Walldürn insgesamt ist im Vergleich zu Durchschnittswerten der GMA-Kennziffernstudie[25] im Nahrungs- und Genussmittelbereich und im Nichtlebensmittelbereich 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.

Neben der branchenbezogenen Auswertung wurde ebenfalls ein regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung mit anderen Städten / Gemeinden / Gemeindeverwaltungsverbänden durchgeführt.

25 Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

Abbildung 9: Regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner



Quelle: GMA-Erhebungen der vergangenen Jahre

Ein regionaler Vergleich mit anderen Städten in der Region zeigt, dass der GVV Hardheim-Walldürn sowohl im Lebensmitteleinzelhandel auch im Nichtlebensmittelhandel eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist.

7.2 Zentralitätskennziffer

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Kommune sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Netto-Kaufkraftabfluss an.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer im GVV Hardheim-Walldürn

ca. 49,9 Mio. €	:	ca. 42,4 Mio. €	=	ca. 118 %
(Umsatz)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)		(Zentralität)

Für den Bereich **Nichtlebensmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer im GVV Hardheim-Walldürn

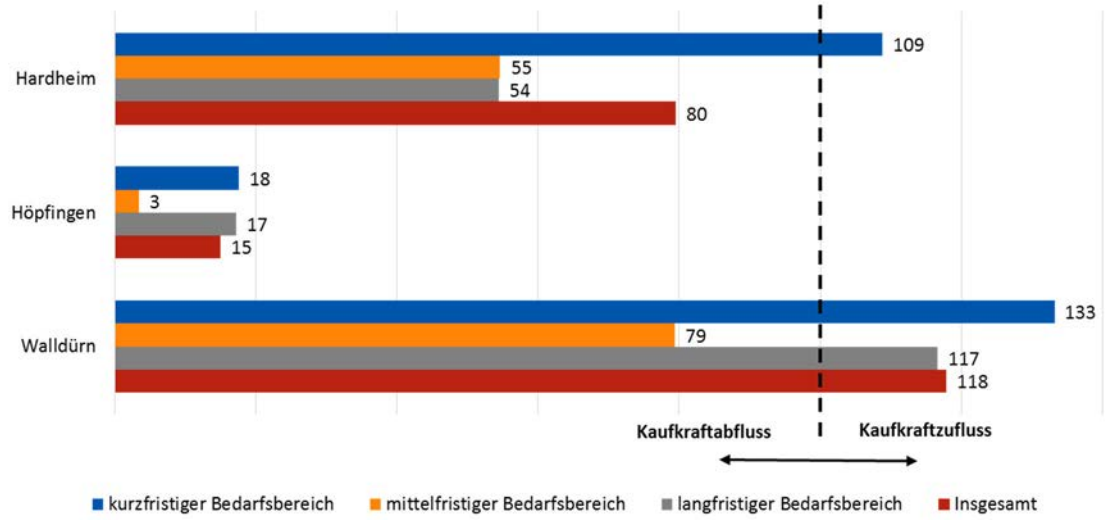
ca. 55,3 Mio. €	:	ca. 73,7 Mio. €	=	ca. 75 %
(Umsatz)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)		(Zentralität)

Für den **Einzelhandel insgesamt** beträgt die Zentralitätskennziffer im GVV Hardheim-Walldürn

ca. 105,2 Mio. €	:	ca. 116,1 Mio. €	=	ca. 91 %
(Umsatz)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)		(Zentralität)

In den Mitgliedskommunen des GVV sind folgende Zentralitätskennziffern vorhanden:

Abbildung 10: Zentralitätskennziffern nach Bedarfsbereichen



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017

Nach einzelnen Bedarfsbereichen wird deutlich, dass in **Walldürn** im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftzuflüsse zu beobachten sind. Einzig im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Kaufkraftabflüsse zu beobachten. Insgesamt wird mit einer Zentralität von 118 eine bereits hoher Wert erzielt, welcher jedoch auch auf Sondereinflüsse (v.a. Wohnfitz) zurückzuführen ist.

In **Hardheim** ist ausschließlich im Lebensmittelbereich von Kaufkraftzuflüssen auszugehen. In den sonstigen Bedarfsbereichen wird die vor Ort vorhandene Kaufkraft durch den bestehenden Einzelhandel nicht gedeckt. Es sind Kaufkraftabflüsse festzuhalten. Insgesamt überwiegen mit einer Zentralität von 80 die Kaufkraftabflüsse.

In **Höpfingen** ist nur eine geringe Ausstattung im Einzelhandel vorhanden. Entsprechend bestehen umfangreiche Kaufkraftabflüsse v.a. an die beiden umliegenden Kommunen Walldürn und Hardheim. Insbesondere im Lebensmittelbereich sind hier umfangreiche Kundenzuführeffekte an die beiden benachbarten Kommunen zu beobachten.

IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn

Zur Darstellung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn sind in einem ersten Schritt die Entwicklungspotenziale im Detail darzustellen. Dabei kommt insbesondere eine Bewertung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen eine besondere Rolle zu, da hier in allen drei Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn mehrere Vorhaben in der Diskussion stehen. Hierfür sollen im Rahmen der Analyse der Nahversorgungsstrukturen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl aus qualitativer als auch aus quantitativer Perspektive aufgezeigt werden.

Darüber hinaus ist für die sonstigen Sortimente darzustellen, inwieweit vor dem Hintergrund der im GVV Hardheim-Walldürn und im Marktgebiet vorhandenen Angebots- und Kaufkraftsituation noch Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

1. Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich

Zur Bewertung der Angebotssituation im GVV Hardheim-Walldürn und in dessen Marktgebiet ist zum einen eine **quantitative Bewertung** vor Ort vorhandenen Angebotsstrukturen durchzuführen. Hierfür wird in einem ersten Schritt die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner als Vergleichswert für eine Bewertung herangezogen und die Daten aus dem GVV Hardheim-Walldürn mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen. Die quantitativen Modellrechnungen können nur erste Anhaltspunkte für die Entwicklungsmöglichkeiten liefern, verdeutlichen allerdings die Möglichkeiten am Standort.

Neben einer quantitativen Bewertung ist jedoch ebenfalls zu prüfen, inwiefern in **qualitativer Hinsicht** die vor Ort jeweils vorhandenen Angebotsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind und ob hier Defizite bestehen. Hierfür sind die Versorgungsstrukturen näher zu analysieren, um Rückschlüsse auf deren Zukunftsfähigkeit zu ziehen.

In einem dritten Schritt sind für die drei Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn **konkrete Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen** abzuleiten.

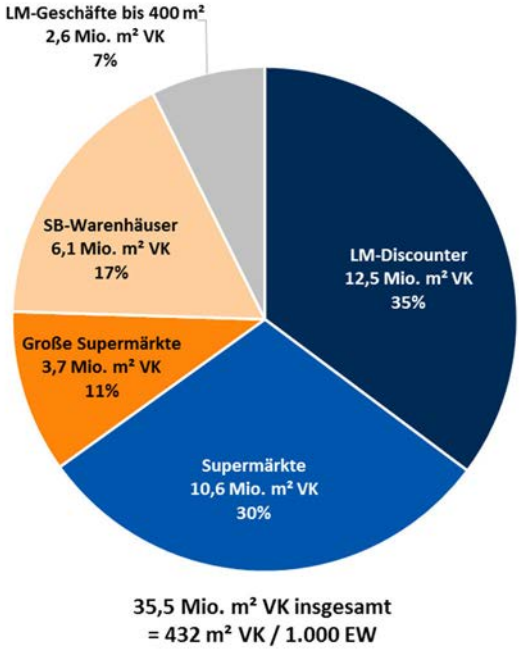
1.1 Quantitative Bewertung

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Bi-

omärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst.[26]

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 432 m² VK / 1.000 Einwohner festhalten.

Abbildung 11: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland



* ohne Spezialgeschäfte (z.B. Biomärkte) und nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

Quelle: EHI, Handel aktuell 2016, S. 92, Einwohnerzahlen: 31.12.2015 destatis.de (= 82,2 Mio.)

Überträgt man die vom EHI angewandte Methodik auf die Situation im GVV Hardheim-Walldürn und den Nachbarkommunen zeigt sich hierbei folgendes Bild:

Tabelle 12: Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum

	Verkaufsfläche in m² (nur Hauptanbieter)	Einwohner	Verkaufsfläche in m² / 1.000 EW	Einordnung im Vergleich zum Durchschnittswert
Hardheim	3.025	6.936	426	↑
Höpfingen	0	2.993	0	↓↓↓↓↓
Walldürn	6.310	11.506	548	↑↑↑
GVV Hardheim-Walldürn	9.335	21.435	436	↑
BRD	**35.500.000**	**82.200.000**	**432**	

Quelle: GMA-Erhebungen 2017, EHI Handel aktuell 2016, Seite 92

[26] Diese Daten weichen von denen aus der Kennziffernbewertung in Kapitel III. 7. Dies ist auf eine unterschiedliche Methodik zurückzuführen.

Bei einer Bewertung der Angebotssituation lässt sich festhalten, dass im GVV Hardheim-Walldürn aktuell mit rd. **436 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner** eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden ist. Dabei wird insbesondere in Walldürn ein überdurchschnittlicher Flächenbesatz erreicht.

In der Zusammenschau mit der Zentralität im Lebensmittelbereich sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Neuansiedlungen begrenzt. Potenzialseitig ist daher perspektivisch ein Fokus auf eine Modernisierung der Angebotsstrukturen zu legen.

1.2 Qualitative Bewertung

Neben einer quantitativen Bewertung anhand von Kenndaten ist im Rahmen einer qualitativen Bewertung zu prüfen, inwieweit die im GVV Hardheim-Walldürn vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind. Daneben sind in Rede stehenden Vorhaben einzuordnen: [27]

- In der Gemeinde **Hardheim** ist im Lebensmittelbereich eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und Zentralität vorzufinden. Wie auch Walldürn profitiert Hardheim hierbei von Kaufkraftzuflüssen aus dem westlich gelegenen Höpfingen. Mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Norma) sind in beiden Marktsegmenten Anbieter vorzufinden. Darüber hinaus werden Grundversorgungsstrukturen für die im Erftal gelegenen Ortsteile Bretzingen, Erfeld und Gerichtstetten durch den Ums Eck-Markt Seitz in Gerichtstetten gesichert. In Hardheim ist aktuell insbesondere die Umstrukturierung des im Ortskern gelegenen zentralen Standortbereichs rund um den Erfapark in der Diskussion. Dort soll der Standort neu aufgestellt und revitalisiert werden. Nachdem für kurze Zeit dort bereits ein Lebensmittelmarkt (Rewe) angesiedelt war, ist für eine Weiterentwicklung des Standortes und eine Stabilisierung und Attraktivierung der Angebotsstrukturen im Ortskern die Ansiedlung eines Magnetbetriebes zur Sicherung einer Grundfrequenz essentiell. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes am Standort Erfapark zur Attraktivierung und Stabilisierung des Ortskerns von Hardheim positiv zu bewerten. Als mögliche denkbare Entwicklungsoptionen sind hierbei zum einen die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters oder aber die Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters in der Diskussion.[28] Beide möglichen denkbaren Entwicklungsalternativen sind vor dem Hintergrund der Schaffung eines zeitgemäßen Lebensmittelangebotes im Ortskern von Hardheim zu begrüßen. An allen sonstigen Angebotsstandorten im Lebensmittelbereich sollte ein Fokus

27 Eine umfassende Kurzbewertung der Einzelvorhaben wird in Kapitel IV.3. vorgenommen.
28 Hier ist eine Verlagerung von Aldi aus dem Gewerbegebiet Ignatz-Schwind-Straße in der Diskussion.

auf der Sicherung der jeweiligen Standorte liegen. Hierfür sind ggf. perspektivisch maßvolle Verkaufsflächenerweiterungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und Tragfähigkeit der Märkte denkbar. Weitere Neuansiedlungen außerhalb des Ortskerns sind hingegen nicht zu empfehlen.

- In **Höpfingen** sind derzeit die Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich beschränkt auf zwei Getränkemärkte, zwei Bäckereien und eine Metzgerei. Insbesondere die Bäckereien sind hierbei gut frequentiert.[29] Seit Jahren bestehen Bestrebungen in der Gemeinde Höpfingen, die Nahversorgungsstrukturen vor Ort zu verbessern. Derzeit fließt nahezu die gesamte Kaufkraft im Lebensmittelbereich an die umliegenden Lebensmittelmarkt-Standorte und hier insbesondere in Richtung Hardheim und Walldürn ab. So ist es seit langem ein Wunsch der Gemeinde, einen modernen Lebensmittelmarkt vor Ort anzusiedeln. Die im Jahr 2012 gestarteten Versuche zur Realisierung eines solchen Angebots an der B 27 sind aus unterschiedlichen Gründen jedoch bislang gescheitert. Vor dem Hintergrund der Sicherung einer eigenständigen Versorgung im Lebensmittelbereich sollte auch perspektivisch ein zeitgemäßer kleinerer Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² in Höpfingen realisiert werden können, wenngleich bei einer Einordnung der Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Umland dies aktuell wenig realistisch erscheint.

  Als weitere alternative Lösung wäre grundsätzlich die Realisierung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktkonzeptes als genossenschaftlicher bzw. von den Bürgern getragener Ansatz denkbar. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass angesichts der sehr guten Ausstattung in den schnell erreichbaren umliegenden Unterzentren Hardheim und Walldürn ein solches Angebot voraussichtlich eher geringe Realisierungschancen hat. Wenn ein solcher Ansatz zum Erfolg führen soll, wäre dies nur mit einem umfassenden Engagement und der Bereitschaft der vor Ort lebenden Bevölkerung umsetzbar.[30]

- In der Stadt **Walldürn** ist bereits heute mit den Lebensmittelmärkten Rewe, Lidl, Aldi und Netto im Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße sowie mit den beiden Lebensmittelmärkten Norma in der Dr.-Heinrich-Köhler-Straße und Edeka in der Buchener Straße ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Walldürn sollte daher ausschließlich im Sinne einer Modernisierung und Optimierung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen erfolgen. Neuansiedlungen i. S. einer Ansiedlung zusätzlicher Anbieter sind nicht mit den Entwicklungspotenzialen der Stadt Walldürn vereinbar. Im Wesentlichen ist

29 Am Standort Mühlhölzle am östlichen Ortseingang von Höpfingen ist zudem die Einrichtung eines Gastronomiebetriebes mit Bäckereiverkauf geplant. Inwieweit dieser Standort umgesetzt wird, ist derzeit noch unklar.

30 Sollte man diesen alternativen Nahversorgungslösungen nähertreten wollen, sind ergänzend zum hier vorliegenden Einzelhandelskonzept auf GVV-Ebene ergänzende vertiefende Untersuchungen / Befragungen der Bürgerschaft anzustellen.

auf die seit Jahren geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Buchener Straße in das Gewerbe- und Sondergebiet Spangel ins Standortumfeld der sonstigen Lebensmittelmärkte zu verweisen. Die hierfür grundsätzlich notwendigen Verkaufsflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ mit der Ausweisung von zwei Gewerbegebieten mit einer maximalen Geschossfläche von jeweils 1.200 m² (Lebensmittel und Getränke) vorhanden.[31]

Darüber hinaus ist bei den sonstigen Lebensmittelmärkten in der Stadt Walldürn ebenfalls davon auszugehen, dass zur Sicherung der Standorte jeweils Verkaufsflächenerweiterungen notwendig sind. Am Standort Otto-Hahn-Straße wird hierfür aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher den dort ansässigen Betrieben gewisse Entwicklungsspielräume einräumt.[32]

Der Anbieter Norma operiert aktuell in einer Immobilie, die ebenfalls nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entspricht. Jedoch erfüllt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zur Sicherung einer (fußläufigen) Versorgung für das westliche Walldürner Stadtgebiet. Diesem Anbieter ist ebenfalls ein angemessenes Entwicklungspotenzial zur Neuaufstellung seines Standortes zuzusprechen.[33]

Zusammenfassend lässt sich für die Entwicklungspotenziale innerhalb der Nahversorgungsstrukturen im GVV Hardheim-Walldürn festhalten, dass ein Fokus der perspektivischen Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen auf einer Modernisierung liegen sollte. Dabei ist zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, bestehende Standorte neu aufzustellen. I. d. R. ist hierbei von einer damit einhergehenden Erweiterung der Verkaufsfläche auszugehen. Diese geht jedoch nach GMA-Erfahrungen regelmäßig nicht mit einer nennenswerten Steigerung der Umsatzleistung einher, sondern ist vielmehr zur Schaffung von modernen und an die demografische Entwicklung angepassten Verkaufsräumen i. V. mit der damit realisierten Verbesserung der betrieblichen Abläufe vonnöten, um einen Standort langfristig tragfähig aufzustellen. Mit Ausnahme der Attraktivierung des Standortes Erfapark im Ortskern von Hardheim, wo ggf. die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes ein denkbares Szenario darstellt, sind alle aktuell in der Diskussion stehenden Vorhaben als Modernisierungsmaßnahmen zu bewerten.

31 Eine differenzierte Bewertung dieses Verlagerungsvorhabens wird in Kapitel IV.3. durchgeführt.
32 Differenzierte Bewertung im Rahmen von Kapitel IV.3.
33 Modernisierung des Anbieters am Standort bzw. Verlagerung an einen städtebaulich integrierten Standort; Verkaufsfläche bis zu 1.000 m².

2. Entwicklungsperspektiven im Nichtlebensmittelbereich

Neben den Entwicklungspotenzialen im Bereich der Nahversorgung – welche angesichts der in der Diskussion stehenden Veränderungen einer gesonderten Einordnung bedurften – sind bei den Nonfoodsortimenten auf Basis der Standortrahmenbedingungen, der Nachfrage- und Angebotssituation folgende Entwicklungspotenziale abzuleiten:

- Zunächst sind bei einer Analyse der Entwicklungspotenziale im GVV Hardheim-Walldürn die **regionalen Wettbewerbsstrukturen** zu beachten. Hierbei ist in regionaler Hinsicht insbesondere auf das benachbarte Mittelzentrum Buchen mit einem ausdifferenzierten Besatz im Nichtlebensmittelbereich hinzuweisen. Daneben sind auch in Richtung Norden (Raum Miltenberg), Osten (Tauberbischofsheim), Nordosten (Wertheim) sowie Süden (Mosbach / Heilbronn) jeweils Angebotsstandorte mit einem vielfältigen Einzelhandelsbesatz vorhanden. Zudem bestehen umfangreiche Kundeneinkaufsbeziehungen insbesondere im mittel- und langfristigen Bereich in das Oberzentrum Würzburg. Neben den Konkurrenzbeziehungen im stationären Einzelhandel ist darüber hinaus auch darauf zu verweisen, dass gerade im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente der Onlinehandel perspektivisch verstärkt die Entwicklungspotenziale schmälern wird.

- Im Bereich **Drogeriewaren / Gesundheit / Körperpflege /** ist bedingt durch die Schlecker-Insolvenz die gesamte Versorgung im Drogeriewarenbereich im GVV Hardheim-Walldürn abgeschmolzen. Von den insgesamt vier Drogeriemärkten ist nun ausschließlich mit dm in der Otto-Hahn-Straße ein Drogeriefachmarktstandort übrig. Darüber hinaus ist in den örtlichen Lebensmittelmärkten ein Angebot im Drogeriewarenbereich vorhanden. Vor dem Hintergrund des flächendeckenden Marktaustritts der Schlecker-Märkte ist im GVV Hardheim-Walldürn grundsätzlich noch ein gewisses Potenzial im Drogeriewarenbereich vorzufinden. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten könnte dies am Standort Hardheim und hier insbesondere im Zuge der Neuaufstellung des Standortes Erfapark realisiert werden.

- Im Bereich **Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist in Walldürn mit dem leistungsstarken Anbieter Blumen Kaufmann, dem Teilsortiment im Connys Haushaltswarenmarkt sowie dem Angebot durch einen kleinen Blumenladen in Hardheim ein ausdifferenziertes Angebot vorhanden. Ergänzend werden Blumen in den Lebensmittelmärkten und auch im Raiffeisenmarkt (Hardheim) bzw. im Sonderpostenmarkt (Walldürn) angeboten. Zusatzpotenziale im Bereich Blumen / Pflanzen sind im GVV Hardheim-Walldürn nicht vorhanden.

- Bei **Büchern, Schreib- und Spielwaren** ist nach dem Marktaustritt des Bekael-Fachmarktes sowie des Anbieters Spielwaren Trunk in Walldürn kein Fachangebot mehr vorhanden. Ausschließlich im Bereich Zeitungen / Zeitschriften und im Bereich Bücher wird ein gutes Angebot sowohl in Walldürn als auch in Hardheim sichergestellt. Zusatzpotenziale i. S. einer Neuansiedlung eines Anbieters aus dem Bereich Schreib- und Spielwaren sind nicht aus realistisch einzuordnen. Ggf. könnte dieses Sortiment durch die Realisierung eines Drogeriemarktes in Hardheim im Teilsortiment abgedeckt werden.[34]

- Im Bereich **Bekleidung** ist in Walldürn insbesondere auf die Bekleidungsfachmärkte im Bereich der Otto-Hahn-Straße (AWG, KiK) und darüber hinaus auf einen NKD-Fachmarkt und weitere Fachgeschäfte in der Innenstadt (insbesondere Gehrig Mode) hinzuweisen. Das Angebot wird in Walldürn darüber hinaus ergänzt durch weitere kleinere Fachgeschäfte. In Hardheim ist ein Angebot im Segment Bekleidung v. a. durch das Angebot im NKD-Textilfachmarkt sowie in kleineren Fachgeschäften vorzufinden. Daneben ist seit kurzem ein KiK-Bekleidungsfachmarkt im ehemaligen Norma-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Größere Zusatzpotenziale sind im Bekleidungsbereich auch vor dem Hintergrund der steigenden Bedeutung des Onlinehandels nicht mehr zu sehen. Hier sollte ein Fokus auf eine Standortsicherung bestehender Anbieter gelegt werden.

- Im Bereich **Schuhe / Sport** ist in Walldürn im Fachmarktsegment auf das K+K Schuhcenter am Standort Otto-Hahn-Straße sowie im Fachgeschäftsbereich auf den Anbieter Schuh Müller hinzuweisen. In Hardheim ist auf Schuh Berberich zu verweisen. Auch in Höpfingen ist mit dem Anbieter Leder Kaiser ein kleines Angebot im Lederwarenbereich vorzufinden. Daneben ist sowohl in Hardheim als auch in Walldürn jeweils ein orthopädischer Schuhmacher vorhanden. Entwicklungspotenziale sind in diesem Bereich nicht zu sehen. Im Sportbereich ist im Walldürner Stadtteil Altheim auf den Anbieter Schuh und Sport Marzini hinzuweisen. Größere Anbieter aus dem Sportbereich sind nicht vorzufinden. Hier wird das Angebot v. a. in Buchen durch den dortigen Intersport geprägt. Angesichts der regionalen Wettbewerbssituation ist eine Neuansiedlung eines Sportfachmarktes nicht als realistisch einzuordnen.

- Im Bereich **Elektrowaren / Medien / Foto** wird das Angebot im GVV Hardheim-Walldürn durch zahlreiche kleinere Elektrofachanbieter aus den Bereichen Haustechnik, Unterhaltungselektronik sowie Handy / Computer sichergestellt. Ein größerer Anbieter aus dem Elektrobereich ist nicht vorzufinden. Hier wird die Angebotssituation in der Region zum einen durch Expert-Markt in Külsheim, aber insbesondere durch den Expert-Markt Stommel in Buchen dominiert. Zusatzpotenziale sind hier nicht zu sehen.

[34] Der Anbieter Raumausstattung Beuchert in Hardheim hatte bis in die 2000er Jahre einen großen Anteil an Spielwaren und Bastelbedarf, hat jedoch dieses Teilsortiment ebenfalls aufgegeben.

- Im Bereich **Hausrat / Einrichtung / Möbel** ist als dominierender Anbieter auf das Möbelhaus Wohnfitz in Walldürn hinzuweisen. Daneben ist mit dem Küchenfachmarkt Küchen Duo sowie mehreren kleineren Anbietern aus dem Handwerksbereich ein ausdifferenzierter Besatz im Möbel- / Einrichtungsbereich vorzufinden. Das Angebot wird ergänzt durch mehrere kleinere Geschenkartikelläden in Hardheim und Walldürn sowie durch die Spezialbetriebe für Raumgestaltung in Hardheim (Beuchert) und Walldürn (Walter). Eine Sonderfunktion nehmen der Anbieter Stoffe Folhoffer in Walldürn sowie weitere kleinere Spezialbetriebe für Handarbeiten oder Bettwaren ein. Insgesamt ist hiermit im GVV Hardheim-Walldürn ein ausdifferenziertes Angebot im Bereich Hausrat / Einrichtung / Möbel vorhanden. Eine weitergehende Ergänzung der Angebotssituation ist nicht als realistisch einzuordnen.

- Im Segment **Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf** ist im GVV insbesondere im Baumarktbereich mit dem Stabilo-Baumarkt in Hardheim ein leistungsstarker Baumarkt vorhanden. Das Angebot wird darüber hinaus ergänzt durch das Raiffeisen-Bauzentrum in Walldürn, einen klassischen Raiffeisenmarkt in Hardheim sowie mehrere auf Baustoffe, Landmaschinen und Holz bzw. Bauelemente spezialisierte Anbieter. Teilweise sind diese auch als Handwerksbetriebe mit ergänzender Einzelhandelsfunktion zu bewerten. Im Gartenbereich werden Teile des Potenzials ebenfalls durch den örtlichen Fachhandel (insbesondere Blumen Kaufmann, Connys Haushaltswaren) sowie durch den Raiffeisenmarkt in Hardheim abgedeckt. Darüber hinaus wird ein Bau- bzw. Gartenmarktsortiment ebenfalls im Sonderpostenmarkt in Walldürn vorgehalten. Infolge der Wettbewerbssituation mit dem OBI-Baumarkt in Buchen sind keine nennenswerten Entwicklungspotenziale in diesem Bereich vorhanden.

- Im Bereich **Optik, Uhren / Schmuck** ist sowohl in Walldürn (Müller-Thiry, Juwelier Schell) als auch in Hardheim (Gärtner, Barth) ein entsprechendes Angebot im Bereich Optik, Uhren / Schmuck vorzufinden. Hier sind keine weiteren Ansiedlungspotenziale vorhanden.

- Im Bereich der **sonstigen Sortimente** ist zum einen auf das Angebot in mehreren Autoteile- und –zubehörfachmärkten mit Schwerpunkt auf Reparaturen sowie auf mehrere Fahrradhändler (insbesondere Zweirad Kreis in Walldürn) sowie zwei Fahrradläden in Höpfingen hinzuweisen. Als Sonderform ist zudem auf den Sonderpostenmarkt im ehemaligen Profi-Baumarkt in Walldürn zu verweisen. Dieser führt ein ausdifferenziertes Angebot aus allen Sortimentsbereichen. Neben dieser Sonderform ist zudem auf einen Reitsporthändler in Walldürn-Reinhardsachsen, den Bolsius-Kerzenwerksverkauf in Walldürn, einen Anbieter für Wallfahrts- und Reisebedarf in Walldürn sowie auf Mineralien Seufert in Höpfingen hinzuweisen. Insgesamt ist somit auch im Bereich sonstiger Einzelhandel ein ausdifferenziertes Angebot vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten im Nichtlebensmittelbereich sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland eng begrenzt sind. Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung besteht jedoch insbesondere für Nischenanbieter, z. B. Betriebe mit hochspezialisiertem Sortiment und mit hoher Serviceorientierung, stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktpositionierung. Insgesamt sind damit vorrangig Möglichkeiten für eine Modernisierung und Standortsicherung der Angebotsstrukturen im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente in den Blick zu nehmen.

3. Einordnung von Einzelvorhaben

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die quantitativen und qualitativen Entwicklungspotenziale im GVV Hardheim-Walldürn dargestellt wurden, sind die Entwicklungspotenziale um die räumliche Komponente zu ergänzen. Hierfür werden die sich in einem mehr oder weniger konkreten Planungsstadium befindlichen Projekte in die Entwicklungspotenziale eingeordnet und eine städtebauliche Bewertung der Vorhaben vorgenommen:

Walldürn:

- Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“
- Edeka-Verlagerung in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“

Hardheim:

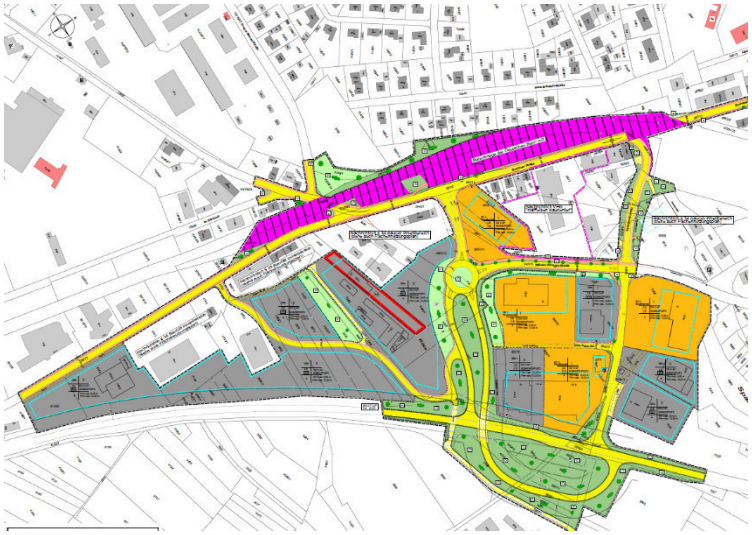
- Neuaufstellung des Erfaparks im Ortskern (inkl. Standortumfeld)

Höpfingen:

- Umsetzung eines Nahversorgungsstandortes an der B 27

In diesem Zuge ist darauf zu verweisen, dass eine vollständige Bewertung der Einzelvorhaben nur auf Basis von vollständigen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungsanalysen möglich ist. Diese genügen dann auch den Anforderungen als Abwägungsgrundlage für ein mögliches Bebauungsplanverfahren.

3.1 Walldürn: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“

Kriterium	Bewertung
Lage	
Standort	Wichtigster Versorgungsstandort in Walldürn, an dem trotz autokundenorientierter Lage die Versorgung im Lebensmittelbereich und in anderen Sortimentsbereichen (insb. Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe etc.) organisiert wird. Mit den Jahren ist am Standort eine Einzelhandelsagglomeration entstanden, die nun planungsrechtlich gefasst und geordnet werden soll.
Planungsrecht	Derzeit ist eine „ungeordnete“ planungsrechtliche Situation mit mehreren Teilbereichen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen und nicht mehr passenden Bebauungsplänen vorhanden.
Planungen	Durch die Ausweisung eines einheitlichen Bebauungsplans, der alle Teilbereiche des Gebiets umfasst, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Steuerung und Begrenzung des Einzelhandels realisiert werden. Dabei wird den bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine gewisse Eigenentwicklung zugelassen, um der Rechtsprechung zu genügen. Die Planungen sehen folgende Festsetzungen vor: SO 1: (Aldi) max. 1.100 m² VK (Bestand: rd. 860 m² VK) SO 2: (Rewe inkl. Bäcker / Metzger) max. 1.700 m² VK (Bestand rd. 1.550 m² VK) SO 3: (Lidl) max. 1.300 m² VK (Bestand: 1.250 m² VK) SO 4: (Netto inkl. Backshop) max. 1.100 m² VK (Bestand: 980 m² VK) Gewerbegebiete mit Einzelhandel (insbesondere dm, KiK, K+K Schuhcenter, AWG): max. 800 m² pro Betriebseinheit
Potenziale	Bei den Planungen werden den am Standort bestehenden Einzelhandelbetrieben gewisse Spielräume zur Eigenentwicklung eingeräumt. Diese sind grundsätzlich als perspektivische Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Standorte zu sehen und mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts abgedeckt.
Empfehlungen	Die Umsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ mit den darin enthaltenden Festsetzungen wird ausdrücklich empfohlen. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Anbieter sind vor dem Hintergrund der Rechtslage, welche eine bestandsorientierte Festsetzung für abwägungsfehlerhaft hält, als angemessen zu bewerten. Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind ggf. die hierheraus resultierenden Auswirkungen im Laufe des Verfahrens im Rahmen einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse zu untersuchen (sofern raumordnerisch erforderlich).

3.2 Walldürn: Edeka-Verlagerung in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“

Kriterium	Bewertung
Impressionen	
Standort	Standort im „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ im direkten Standortumfeld des „Gewerbe- und Sondergebiets Röte“. Hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen mit benachbarter Standortagglomeration „Röte“ vergleichbar.
Planungen	Verlagerung des derzeit am Standort Buchener Straße mit einer Verkaufsfläche von 1.020 m² vorhandenen nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarktes an den Standort „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“. Dort wird die Realisierung eines Supermarktes mit integriertem Getränkemarkt mit 1.700 m² VK angestrebt.
Planungsrecht	Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“, welcher im Bereich des Projektstandortes ein Gewerbegebiet (GE) ausweist. Dort ist in einem Teilbereich ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel (max. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) und ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb im Kernsortiment Getränke (max. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) zulässig. Die Beschränkungen wurden in einem raumordnerischen Vertrag u. a. mit der Stadt Buchen festgelegt. Gemäß eines Schreibens des Regierungspräsidiums Karlsruhe hat sich die Stadt Buchen bereit erklärt, einer Verkaufsflächenerhöhung für den Lebensmittelmarkt auf max. 900 m² zuzustimmen. Demnach könnte die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes bei einer Trennung des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes in zwei selbstständige Betriebseinheiten am Standort realisiert werden. Für eine zusammenhängende Bebauung besteht derzeit jedoch kein Baurecht.
Potenziale	Das Vorhaben ist als Maßnahme zur Modernisierung und Anpassung der Verkaufsfläche an eine betriebswirtschaftlich zeitgemäße Dimensionierung einzustufen. Ohne eine Verlagerung des Edeka-Marktes ist davon auszugehen, dass der Standort an der Buchener Straße aufgrund der geänderten Verkehrsführung kurz- bis mittelfristig geschlossen wird. Die Flächenpotenziale sind durch die bereits vorhandenen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Spangel“ bereits vorhanden. Somit wurde eine mögliche Verlagerung von Edeka an den Standort „Spangel“ bereits planungsrechtlich vorbereitet. Zudem sind auch im Standortumfeld im „Gewerbe und Sondergebiet Röte“ mehrere großflächige Lebensmittelmärkte in unterschiedlichen Genehmigungssituationen vorhanden, welche perspektivisch in Sondergebieten gefasst und die Verkaufsflächen beschränkt werden sollen. Mögliche aus der Verlagerung von Edeka resultierenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich voraussichtlich auf einem Niveau bewegen, welche keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Dabei wäre nicht davon auszugehen, dass ein Supermarkt mit integriertem Getränkemarkt nennenswert andere Auswirkungen auslösen würde, als ein Lebensmittelmarkt und ein von diesem räumlich getrennter Getränkemarkt. Dies wäre im Rahmen einer Auswirkungsanalyse nochmals im Detail zu untersuchen.

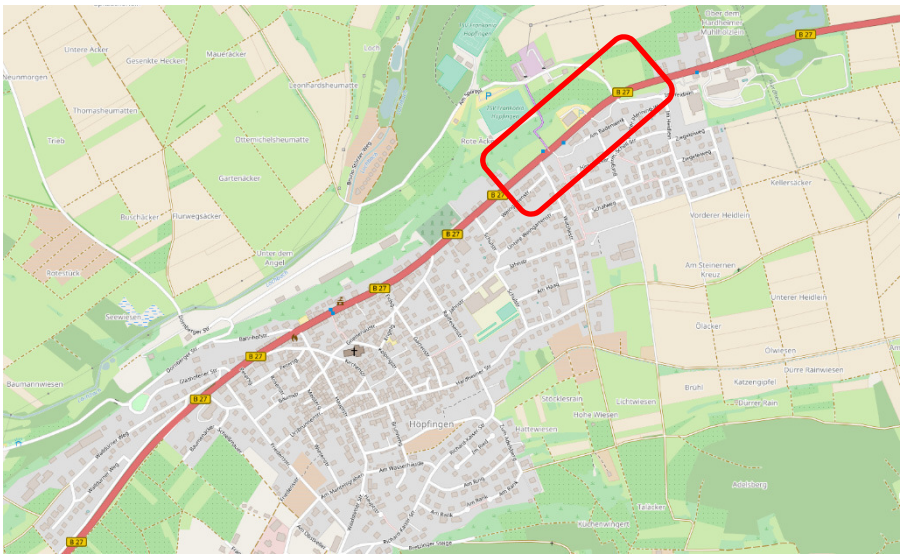
Kriterium	Bewertung
Empfehlungen	Die Verlagerung und Modernisierung des Edeka-Marktes ist unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der Standortlage der sonstigen Lebensmittelmärkte und deren Verkaufsflächendimensionierungen in Walldürn als sinnvoll zu bewerten. Die hierfür notwendigen Flächen sind planungsrechtlich (wenn auch in zwei Betriebseinheiten) bereits vorhanden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen folgende denkbare Szenarien weiter zu prüfen: 1. Am Bestandsstandort könnte Edeka nach § 34 BauGB modernisieren. Aufgrund der Verschlechterung der Standortlage durch die Veränderung der Verkehrsführung ist jedoch nicht zu erwarten, dass Edeka am Bestandsstandort investieren wird. Bei einer Beibehaltung der Status-quo Situation ist vielmehr kurz- bis mittelfristig von einem Marktaustritt des Edeka-Marktes am Bestandsstandort auszugehen. 2. Die Realisierung eines Edeka-Marktes am Standort Spangel in zwei Betriebseinheiten ist unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht als realistisch einzuordnen, wenngleich hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden sind. 3. Eine Verlagerung von Edeka ist bei einer realistischen Bewertung der Situation voraussichtlich nur durch die Ausweisung eines Sondergebiets und der Realisierung des Marktes in einer Betriebseinheit umsetzbar. Hier müssten zunächst aufgrund des bestehenden raumordnerischen Vertrags Gespräche zwischen dem Regierungspräsidium, Regionalverband, der Stadt Buchen und der Stadt Walldürn geführt werden. 4. Sofern einer Umsetzung der Verlagerung von Edeka nähergetreten werden würde, wären zwei planungsrechtliche Umsetzungsmöglichkeiten vorhanden: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ oder Integration des Planstandortes Edeka in das derzeit in Aufstellung befindliche „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ in dem alle anderen Lebensmittelbetriebe jeweils in Sondergebieten untergebracht und die Verkaufsflächen begrenzt werden sollen.

3.3 Hardheim: Neuaufstellung des Erfaparks im Ortskern (inkl. Standortumfeld)

Kriterium	Bewertung
Impressionen	
Standort	Der Erfapark befindet sich in zentraler Lage des Ortskerns von Hardheim und war langjährig der Magnet des Ortskerns. So waren dort ein Edeka-Markt sowie weiterer kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungs- sowie gastronomischer Besatz prägend. Als Besonderheit ist hierbei die mehrgeschossige Bauweise mit Eigentumswohnungen in den Obergeschossen und Flächen für gastronomische Nutzungen / Diskothek im Untergeschoss prägend, welche eine Umstrukturierung des Gesamtobjektes schwierig machen. Nach der Insolvenz des Investors S+K und den darauffolgenden Rechtsstreitigkeiten besteht nun durch den Verkauf des Objekts an die Schoof Immobiliengruppe aus Frankfurt die Möglichkeit, den Standort inkl. der umliegenden Bereiche neu aufzustellen und wieder einen attraktiven Einzelhandelsstandort für den Ortskern von Hardheim zu schaffen.

Kriterium	Bewertung
Planungs-recht	Am Standort ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ohne Einschränkungen festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auf die insgesamt drei Geschosse des Objektes Erfapark. In den daran angrenzenden Bereich liegt eine Ausweisung als Mischgebiet vor.
Planungen	In einem ersten Schritt hat der Immobilieneigentümer des Erfaparks einen Mietvertrag mit dem Sonderpostenmarkt Fishbull für die ehemals durch Edeka bzw. Rewe genutzte Fläche abgeschlossen. Perspektivisch sollen am Standort Erfapark die anderen Erdgeschossnutzungen wieder bespielt werden. Aktuell wird hier die Ansiedlung eines Eiscafés diskutiert. Zum anderen soll im Bereich der Würzburger Straße ein größerer Lebensmittelmarkt auf den aktuell leerstehenden Flächen des ehemaligen Norma-Verkaufsgebäudes sowie der daran angrenzenden Gebäude realisiert werden. Hier ist noch offen, ob es sich bei dem Lebensmittelmarkt um die Verlagerung eines bestehenden Anbieters oder um eine Neuansiedlung handeln wird.
Potenziale	Da sich der Standort Erfapark in zentraler Lage innerhalb des Ortskerns von Hardheim befindet und seit langem **den** Einkaufsschwerpunkt innerhalb des Ortskerns darstellt, sind die Bestrebungen für eine Attraktivierung des Standortes und eine vollständige Umstrukturierung bzw. Neuordnung des Gesamtareals aus gutachterlicher Sicht zu begrüßen. So könnte durch die Neuaufstellung des Standortes Erfapark und der daran angrenzenden Bereiche wieder ein zukunftsfähiger Magnet für den Ortskern geschaffen werden, von welchem auch die anderen in diesem Standortbereich gelegenen Betriebe profitieren könnten. Eine optimale Lösung wäre ein vollständiger Abriss des Erfaparks und eine Neukonzeption des Gesamtareals. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird sich dies allerdings schwierig gestalten. Potenzialseitig ist im Lebensmittelbereich zwar bereits ein leicht überdurchschnittlicher Besatz vorhanden. Planerisch ist die Realisierung eines Lebensmittelangebots im Ortskern als Frequenzbringer jedoch zu begrüßen. So würde durch die Neuordnung des Areals entlang der Würzburger Straße der Eingangsbereich des Ortskerns städtebaulich aufgewertet und zudem innerhalb des Ortskerns wieder ein zeitgemäßes Angebot im Lebensmittelbereich geschaffen. Bei einer Verlagerung eines bereits vorhandenen Lebensmittelanbieters einer Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden darüber hinaus ebenfalls Verkaufsflächen in den Ortskern zurückgeholt, was unter Frequenzgesichtspunkten ebenfalls positiv zu bewerten ist. Aber auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortskern ist bei der Schaffung eines entsprechend attraktiven Angebotes positiv zu sehen. Ggf. könnte in diesem Zusammenhang im Erfapark bzw. bei einer Neuordnung des Gesamtareals ebenfalls ein Drogeriemarkt realisiert werden.
Empfeh-lungen	Sowohl die Umstrukturierung des Erfaparks als auch die ergänzende Realisierung eines Lebensmittelmarkt-Standortes im Standortumfeld ist aus gutachterlicher Sicht zur Stärkung des Ortskerns von Hardheim zu empfehlen. Planungsrechtlich könnten die auf insgesamt drei Geschossen am Standort Erfapark vorhandenen Möglichkeiten zur Realisierung von Einzelhandelsflächen an den neuen Lebensmittelmarkt-Standort an der Würzburger Straße im Standortumfeld des Erfaparks übertragen werden. Perspektivisch ist im Erfapark selbst ausschließlich eine Bespielung der Erdgeschossflächen mit Einzelhandel als realistisch zu bewerten, so dass in der Summe durch die Übertragung dieser Flächen auf den Standort an der Würzburger Straße keine zusätzlichen Verkaufsflächen in Hardheim in planungsrechtlicher Hinsicht geschaffen werden würden. Abschließend ist festzuhalten, dass der Standort bereits langjährig in der Diskussion steht. Sollte eine Revitalisierung bei einem erneuten Anlauf nicht gelingen, ist ggf. nochmals in eine Diskussion über andere (Nach-)Nutzungen außerhalb des Einzelhandels einzusteigen. Eine Magnet- bzw. Frequenzbringerfunktion im Einzelhandel müsste dann ggf. ein anderer Standort im Ortskern übernehmen.

3.4 Höpfingen: Umsetzung eines Nahversorgungsstandortes an der B 27

Kriterium	Bewertung
Lage	
Standort	Zur Sicherstellung von eigenständigen Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Höpfingen ist seit langem die Realisierung eines größeren Lebensmittelmarktes Wunsch der Bürger. Als mögliche Standorte kommen dabei mehrere Areale entlang der B 27 und hier v.a. im östlichen Bereich in Betracht. Diese Standorte eignen sich grundsätzlich für eine Realisierung eines Nahversorgungsstandortes.
Planungen	Derzeit sind keine konkreten Planungsabsichten bekannt. Im Jahr 2012 scheiterte die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters. Auch perspektivisch ist vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation in Walldürn und Hardheim sowie der guten Erreichbarkeit der beiden Standorte nur von geringen Realisierungschancen zur Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in Höpfingen auszugehen. Zur Dokumentierung der Planungsabsichten wird ein möglicher Nahversorgungsstandort in Höpfingen in das Einzelhandelskonzept aufgenommen.
Potenziale	Mit einer Einwohnerzahl von knapp 3.000 sowie der starken Verkehrsfrequenz entlang der B 27 bestehen grundsätzlich Möglichkeiten zur Realisierung eines kleineren Lebensmittelmarktes an einem Standort an der B 27. Allerdings werden die Potenziale durch die Wettbewerbssituation in Hardheim und Walldürn eng begrenzt, was sich auch mit der Absage des Anbieters Netto an den Standort Höpfingen zeigt. Dieser hat zwischenzeitlich einen Standort in Walldürn eröffnet. Grundsätzlich werden jedoch Potenziale für einen Lebensmittelmarkt in verkehrsexponierter Standortlage gesehen. Hingegen werden einer Alternativlösung zur Umsetzung eines Kleinflächenkonzeptes mit bürgerlichem Engagement oder als genossenschaftlicher Ansatz nur geringe Realisierungsmöglichkeiten eingeräumt, da hier die Wettbewerbssituation im Umland zu stark ist.
Empfehlungen	Sollte aus politischer Sicht eine Realisierung eines Nahversorgungsstandortes in Höpfingen weiterverfolgt werden, wäre die Erstellung eines Standortexposés, welches die wesentlichen Grundlagendaten des Standortes mit Bezug zu einem Lebensmittelmarkt darstellt, eine richtige Möglichkeit, um mögliche Interessenten für einen Lebensmittelmarkt-Standort zu informieren und gezielt anzusprechen. So kann geklärt werden, ob ein entsprechendes Betreiberinteresse an einer Belegung eines Lebensmittelmarkt-Standortes in Höpfingen besteht. Sollte man alternativen Nahversorgungslösungen nähertreten, wären weitergehende Detailuntersuchungen und insbesondere eine enge Einbindung der Bevölkerung vonnöten um eine fundierte Entscheidung für oder gegen die Realisierung eines alternativen Angebots zu treffen.

V. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der GVV Hardheim-Walldürn ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als aktualisierte Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

1. Überprüfung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche übergeordnete Zielsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung können festgehalten werden:

- **Sicherung der Versorgungsfunktion des GVV Hardheim-Walldürn**
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- **Schutz und Stärkung der Innenstadt Walldürn und des Ortskerns von Hardheim**
  - Stärkung zentraler Lagen durch Erhalt und Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Reaktivierung des Erfaparks als zentraler Einkaufs- und Nahversorgungsstandort des Ortskerns von Hardheim
  - Erhalt der Multifunktionalität der Stadt- bzw. der Ortskerne durch Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und kulturelle / touristische Angebote
- **Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung**
  - Erhalt und Ausbau eigenständiger Nahversorgungsstrukturen in allen Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn
  - Modernisierung bestehender Lebensmittelmärkte an den bestehenden Standorten bzw. ggf. durch Verlagerungen
  - Realisierung eines Lebensmittelmarktes und ggf. eines Drogeriemarktes im Ortskern von Hardheim

Abbildung 12: Ziele des Einzelhandelskonzeptes

GMA-Darstellung 2017

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 12):

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

2. Überprüfung des Sortimentskonzepts

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentli-

chen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Dabei wird die im Einzelhandelskonzept der CIMA im Jahr 2011 erstellte Liste (vgl. S. 57) überprüft und ggf. modifiziert.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- Flächenbedarf
- Bedeutung für die Attraktivität des Ortskerns (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- Synergieeffekte zu anderen, typischerweise im Ortskern vorhandenen Sortimenten (Kopplungseffekte)
- städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz
- räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Gemeindegebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant** einzustufen, wenn sie

- Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte beitragen
- für einen einfachen Transport geeignet sind (ohne Pkw; sog. Taschenkäufer)
- geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- Bestandteil des vorhandenen innerörtlichen Branchenmix sind
- Synergien zu anderen Sortimenten im Ortszentrum aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind demnach Warengruppen zuzuordnen:

- die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht-zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- hohe Flächenansprüche bestehen
- die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- eine nur geringe Attraktivität für innerörtliche Lagen besteht (z. B. Möbel)
- keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

Übersicht 1: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Ortsmitte	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	städtebauliche Zielsetzungen, räumliche Verkaufsflächenverteilung

GMA-Darstellung 2017

2.3 Sortimentsliste des GVV Hardheim-Walldürn

Folgende Sortimentsliste gilt bislang im GVV Hardheim-Walldürn:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
▪ Antiquitäten & Kunst ▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys) ▪ Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen) ▪ Bücher ▪ Computer/Zubehör, Telekommunikation ▪ Elektroartikel (inkl. Kleinelektrowaren)/Leuchten ▪ Foto/ Optik ▪ Geschenkartikel ▪ Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Hausrat ▪ Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf ▪ Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen ▪ Kioskbedarf/Zeitungen/Zeitschriften ▪ Lederwaren ▪ Musikinstrumente & Musikalien ▪ Sanitätswaren ▪ Schuhe ▪ Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung ▪ Papier-, Büro- und Schreibwaren (ohne Büromöbel) ▪ Schnittblumen ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ▪ Tapeten ▪ (lebende) Tiere ▪ Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger) ▪ Uhren und Schmuck ▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	▪ Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung) ▪ Baustoffe/Baumarktartikel ▪ Farben/Lacke ▪ Fahrräder & Zubehör ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Großelektrogeräte (weiße Ware) ▪ KFZ-Zubehör ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Sanitäreinrichtung ▪ Sportgeräte & Campingartikel (großteilig) ▪ Tiernahrung, Zooartikel ▪ Werkzeuge/Eisenwaren
davon nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)	

Quelle: CIMA GmbH 2011; auf Basis der Vorgaben des Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar; Anpassungen entsprechend der Situation in den kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim

Quelle: CIMA, 2011, S. 57

Nach einer Überprüfung der Zuordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz lässt sich festhalten, dass eine Modifizierung der Sortimentsliste nicht erforderlich ist. Die Sortimentsliste kann weiterhin unverändert in der Bauleitplanung verwendet werden.

Bei der Interpretation ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächen-

schwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Sortimentsliste herausgenommen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn zukünftig gesteuert werden kann.

3. Überprüfung des Standortkonzeptes

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzeptes eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen im GVV Hardheim-Walldürn

in eine Zentren- und Standortstruktur. Dazu werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt. Nachfolgende fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“ soll zur besseren Verständlichkeit der Einordnung dienen.

3.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:[35]

> **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
>
> **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
>
> **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
>
> **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt. In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW[36] verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht[37] (BVerwG) bestätigt wurden.

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung

---

35 Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.
36 vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.
37 vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 – 4 C 2/08.

orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

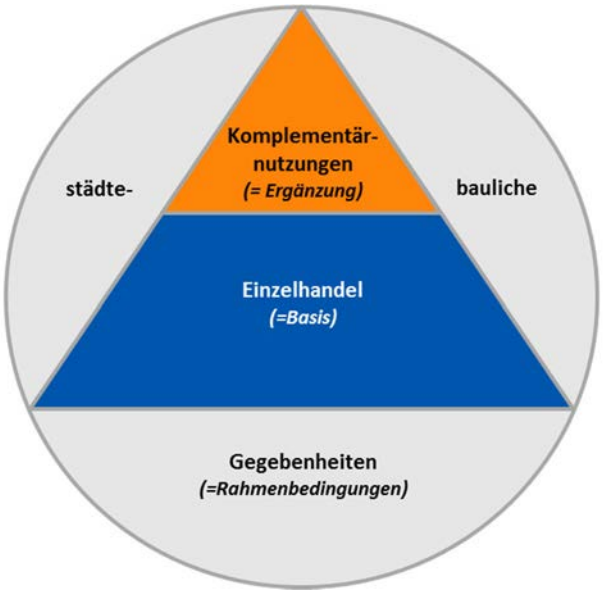
Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.[38]

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden[39] und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.[40]

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 13: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



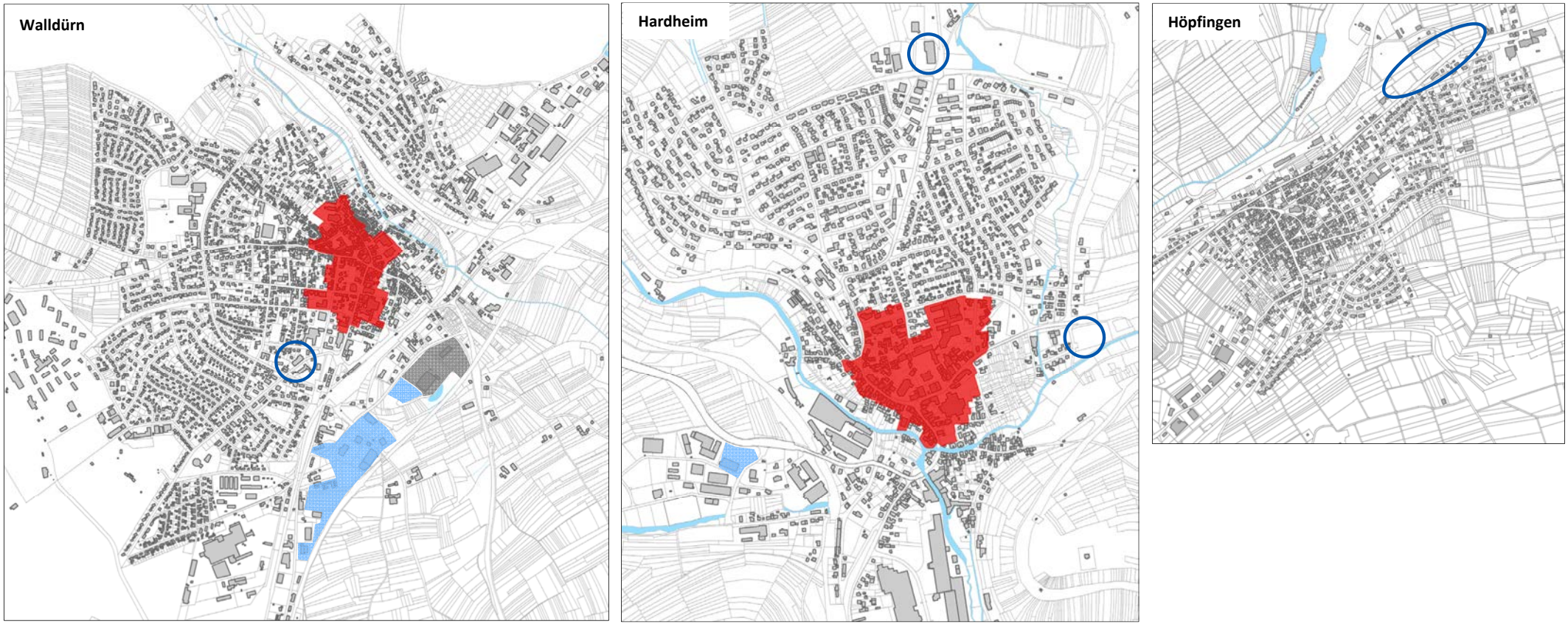
Einzelhandel / Komplementärnutzungen:
- quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

städtebauliche Gegebenheiten:
- stadträumliche Zäsuren (z. B. Straße mit Barrierewirkung / Bahngleise / Topografie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bebauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bebauungsstrukturen etc.)
- Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle).

GMA-Darstellung 2017

38 d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.
39 vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.
40 d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Karte 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im GVV Hardheim-Walldürn



Legende

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungsstandorte
- Bestandsstandorte
- Ergänzungsstandorte

Kartengrundlage: GVV Hardheim-Walldürn,
GMA-Bearbeitung 2017

3.2 Überprüfung des Standortkonzepts

Folgendes Standortkonzept ist für den GVV Hardheim-Walldürn aus der Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes unter Berücksichtigung der in der Diskussion stehenden Planungen abzuleiten:

Abbildung 14: Standortkonzept GVV Hardheim-Walldürn

Zentraler Versorgungsbereich	Nahversorgungs-standorte	Bestandsstandorte	Ergänzungsstandort
– Innenstadt Walldürn – Ortskern Hardheim	– Rewe Hardheim – Norma Hardheim – Potenzialstandort Höpfingen – Norma Walldürn	– Standort „Röte" Walldürn – Standort „Spangel" (Teilbereich Lebensmittelmarkt) Walldürn – Standort Aldi Hardheim	– Gewerbe- und Sondergebiet Spangel Walldürn
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO	solitär oder im Standortverbund gelegene wohnortnahe Lebensmittelmärkte mit wichtiger Nahversorgungsfunktion	überwiegend autokundenorientierter Standort des groß- und kleinflächigen Einzelhandels mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit erheblicher bestehender Versorgungsfunktion	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels

GMA-Darstellung 2017

3.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Als **zentrale Versorgungsbereiche** sind die Innenstadt von Walldürn und der Ortskern von Hardheim auszuweisen. In Höpfingen wird aufgrund des fehlenden Zentrenansatzes kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. In der Innenstadt von Walldürn und im Ortskern von Hardheim befinden sich jeweils zahlreiche Einzelhandelsbetriebe und ein Schwerpunkt des Handelsbesatzes. Ergänzt wird das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen durch ein vielfältiges Angebot an Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen etc.). Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gemäß BauGB. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² VK) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden.[41]

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Walldürn und Hardheim erfolgte auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Einfluss auf die Abgrenzung nehmen Kriterien wie stadträumliche sowie topographische Zäsuren mit Barrierewirkung oder Unterbrechungen der Durchgängigkeit der Erdgeschossnutzungen.

41 Die als zentrale Versorgungsbereiche definierten Bereiche in Walldürn und Hardheim liegen innerhalb des regionalplanerisch definierten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und formen damit die Festlegung der Regionalplanung weiter aus. Bislang waren im GVV Hardheim-Walldürn keine zentralen Versorgungsbereiche i.S. den BauGB ausgewiesen.

Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und berücksichtigt ebenfalls mögliche städtebauliche Entwicklungsflächen. Sie ist weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist in den Karten 6 und 7 dargestellt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs **„Ortskern Hardheim“** ist hierbei wie folgt zu begründen:

- Der zentrale Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“ wird im Wesentlichen begrenzt durch die Walldürner Straße ab Höhe der Abzweigung der Riedstraße in Richtung Süden, in Richtung Westen entlang der Wertheimer Straße bis auf Höhe der Abzweigung der Bürgermeister-Henn-Straße in Richtung Norden und in Richtung Osten durch den Verlauf der Kolpingstraße in Richtung Süden. Den Kern des zentralen Versorgungsbereichs bildet die Würzburger Straße mit dem zentral gelegenen Erfapark, den daran angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie den öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche). Dieser Umgriff umfasst dabei den Ortskern von Hardheim, welcher durch verschiedene Nutzungsstrukturen geprägt ist.

- Während sich entlang der Walldürner-, Würzburger- und Wertheimer Straße ein Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes befindet, ist der nördliche Teil des Ortskerns insbesondere durch Komplementärnutzungen geprägt. So ist im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs das Walter-Hohmann-Schulzentrum mit Sporthalle angesiedelt. Darüber hinaus befindet sich rund um den Schlossplatz das kulturelle Zentrum von Hardheim mit der Erftalhalle, Museum, Musikschule, Rathaus, Kindergarten, Kirchen und Feuerwehr. Darüber hinaus ist im Bereich der Bürgermeister-Henn-Straße im Kreuzungsbereich mit der Wertheimer Straße ein weiterer kleinerer Versorgungsstandort mit Apotheke, Post, Frisör, Kindergarten und Sparkasse vorhanden.

- Den Mittelpunkt des Ortskerns von Hardheim bildet seit Jahren der Erfapark. Nach dem Weggang des langjährig am Standort angesiedelten Edeka-Marktes in den frühen 2000er Jahren hat der Standort zwischenzeitlich seine Rolle als Magnet des Ortskerns verloren. Dort sind nur noch zwei Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Der Großteil der Flächen im Einkaufszentrum steht leer. Auch der angrenzende Bereich entlang der Würzburger Straße mit dem ehemaligen Norma-Lebensmitteldiscounter, einem Bistro sowie der Parkplatzbereich sind aktuell nicht genutzt. Der Besitzer des Erfaparks plant eine sukzessive Aufwertung des Gesamtareals. Als ersten Schritt hat der Besitzer einen Sonderpostenmarkt (Fishbull) für die leerstehende Fläche im ehemaligen Lebensmittelmarkt gewonnen. Darüber hinaus ist geplant, das Areal östlich des Erfaparks neu zu

ordnen und auf diesem Gelände einen größeren Lebensmittelmarkt als neuen Magneten des Ortskerns anzusiedeln. Perspektivisch ist darüber hinaus eine vollständige Umstrukturierung und Neubebauung des Erfaparks-Geländes in der Diskussion, so dass langfristig innerhalb des Ortskerns in zentraler Lage Entwicklungsflächen zur Attraktivierung des Ortskerns zur Verfügung stehen.

- Das Angebot im Einzelhandel wird darüber hinaus ergänzt durch weitere Fachgeschäfte (z. B. Raumausstattung Beuchert, Ballweg Haushaltswaren, Elektro Birnbreier, Juwelier Schell etc.). Jedoch sind insbesondere im Verlauf der Wertheimer Straße zahlreiche Leerstände festzuhalten, welche sich negativ auf die Attraktivität des Ortskerns auswirken. Insbesondere das Fehlen eines attraktiven Magnetbetriebes und Frequenzbringer für den Ortskern von Hardheim in Verbindung wirkt sich städtebaulich negativ aus.

- Zudem ist darüber hinaus auf die schwierige Ausgangslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs hinzuweisen. So ist der gesamte Standortbereich stark durch den Durchgangsverkehr entlang der B 27 und L 508 / L 521 geprägt, so dass in diesem Bereich nur eingeschränkt eine Einkaufsatmosphäre entstehen kann. Aktuell strebt die Gemeinde Hardheim die Aufnahme einer Ortsumgehung in den Bundesverkehrswegeplan an, welche die Verkehrssituation im Bereich des Ortskerns deutlich entlasten und Spielräume für eine auch städtebauliche Attraktivierung geben könnte.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich in Hardheim mit seinen zahlreichen kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Betrieben grundsätzlich noch als funktionierender Ortskern zu bewerten ist, welchem allerdings ein Magnetbetrieb und Frequenzbringer fehlt und welcher durch die hohe Verkehrsbelastung beeinflusst wird. Durch die nun gegebenen Möglichkeiten zur Neuaufstellung des Standortes Erfapark und zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im direkten Standortumfeld des Erfaparks wird sich die Ausgangslage am Standort deutlich verbessern.

Zusammenfassend ist folgender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern Hardheim“ vorhanden:

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“

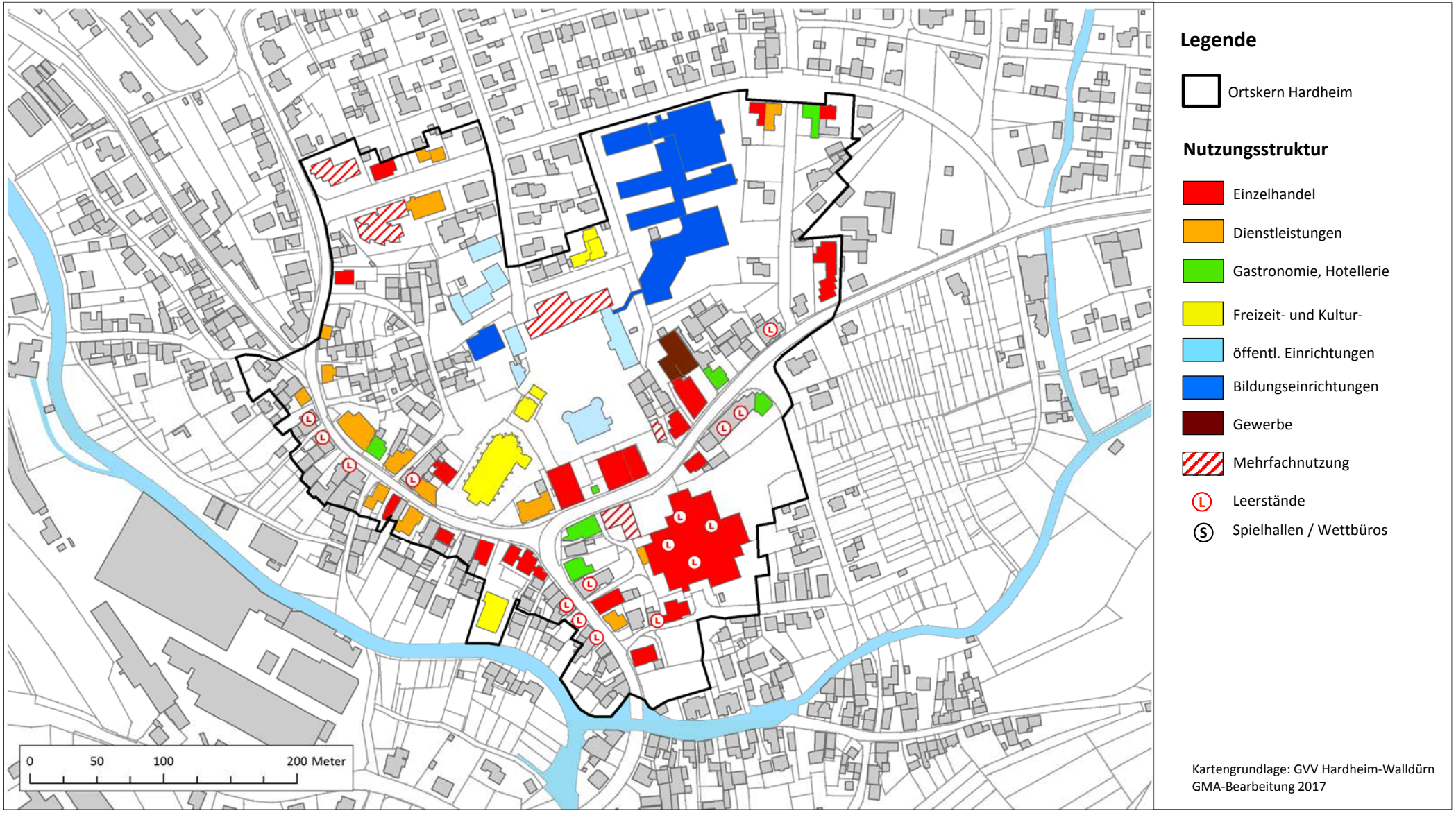
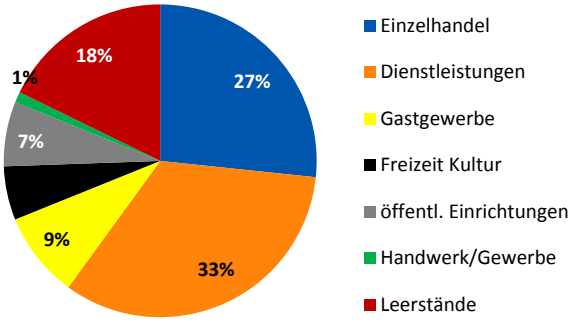


Tabelle 13: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“

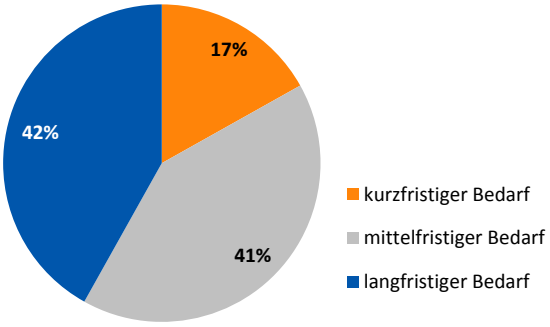
	Anzahl Betriebe	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**4**	**120**	**1,4**
Gesundheit, Körperpflege	*	*	*
Blumen, zool. Bedarf	*	*	*
kurzfristiger Bedarf insg.	**7**	**270**	**2,1**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	110	0,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	5	550	1,4
mittelfristiger Bedarf insg.	**7**	**660**	**1,8**
Elektrowaren, Medien, Foto	3	160	0,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3	330	1,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	*	*	*
Optik / Uhren, Schmuck	*	*	*
Sonstige Sortimente	k.A.	k.A.	k.A.
langfristiger Bedarf insg.	**10**	**670**	**2,8**
Nichtlebensmittel insg.	**20**	**1.480**	**5,3**
Einzelhandel insg.	**24**	**1.600**	**6,7**

GMA-Berechnungen 2017

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² — keine
- 800 bis unter 1.500 m² — Keine, perspektivisch Fishbull und Lebensmittelmarkt
- 400 bis unter 800 m² — keine
- 200 bis unter 400 m² — NKD, Raumausstattung Beuchert
- 100 bis unter 200 m² — Schuh Berberich

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs **„Innenstadt Walldürn“** ist wie folgt zu begründen:

- Der zentrale Versorgungsbereich von Walldürn wird im Wesentlichen begrenzt durch den Verlauf der Hauptstraße im Bereich der kleinteiligen historischen Altstadt in Richtung Norden sowie durch den Bereich rund um die Basilika in Richtung Nordwesten. Darüber hinaus umfasst der zentrale Versorgungsbereich als westliche Abgrenzung die Einmündung der Klosterstraße in die Obere Vorstadtstraße und folgt dem Verlauf der Oberen Vorstadtstraße bis in die Einmündung der Keimstraße in Richtung Süden. Den südlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereichs bildet ein Teilbereich der Friedrich-Ebert-Straße bis auf Höhe der Grundschule und Sporthalle Keimstraße. Darüber hinaus sind große Teilbereiche der Adolf-Kolping-Straße inkl. der gewerblichen Brachfläche der ehemaligen Fa. Bolsius / Kieser-Kerzen bis auf Höhe der Unteren Vorstadtstraße dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Den nordöstlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Areal rund um den Bettendorfring mit Parkhaus und überwiegend leerstehendem Wohn- und Geschäftshaus im Bereich zwischen Bettendorfring und Seestraße.
- Das Einzelhandelsangebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Walldürn“ ist dabei überwiegend kleinflächig strukturiert und wird vorwiegend durch inhabergeführte Fachgeschäfte dargestellt. Größere Ladeneinheiten sind nahezu keine vorhanden. Als größere zumindest in langfristiger Perspektive denkbare Entwicklungsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind insbesondere das ehemalige, derzeit leerstehende Bolsius/ Kieser-Areal im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Bereich rund um den Bettendorfring vorhanden. Aufgrund der schwierigen Situation vor Ort sind diese vorhandenen Potenzialflächen jedoch nur in langfristiger Perspektive als Flächen der Innenentwicklung denkbar. Neben der Einzelhandelsfunktion wird die Situation im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“ ebenfalls durch zahlreiche Komplementärnutzungen, welche den Einzelhandelsbesatz ergänzen, geprägt. Dort sind darüber hinaus mit dem Rathaus im Schloss, den Kreditinstituten Volksbank und Sparkasse sowie einem vielfältigen gastronomischen Angebot multifunktionale Standortstrukturen prägend.

Der Einzelhandelsbesatz ist dabei wie folgt zu charakterisieren:

- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ist insbesondere auf die Angebotssituation im Lebensmittelhandwerk (2 x Bäckerei Leiblein, Bäckerei Müssig, Metzgerei Kaufmann) sowie auf den als Nachnutzung der Schlecker-Immobilie in der Adolf-Kolping-Straße eröffneten russischen Lebensmittelmarkt (Rehberg-Markt) hinzuweisen. Außerdem findet regelmäßig ein Wochenmarkt auf dem Schlossplatz statt. Des Weiteren sind zwei Apo-

theken (Marien-Apotheke, Central-Apotheke) und ein Sanitätshaus im Traboldsgässchen vorhanden. Im Bereich Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf ist mit Connys Haushaltswaren ebenfalls ein Angebot vorzufinden.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist im Bereich Bücher / Schreib- / Spielwaren insbesondere auf den Bücherladen am Alten Rathaus hinzuweisen. Daneben sind mehrere Schreibwarengeschäfte im Stadtkern vorhanden. Ein Angebot im Bereich Spielwaren ist derzeit nicht mehr vorhanden. Der tradierte Anbieter Spielwaren Trunk hat sein Geschäft vor wenigen Jahren geschlossen. Im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport ist insbesondere auf den Anbieter Mode Gehrig in der Adolf-Kolping-Straße, den Bekleidungsfachmarkt NKD, Uschis Modeeck sowie auf den Anbieter Schuh Müller in der Hauptstraße hinzuweisen. Ein Angebot im Sportbereich ist derzeit im Ortskern nicht vorhanden.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** sind im Sortimentsbereich Elektrowaren ebenfalls Anbieter vorzufinden (u. a. Elektro Englert). Im Bereich Hausrat / Einrichtung / Möbel ist insbesondere auf den Anbieter Walter Raumausstattung in der Adolf-Kolping-Straße sowie auf das Bettwarenfachgeschäft Betten Stahl hinzuweisen. Daneben bestehen mehrere Geschenkartikelläden sowie aufgrund der Prägung der Stadt als Wallfahrtsort Souvenirläden mit religiöser Ausrichtung. Sonstiger Einzelhandel ist insbesondere im Bereich Optik / Uhren / Schmuck (Schell, Müller-Thiry) vorhanden.
- Auffallend hoch ist im Stadtkern von Walldürn die Anzahl der **leerstehenden Ladeneinheiten**. Als Schwerpunktbereiche sind hierbei der Bereich Bettendorfring (großmaßstäbliche Bebauung mit einem ehemaligen Lebensmittelmarkt, weiteren größeren Ladeneinheiten sowie darüber liegenden, ergänzenden Wohnnutzungen) in der Klosterstraße und in der Hauptstraße (historischer Stadtkern) zu identifizieren. Insofern ist für einige Teile des Stadtkerns von einer im Stadtbild deutlich auffallenden Prägung durch Leerstände zu sprechen. Diese beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild des Stadtkerns in negativer Hinsicht.

Zusammenfassend betrachtet lässt sich für den Einzelhandelsbesatz im Stadtkern von Walldürn festhalten, dass nahezu sämtliche Sortimentsbereiche durch überwiegend kleinflächig strukturierte Spezialanbieter und Fachgeschäfte abgedeckt sind. Es fehlen im Stadtkern allerdings größere frequenzbringende Magnetbetriebe. Neben dem Einzelhandel als strukturprägendem Element im Stadtkern von Walldürn ist des Weiteren auf eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, Ärzten, Kreditinstituten, kirchlichen und städtischen Einrichtungen, Schulen (Grundschule, Wirtschaftsgymnasium) sowie gastronomischen Betrieben hinzuweisen. Des Weiteren ist im historischen Stadtkern ein Kino vorhanden. Insgesamt ist somit im Stadtkern von Walldürn ein Nutzungsmix aus unterschiedlichen, das Stadtbild prägenden Nutzungen vorhanden.

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“

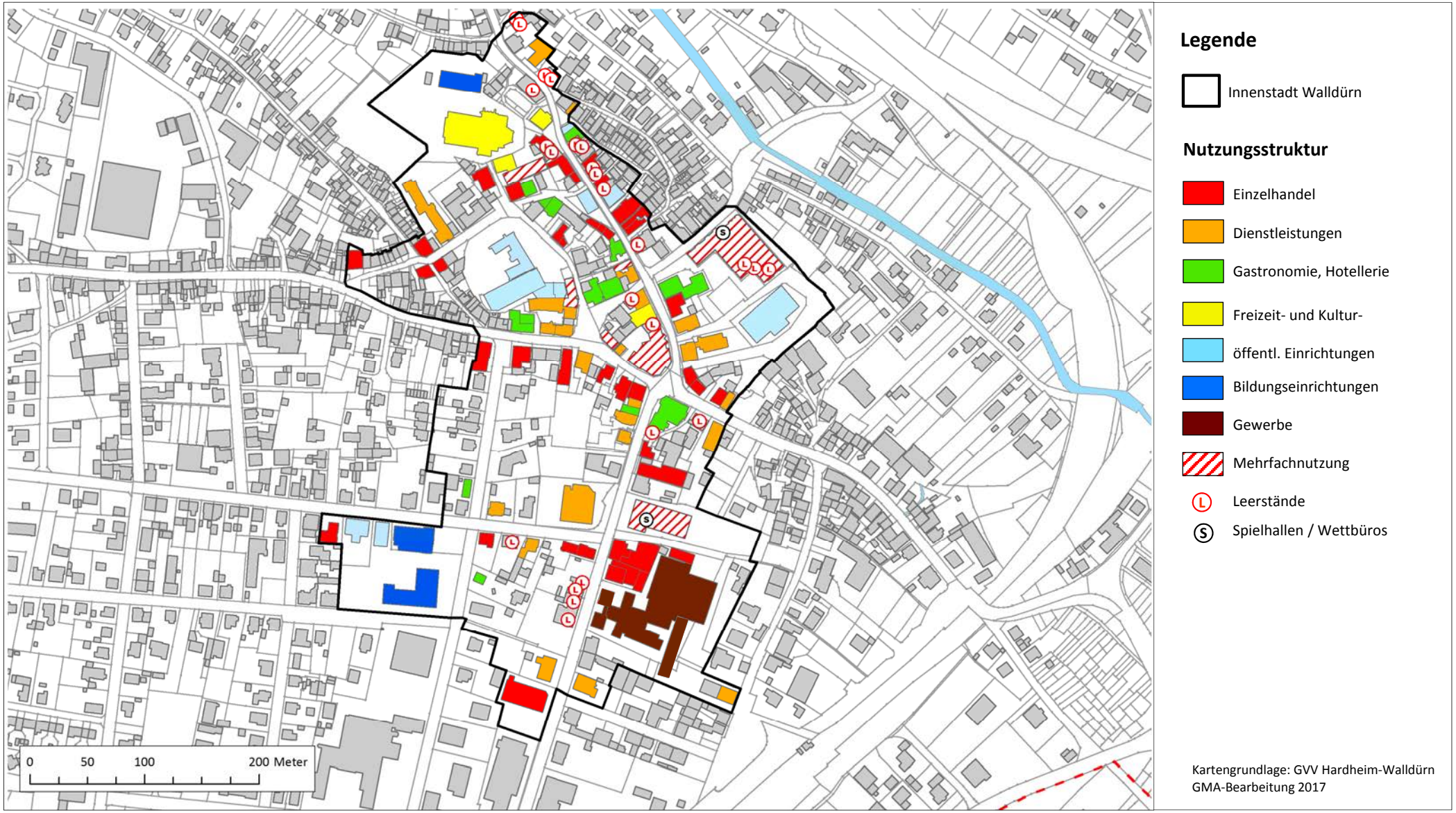
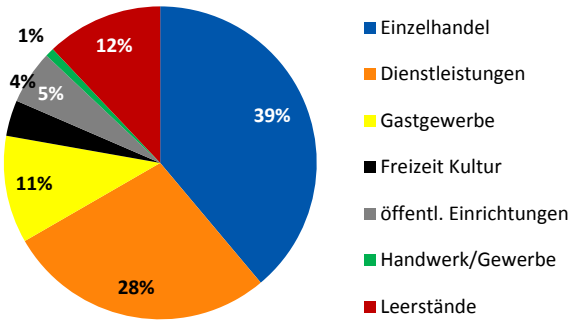


Tabelle 14: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“

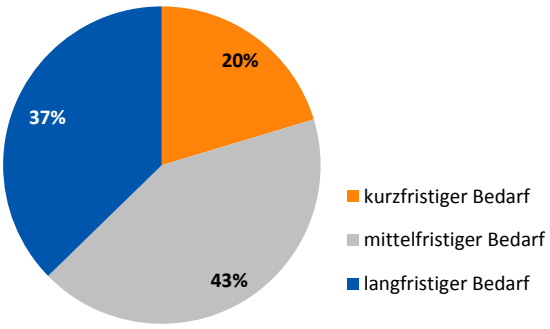
	Anzahl Betriebe	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**7**	**550**	**2,0**
Gesundheit, Körperpflege	4	230	1,1
Blumen, zool. Bedarf	0	60	0,1
kurzfristiger Bedarf insg.	**11**	**840**	**3,1**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	160	0,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	13	1.590	3,7
mittelfristiger Bedarf insg.	**16**	**1.750**	**4,4**
Elektrowaren, Medien, Foto	3	530	0,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5	490	1,3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	190	0,4
Optik / Uhren, Schmuck	2	130	1,0
Sonstige Sortimente	3	200	0,4
langfristiger Bedarf insg.	**15**	**1.540**	**3,6**
Nichtlebensmittel insg.	**35**	**3.580**	**9,2**
Einzelhandel insg.	**42**	**4.130**	**11,2**

GMA-Berechnungen 2017

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² — keine
- 800 bis unter 1.500 m² — keine
- 400 bis unter 800 m² — Connys Haushaltswaren, NKD
- 200 bis unter 400 m² — Gerig Mode, Rehberg Markt
- 100 bis unter 200 m² — Getränke Löhr, Walther Raumidee, Bolsius Kerzen Werksverkauf, Big Deal Mode und Wallfahrtsbedarf

In **städtebaulicher Hinsicht** ist trotz attraktiver historischer Altstadt mit Fachwerksgebäuden und einer attraktiven Gebäudesubstanz im Bereich der Wallfahrtsbasilika und des Schlosses unter Handelsgesichtspunkten von einer relativ schwierigen Ausgangslage auszugehen. Durch fehlende Magnetbetriebe, die in Teilbereichen erhöhte Leerstandsquote (v.a. in Teilbereichen der kleinteilig strukturierten Altstadt) und die Konkurrenzsituation mit anderen autokundenorientierten Einzelhandelsstandorten ist für die überwiegend inhabergeführten Fachgeschäfte im Stadtkern von Walldürn derzeit eine nicht einfache Situation festzuhalten. Die im Stadtkern vorhandenen Betriebe punkten jedoch v. a. hinsichtlich ihrer Beratungskompetenz und ihres Marktauftritts, so dass diese trotz teilweise fehlender Grundfrequenz im Stadtkern zum Großteil als wettbewerbsfähig eingestuft werden können.

3.2.2 Nahversorgungsstandorte

Im GVV Hardheim-Walldürn werden insgesamt **vier Nahversorgungsstandorte** mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung ausgewiesen. In Hardheim sind die bestehenden Standorte von Rewe und Norma als Nahversorgungsstandorte zu sichern und ggf. zu modernisieren. Gleiches gilt für die Standorte von Norma und Edeka in Walldürn. Sowohl im Fall von Norma als auch im Fall von Edeka ist aktuell nicht gesichert, inwieweit der bestehende Standort langfristig weiterbetrieben wird. Edeka strebt seit längerem eine Verlagerung an den Standort Spangel an (vgl. Kapitel IV., 3.) Auch bei Norma könnte eine Verlagerung eine mögliche zukünftige Handlungsoption darstellen. Sollte eine Weiterentwicklung an den beiden Bestandsstandorten in Walldürn nicht möglich sein, wäre eine Verlagerung und damit einhergehende Modernisierung der Standorte aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu bewerten. In Höpfingen ist derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt vorzufinden. Seit mehreren Jahren bestehen Überlegungen, einen größeren Lebensmittelmarkt an der B 27 anzusiedeln. Vor diesem Hintergrund wird zur Dokumentierung der möglichen Planungsabsichten ein Potenzialstandort zur Sicherung der Nahversorgung in Höpfingen ausgewiesen.

3.2.3 Bestandsstandorte

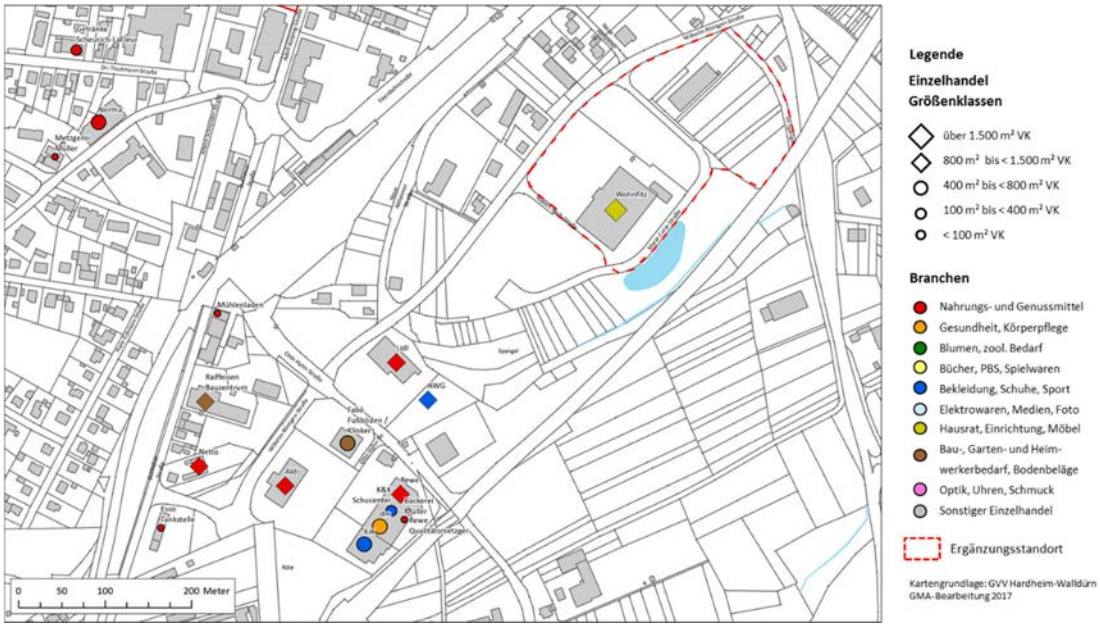
Als **Bestandsstandorte** mit überwiegenden Autokundenorientierung und einem Fokus auf klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten werden die Standorte „Röte“ in Walldürn mit den bestehenden Lebensmittelanbietern Rewe, Lidl, Aldi und Netto und den ergänzenden Fachmärkten am Standort (insbesondere dm, KiK, K+K Schuhcenter) sowie der benachbarte Standort „Spangel“ und hier insbesondere der Teilbereich für den Lebensmittelmarkt bewertet. Für diese beiden Standortlagen bestehen bereits umfangreiche Festlegungen im Rahmen der rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, welche eine Bestandssicherung mit damit einhergehender geringfügiger Modernisierung zum Ziel haben. Hierbei wird im Detail auf die Ausführungen in Kapitel IV.,

3. verwiesen. Darüber hinaus weist auch der Aldi Standort in Hardheim trotz seiner Gewerbegebietslage eine wichtige Versorgungsbedeutung auf. Hier wird aktuell eine Verlagerung in den Ortskern diskutiert. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Ortskern sollten sich mögliche Entwicklungen auf diesen Bereich konzentrieren. Sollten die Bemühungen zur Verlagerung von Aldi scheitern, wäre nochmals eine differenzierte Neubewertung der Situation am Bestandsstandort vorzunehmen.

3.2.4 Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Als **Ergänzungsstandort** wird das Gewerbe- und Sondergebiet „Spangel“ in Walldürn ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen Standort, der auch im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Ergänzungsstandort ausgewiesen und aktuell insbesondere durch das großflächige Möbelhaus Wohnfitz geprägt ist. Im Standortumfeld sind jedoch darüber hinaus weitere Flächen zur Realisierung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe vorhanden, so dass diese Betriebsformen perspektivisch am Ergänzungsstandort untergebracht werden sollen.

Karte 8: Ergänzungsstandort



3.2.5 Sonstige Lagen

Darüber hinaus bestehen punktuell Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen). Hierzu zählen sowohl siedlungsräumlich integrierte Lagen als auch dezentrale, nicht integrierte Standorte in überwiegend autokundenorientierter Lage (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten):

- In den (siedlungsräumlich) **integrierten Lagen** sind vereinzelt Betriebe ansässig, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche bzw. in den einzelnen Stadt- bzw. Ortsteilen übernehmen (Ums Eck Seitz in Hardheim-Gerichtstetten, Nahversorgungsstrukturen in Höpfingen, Lebensmittelbetriebe in den Walldürner Stadtteilen).
- Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um überwiegend autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden (z.B. Sonderpostenmarkt Walldürn, Stabilo Hardheim).

4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.[42] Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nachversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen von Einzelfallbewertungen durch eine gutachterliche Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen unter Beachtung der Regelungen des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn zu erbringen.

42 Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Abbildung 15: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		zentrale Versorgungs-bereiche	Nahver-sorgungs-standorte	Bestandsstandorte	Ergänzungs-standort	sonstige Lagen	
						siedlungsräumlich integrierte Lagen	siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	Bewertung auf Basis bestehender bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (inkl. Empfehlungen des Einzelhandels-konzepts)	✗	ⓘ	✗
	nicht großflächig	✓	✓		✗	ⓘ	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗		✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	ⓘ		✗	ⓘ	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗		✓	✗	ⓘ
	nicht großflächig	✓	ⓘ		✓	ⓘ	ⓘ

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich
✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche (BGF)

Quelle: GMA-Empfehlungen 2017

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur im GVV Hardheim-Walldürn branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungs-bereiche

Auf die zentralen Versorgungsbereiche in Hardheim und Walldürn sollen perspektivisch die zentrenrelevanten Sortimente gelenkt werden um die beiden Standortbereiche weiter aufzuwerten und so auch den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu stärken. Die Analyse der Potenziale hat allerdings gezeigt, dass die Ergänzungsmöglichkeiten begrenzt sind. In den beiden zentralen Versorgungsbereichen, welche bereits heute durch einen Mix unterschiedlichster Nutzungen geprägt sind, sollte auch in Zukunft der Aspekt der Multifunktionalität unterschiedlichster Nutzungsarten weiter hervorgehoben werden. In Hardheim kommt dabei insbesondere der Revitalisierung des Erfaparks eine entscheidende Bedeutung zu.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Ergänzungsstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels:
Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte am Ergänzungsstandort zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen werden.[43] An diesem Standort sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen.

siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)
Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber sind ist im GVV Hardheim-Walldürn auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in manchen Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden.[44] Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die Handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

43 Der Standort für die geplante Edeka-Verlagerung (vgl. Kapitel IV.,3.) ist davon nicht tangiert.
44 Als Beispiele können Elektroinstallationsbetriebe genannt werden, die an ihrem Firmensitz auch in begrenztem Umfang Elektrogeräte verkaufen. Des Weiteren kann der Verkauf von Baustoffen am Standort eines Bauunternehmens unter diese Regelung fallen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn zu erwarten. Sofern die genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.[45]

Steuerung des Einzelhandels an den Bestandsstandorten

Bezüglich der Steuerungsempfehlungen an den Bestandsstandorten „Röte“ und „Spangel“ (Teilbereich Lebensmittel) ist auf die Ausführungen unter IV., 3. zu verweisen.

Nahversorgungsstandorte und sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen und Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Standorte, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Insbesondere die ausgewiesenen **Nahversorgungsstandorte** übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere. Diese Standorte sind zu sichern und unter Beachtung der sonstigen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zukunftsfähig aufzustellen.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer Agglomeration aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.[46] Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Hier gelten die Regelungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Demnach sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig, sofern sie gemäß Ziel 1.7.3.3 raumordnerisch abgestimmt und auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.

45 Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

46 In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit dem GVV Hardheim-Walldürn erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - Städtebauliche Ziele des GVV Hardheim-Walldürn für die Einzelhandelsentwicklung
  - Festlegung der Standortstrukturen
  - Abgrenzung und Definition zentraler Versorgungsbereiche
  - Sortimentsliste
  - Steuerungsempfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung
  - Empfehlung für den Umgang mit Einzelstandorten
- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**
  Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch die Verbandsversammlung beschlossen worden ist.[47] Zudem sind die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung im GVV Hardheim-Walldürn zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

[47] Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

VI. Zusammenfassung

Die Ergebnisse der **Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den GVV Hardheim-Walldürn** können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der **Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Hardheim-Walldürn** besteht aus den drei Mitgliedskommunen 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 Einzelhandelskonzepts 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 enthaltenden 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 versorgungs-struktureller 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 Verbandsversammlung 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.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des GVV Hardheim-Walldürn und zentralörtliche Struktur in der Region	20
Karte 2:	Einzelhandelsstrukturen in Hardheim	29
Karte 3:	Einzelhandelsstrukturen in Höpfingen	33
Karte 4:	Einzelhandelsstrukturen in Walldürn	35
Karte 5:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im GVV Hardheim-Walldürn	68
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“	72
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“	76
Karte 8:	Ergänzungsstandort	79

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	10
Tabelle 2:	Standortanforderungen an Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	14
Tabelle 3:	Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Hardheim-Walldürn zwischen 2011 und 2015	21
Tabelle 4:	Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Hardheim-Walldürn bis 2030	22
Tabelle 5:	Pendlerbewegungen im GVV Hardheim-Walldürn	22
Tabelle 6:	Kaufkraftpotenziale im GVV Hardheim-Walldürn	26
Tabelle 7:	Kaufkraftprognose 2025 für den GVV Hardheim-Walldürn	27
Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Hardheim	28
Tabelle 9:	Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Höpfingen	32
Tabelle 10:	Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Walldürn	34
Tabelle 11:	Einzelhandelsbestand im GVV Hardheim-Walldürn	39
Tabelle 12:	Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum	47
Tabelle 13:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“	73
Tabelle 14:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“	77

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsdesign 8

Abbildung 2: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in Mrd. € in Deutschland (netto) 11

Abbildung 3: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2005 – 2015 12

Abbildung 4: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland 13

Abbildung 5: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers 15

Abbildung 6: Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes im GVV Hardheim-Walldürn (2011 – 2017) 41

Abbildung 7: Entwicklungen des Einzelhandelsbestandes in den Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn zwischen 2011 und 2017 41

Abbildung 8: Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner im GVV Hardheim- Walldürn 43

Abbildung 9: Regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner 44

Abbildung 10: Zentralitätskennziffern nach Bedarfsbereichen 45

Abbildung 11: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland 47

Abbildung 12: Ziele des Einzelhandelskonzeptes 61

Abbildung 13: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche 67

Abbildung 14: Standortkonzept GVV Hardheim-Walldürn 69

Abbildung 15: Übersicht Steuerungsempfehlungen 81

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1: Kriterien der Zentrenrelevanz 64