



am 14.11.2018 in Altensteig

Tagesordnungspunkt 4 – zur Beschlussfassung

**Betreff: 3. Änd. FNP des GVV Heckengäu, Bebauungsplan „Drogeriemarkt Gödelmann“ in Mönshheim
Stellungnahme vom 22.10.2018**

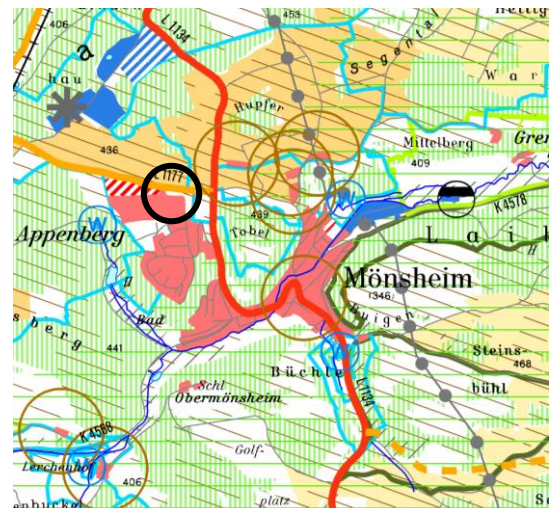
Bezug:

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die beigefügte Stellungnahme vom 22.10.2018.

Sachdarstellung/Begründung:

Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu und der Aufstellung des Bebauungsplans „Drogeriemarkt Gödelmann“ ist die Errichtung eines Drogeriemarktes mit 700 m² Verkaufsfläche in Mönshheim. Dazu wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche für einen Drogeriemarkt dargestellt und im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Drogeriemarkt“ festgesetzt und die maximale Verkaufsfläche auf 700 m² beschränkt. Nach gutachterlicher Ersteinschätzung ist zumindest mit einem Verstoß gegen das Kongruenzgebot zu rechnen, da der Markt voraussichtlich nicht nur die Mönshheimer Bürger, sondern eine größere Raumschaft versorgen würde.



In der Stellungnahme wurde auf die Erforderlichkeit einer Auswirkungsanalyse verwiesen, in welcher die Einhaltung raumordnerischer Ziele untersucht wird. Zum aktuellen Zeitpunkt konnte keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Jürgen Kurz
Verbandsvorsitzender

Anlage: Stellungnahme



RV Nordschwarzwald | Westl.Karl-Friedr.-Str.29-31 | 75172 Pforzheim

Rathaus Mönshheim
 Schulstraße 2
 71297 Mönshheim

Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Allgemeine Angaben:

Gemeinde	Mönshheim
Fristablauf der Stellungnahme	22.10.2018
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	3. Änd. FNP des GVV Heckengäu
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	„Drogeriemarkt Gödelmann“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an den Verfahren und die gewährte Fristverlängerung. Die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien (voraussichtlich Planungsausschuss am 14.11.2018).

Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu und der Aufstellung des Bebauungsplans „Drogeriemarkt Gödelmann“ ist die Errichtung eines Drogeriemarktes mit 700 m² Verkaufsfläche in Mönshheim. Dazu wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche für einen Drogeriemarkt dargestellt und im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Drogeriemarkt“ festgesetzt und die maximale Verkaufsfläche auf 700 m² beschränkt.

Aus regionalplanerischer Sicht bewerten wir die Planung wie folgt:

Im März 2018 wurde für den GVV Heckengäu ein Nahversorgungskonzept durch die GMA erstellt. Darin wurden die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen analysiert und dargestellt, ob eine ausreichende Versorgung im Gesamttraum Heckengäu gegeben ist. Darüber hinaus wurde eine gutachterliche Ersteinschätzung zu aktuellen Einzelhandelsansinnen im Verbandsgebiet hinsichtlich der Vereinbarkeit mit raumordnerischen Vorgaben vorgenommen. Im Ergebnis wurden Defizite im Bereich Drogeriewaren festgestellt, da bislang

**Regionalverband
 Nordschwarzwald**
 Körperschaft des
 öffentlichen Rechts

Datum:
 22.10.2018

Unser Zeichen
 Bm

Ihre Schreiben vom:
 20. und 21.09.2018

Ihr Zeichen

Bearbeiterin:
 Kerstin Baumann
 baumann@rvnsw.de
 07231-14784-16

Anschrift:
 Westliche Karl-Friedrich-
 Straße 29-31
 D-75172 Pforzheim

Telefon:
 +49-7231-14784-0

Telefax:
 +49-7231-14784-11

Homepage:
 www.rvnsw.de

Verbandsvorsitzender
 Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz

Verbandsdirektor
 Dr. Matthias Proske

nur ein Drogeriemarkt in Heimsheim im Gemeindeverwaltungsverband vorhanden ist. Dieser übernimmt vor allem eine Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich des GVV. Aus unserer Sicht kann daher die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes im nördlichen Teil des GVV zu einer Verbesserung der Grundversorgung der Bürger im GVV beitragen. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Mönshheim ist daher nachvollziehbar. Der Standort ist aus unserer Sicht grundsätzlich für die Etablierung eines Drogeriemarktes geeignet, da er sich am Rande des Wohngebietes „Appenberg“ befindet und so eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Das Plangebiet selbst ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Bodenschutz festgelegt. Die dort vorhandenen Böden erfüllen die Bodenfunktionen in besonderem Maße und sollen daher erhalten werden. Ihre Inanspruchnahme soll auf das Unvermeidbare beschränkt werden (PS 3.3.1, Regionalplan 2015). Wir gehen davon aus, dass im weiteren Verfahren die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung detailliert untersucht und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden.

Für sich betrachtet fällt der Markt mit 700 m² Verkaufsfläche nicht in den raumordnerischen Regelungsrahmen. Da sich jedoch in direkter Nachbarschaft eine Lidl-Filiale befindet, entsteht eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m². Damit gelten die Vorgaben des Regionalplans (PS 2.9, Regionalplan 2015 einschl. 1. und 3. Änderung). Im Nahversorgungskonzept für den GVV wird für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort „Gödelmann“ in Mönshheim eine erste Bewertung anhand raumordnerischer Kriterien (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) vorgenommen. Der Gutachter geht davon aus, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes voraussichtlich nicht eingehalten werden können, da das Vorhaben nicht nur die Gemeinde selbst, sondern eine größere Raumschaft versorgen wird. Auch wir gehen erfahrungsgemäß davon aus, dass das Vorhaben das Kongruenzgebot verletzt wird und mehr als 30 % des erwarteten Umsatzes von außerhalb der Gemeinde Mönshheim generiert werden. Hinsichtlich der übrigen raumordnerischen Ge- und Verbote geht der Gutachter in seiner Ersteinschätzung davon aus, dass diese eingehalten werden können. Zur sachgerechten Bewertung des Vorhabens benötigen wir jedoch im weiteren Verfahren eine Konkretisierung der Ersteinschätzung des Gutachters i.S. einer Auswirkungsanalyse (Abgrenzung des Marktgebietes, Umsatzherkünfte, Umsatzumverlagerungen etc.).

Sollte tatsächlich ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot festgestellt werden, wäre das Vorhaben allein für Mönshheim nach raumordnerischen Vorgaben unzulässig. Da jedoch Drogeriemarkte in den aktuell üblichen Dimensionen zwangsläufig zu einem Verstoß des Kongruenzgebotes auch bei Ansiedlung an anderen Standorten im GVV führen würden, könnten wir uns zur Sicherung der Grundversorgung im Gesamttraum des GVV Heckengäu interkommunale Lösungen vorstellen. Voraussetzung dafür wäre die schriftlich fixierte Zustimmung der im Einzugsbereich des Marktes liegenden Nachbarkommunen zur „Mitversorgung“ ihrer Bürger durch den Drogeriemarkt in Mönshheim.

Zum aktuellen Stand des Verfahrens müssen wir von einem Verstoß zumindest gegen das Kongruenzgebot (PS 2.9.2 N (2), Regionalplan 2015, 1. Änderung i.V.m. PS 3.3.7.1 (Z), LEP

2002) ausgehen. Sobald das Gutachten hinsichtlich der Einhaltung raumordnerischer Vorgaben konkretisiert wurde, können wir erneut Stellung zur Planung nehmen.

Sollten sich noch Fragen oder Gesprächsbedarf ergeben, kommen Sie einfach auf uns zu!

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Baumann

Nachrichtlich:
RP Karlsruhe, Raumordnung
LRA Enzkreis