



am 20.03.2019 in Neuenbürg

### Tagesordnungspunkt 6 – zur Beschlussfassung

**Betreff: Wiernsheim „Seite“, Stellungnahmen im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens**

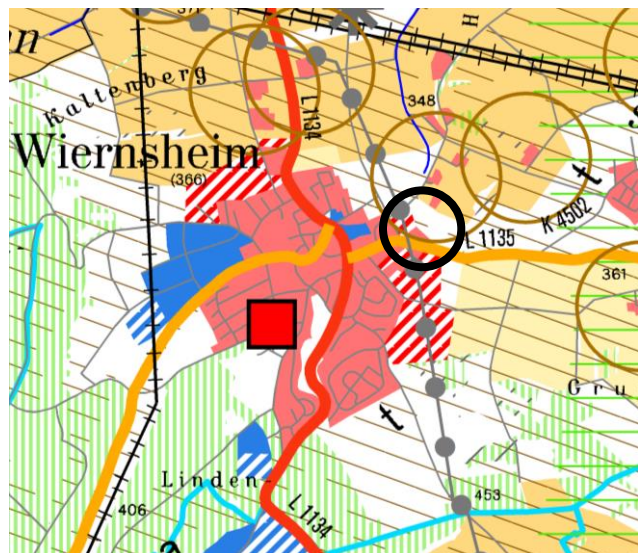
#### **Beschlussvorschlag:**

- A) Der Planungsausschuss beschließt die beigefügte Stellungnahme vom 11.01.2019 zur 4. Änd. des Flächennutzungsplans des GVV Heckengäu, Wiernsheim „Seite“.
- B) Der Planungsausschuss beschließt die beigefügte Stellungnahme vom 11.02.2019 zum Bebauungsplan „Seite“ in Wiernsheim.

#### **Sachdarstellung/Begründung:**

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich „Seite“ ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 m<sup>2</sup> VK, eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m<sup>2</sup> VK und eines Drogeriemarktes mit 800 m<sup>2</sup> VK in Wiernsheim. Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von 2,7 ha.

Für den Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein interkommunales Nahversorgungskonzept erstellt (Mai 2018). Darin wird für den GVV Heckengäu, neben dem existierenden Drogeriemarkt in Heimsheim, ein gemeinsamer Drogeriemarktstandort empfohlen. Als besten Standort dafür bewertet der Gutachter Mönshheim, als grundsätzlich geeignet sieht der Gutachter auch einen Standort in Wiernsheim an. Inwieweit zwei weitere Drogeriemärkte für den Raum des GVV Heckengäu und das Umland verträglich wären, darüber trifft das Nahversorgungskonzept jedoch keine Aussage. Insgesamt empfiehlt der Gutachter für Wiernsheim einen Kombistandort aus Vollsortimenter mit Drogerie oder Discounter, wobei offen bleibt, ob diese Empfehlung auch bei gleichzeitiger Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Mönshheim gilt. In jedem Fall widerspricht der mit den aktuellen Planungen vorgesehene Dreifachstandort aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> dem unter Vertretern der Kommunen des GVV's, Vertretern des Landratsamtes



Enzkreis und Vertretern des Regionalverbandes abgestimmten interkommunalen Nahversorgungskonzept.

Daher wurden die Planungen in einer Ersteinschätzung insgesamt grundsätzlich kritisch betrachtet. Es wurde für die Gemeinde Wiernsheim die Ansiedlung eines Vollsortimenters und die Modernisierung/Erweiterung des in Wiernsheim bestehenden, zentral liegenden Netto-Marktes empfohlen. Hinsichtlich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes hält die Geschäftsstelle eine Einigung der Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbandes auf einen weiteren Standort für einen Drogeriemarkt (neben dem bereits existierenden Markt in Heimsheim) im Gemeindeverwaltungsraum Heckengäu für wünschenswert. Die Geschäftsstelle empfiehlt aufgrund der zentraleren Lage im GVV und der Einschätzung des Gutachtens hierfür den Standort Mönnsheim. Damit wäre eine gute Grundversorgung für die Gemeinde Wiernsheim und das Gebiet des GVV Heckengäu gegeben.

Da im interkommunalen Nahversorgungskonzept zwar Potenziale dargestellt werden, jedoch keine Untersuchung der Verträglichkeit erfolgt ist, konnte keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Es wurde eine Auswirkungsanalyse gefordert, in welcher die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Planungen unter Berücksichtigung des in Mönnsheim geplanten Drogeriemarktes untersucht werden. Sollten sich die regionalbedeutsamen Auswirkungen eines weiteren Drogeriemarktes in Wiernsheim lediglich auf die Gemeinde Mönnsheim beziehen, wird den Mitgliedern des Planungsausschusses vorgeschlagen, dies unter Bezugnahme auf den zwischen den Gemeinden Wiernsheim und Mönnsheim sowie dem Regionalverband abgeschlossenen raumordnerischen Vertrag mitzutragen. Bei Betroffenheit weiterer Kommunen müsste, ggf. wie im Fall der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Mönnsheim, die Zustimmung dieser Kommunen eingeholt werden. Darauf wurde in der Stellungnahme zum Bebauungsplan hingewiesen.

Jürgen Kurz  
Verbandsvorsitzender

**Anlagen:** 1) Stellungnahme vom 11.01.2019  
2) Stellungnahme vom 11.02.2019



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

Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu  
Geschäftsstelle  
Rathaus Mönsheim  
Klaus Arnold  
Schulstraße 2  
71297 Mönsheim

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

#### **Allgemeine Angaben:**

Gemeinde	GVV Heckengäu, Wiernsheim
Fristablauf der Stellungnahme	14.01.2019
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	4. Änd., Wiernsheim „Seite“
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren und die gewährte Fristverlängerung. Die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien (voraussichtlich Planungsausschuss am 20.03.2019). Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes in Wiernsheim geschaffen werden. Dazu wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche Einzelhandel in einem Umfang von 2,5 ha dargestellt.

Für den Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein interkommunales Nahversorgungskonzept erstellt (Mai 2018). Darin wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, ggf. in Kombination mit einem Lebensmittel-discounter oder einem Drogeriemarkt am betreffenden Standort in Wiernsheim vorgeschlagen. Die aktuelle Planung sieht nun alle drei Märkte vor. Grundsätzlich ist es Ziel der Regionalplanung, in allen Gemeinden die Grundversorgung sicherzustellen. Inwieweit die Ansiedlung dreier Märkte in Wiernsheim verträglich für den Raum ist und die Ziele der Landes- und Regionalplanung eingehalten werden können, ist aus unserer Sicht im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Dabei sind die Verkaufsflächen zu konkretisieren und auch zu bewerten, wie sich die Vorhaben in der Summe ihrer Verkaufsflächen auswirken können.

**Regionalverband  
Nordschwarzwald**  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Datum:**  
11.01.2019

**Unser Zeichen**  
Bm

**Ihr Schreiben vom:**  
29.11.2018

**Ihr Zeichen**

**Bearbeiterin:**  
K. 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](http://www.rvnsw.de)

**Verbandsvorsitzender**  
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz

**Verbandsdirektor**  
Dr. Matthias Proske

Da in Mönsheim ebenfalls ein Drogeriemarkt geplant ist, wurde zwischenzeitlich ein raumordnerischer Vertrag abgeschlossen, in dem die Gemeinden Wiernsheim und Mönsheim gegenseitig die Errichtung der Drogeriemärkte mittragen, auch wenn dadurch gegenseitig Auswirkungen zu erwarten sind. Der Regionalverband berücksichtigt diese Vereinbarung nach Vorlage der Auswirkungsanalyse bei der Beurteilung der Vorhaben. Aus unserer Sicht wäre jedoch eine Einigung der Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbandes auf einen weiteren Standort für einen Drogeriemarkt (neben dem bereits existierenden Markt in Heimsheim) im Gemeindeverwaltungsraum Heckengäu wünschenswert. Das Nahversorgungskonzept für den GVV Heckengäu kommt hier zum Ergebnis, dass der Standort Mönsheim angesichts der zentralen Lage im Raum für einen Drogeriemarkt am besten geeignet wäre (S. 55).

Da bislang keine Auswirkungsanalyse für die Planungen in Wiernsheim vorliegt, welche die Einhaltung der raumordnerischen Ziele (PS 2.9 Regionalplan 2015 einschl. 1. und 3. Änderung des Regionalplans; PS 3.3.7 Landesentwicklungsplan 2002 B.-W.) untersucht, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben werden. Ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung und damit gegen § 1 Abs. 4 BauGB kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet selbst überlagert teilweise ein im Regionalplan festgelegtes Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz. Diese Gebiete umfassen Böden, die die Bodenfunktionen in besonderem Maße erfüllen. Ihre Inanspruchnahme soll auf das Umvermeidbare beschränkt werden (PS 3.3.1 G (1), Regionalplan 2015). Im weiteren Verfahren sollen daher bei Inanspruchnahme der Fläche die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden detailliert untersucht werden und für unvermeidbare Eingriffe möglichst ein funktionaler Ausgleich geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb eines 300 m – Radius um einen im Teilregionalplan Landwirtschaft dargestellten regionalbedeutsamen landwirtschaftlichen Betrieb. In diesem Radius sollen konfliktträchtige Nutzungen, die mit Einschränkungen der Bewirtschaftung des Betriebes verbunden sind, vermieden werden (Teilregionalplan Landwirtschaft, PS 3.3.3 V (11)). Wir bitten, mögliche Beeinträchtigungen durch und für den Betrieb zu untersuchen und die Ergebnisse der Untersuchung bei der Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Baumann

Nachrichtlich:  
RP Karlsruhe, Raumordnung  
Landratsamt Enzkreis  
Stadt Mühlacker



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

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

## Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

### Allgemeine Angaben:

Gemeinde	Wiernsheim
Fristablauf der Stellungnahme	20.02.2019
<input type="radio"/> Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="radio"/> Bebauungsplan	„Seite“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien (voraussichtlich Planungsausschuss am 20.03.2019).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seite“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>, eines Lebensmitteldiscounters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> sowie eines Drogeriemarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> in Wiernsheim geschaffen werden. Dazu wird im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel im Umfang von 2,7 ha festgesetzt.

Grundsätzlich ist es regionalplanerische Zielsetzung, dass in allen Gemeinden der Region die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmitteln oder Drogeriewaren sichergestellt werden kann. Für den Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein interkommunales Nahversorgungskonzept erstellt (Mai 2018). Darin wird anhand der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im GVV Heckengäu (445 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW) festgestellt, dass die Verkaufsflächenausstattung in Wiernsheim im Lebensmittelbereich mit 177 m<sup>2</sup> VK/1.000 EW deutlich unterdurchschnittlich ist und der bestehende Netto-Markt allein die Grundversorgung nicht gewährleisten kann. Daher ist ein zusätzlicher Bedarf im Lebensmittelbereich zur Sicherstel-

**Regionalverband  
Nordschwarzwald**  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Datum:**  
11.02.2019

**Unser Zeichen**  
Bm

**Ihr Schreiben vom:**  
15.01.2019

**Ihr Zeichen**  
NiS

**Bearbeiterin:**  
K. 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](http://www.rvnsw.de)

**Verbandsvorsitzender**  
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz

**Verbandsdirektor**  
Dr. Matthias Proske

lung der Grundversorgung in Wiernsheim grundsätzlich nachvollziehbar. Bei den Drogeriewaren sieht der Gutachter im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes ebenfalls Potenzial.

Mit insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche durch drei neue Nahversorgungsmärkte in Wiernsheim werden jedoch die Bewertungen und Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes für den GVV Heckengäu und die Gemeinde Wiernsheim außer Acht gelassen. Im interkommunalen Nahversorgungskonzept für den GVV Heckengäu wird für Wiernsheim die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.400 – 1.500 m<sup>2</sup> empfohlen. In dieser Größenordnung hätten, so der Gutachter, die bestehenden Märkte in Wiernsheim und im weiteren GVV-Gebiet die Chance, zu modernisieren. Weiter empfiehlt der Gutachter ggf. einen Kombistandort aus Vollsortimeter mit Drogerie **oder** Discounter (S. 51). Der mit vorliegendem Bebauungsplan vorgesehene Dreifachstandort widerspricht somit dem unter Vertretern der Kommunen des GVV's, Vertretern des Landratsamtes Enzkreis und Vertretern des Regionalverbandes abgestimmten interkommunalen Nahversorgungskonzept. Grundsätzlich sehen wir daher die Planungen insgesamt äußerst kritisch.

Wir empfehlen auf der Basis der Ergebnisse des interkommunalen Nahversorgungskonzeptes für den GVV Heckengäu für die Gemeinde Wiernsheim die Ansiedlung eines Vollsortimenters und die Modernisierung/Erweiterung des in Wiernsheim bestehenden, zentral liegenden Netto-Marktes. Damit wäre eine gute Grundversorgung für die Gemeinde gegeben. Hinsichtlich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Wiernsheim haben wir vor dem Hintergrund der aktuellen Planung eines Drogeriemarktes in Mönshausen unsere Haltung in unserer Stellungnahme vom 11.01.2019 im Rahmen des parallel laufenden Flächennutzungsplanverfahrens dargelegt. Hier wäre aus unserer Sicht eine Einigung der Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbandes auf einen weiteren Standort für einen Drogeriemarkt (neben dem bereits existierenden Markt in Heimsheim) im Gemeindeverwaltungsraum Heckengäu wünschenswert. Das Nahversorgungskonzept für den GVV Heckengäu kommt zum Ergebnis, dass der Standort Mönshausen angesichts der zentralen Lage im Raum für einen Drogeriemarkt am besten geeignet wäre (S. 55).

Das interkommunale Nahversorgungskonzept für den GVV stellt mögliche Potenziale in der Nahversorgung dar. Die konkreten Auswirkungen einzelner Planungen werden jedoch nicht untersucht. Daher ist zur Bewertung der Verträglichkeit der Einzelhandelsplanungen in Wiernsheim für den Raum und der Einhaltung raumordnerischer Ziele eine Auswirkungsanalyse erforderlich, welche auch die Auswirkungen zweier zusätzlicher Drogeriemärkte auf den Gemeindeverwaltungsverband und das Umland untersucht. Erst auf dieser Basis kann eine sachgerechte Stellungnahme abgegeben werden. Sollten sich die regionalbedeutsamen Auswirkungen eines weiteren Drogeriemarktes in Wiernsheim lediglich auf die Gemeinde Mönshausen beziehen, würden wir dies unter Bezugnahme auf den zwischen den Gemeinden Wiernsheim und Mönshausen sowie dem Regionalverband abgeschlossenen raumordnerischen Vertrag mittragen. Bei Betroffenheit weiterer Kommunen müsste ggf. wie im Fall der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Mönshausen, die Zustimmung dieser Kommunen eingeholt werden.

Hinsichtlich der weiteren Festlegungen im Regionalplan wie der Überlagerung des Plangebietes mit einem Vorbehaltsgebiet Bodenschutz sowie der Nähe zu einem im Teilregionalplan Landwirtschaft dargestellten regionalbedeutsamen landwirtschaftlichen Betrieb verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 11.01.2019 zum Flächennutzungsplan (Anlage).

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Baumann

Nachrichtlich:  
RP Karlsruhe, Raumordnung  
Landratsamt Enzkreis  
Stadt Mühlacker