



am 30.09.2020 in Egenhausen

---

### **Tagesordnungspunkt 3 – zur Beschlussfassung**

**Betreff: Einzelhandelsplanungen im Teilraum Pforzheim-Büchenbronn/Engelsbrand  
Raumordnerischer Vertrag**

**Bezug:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt den Verfahrensstand zu den Einzelhandelsplanungen im Teilraum Pforzheim-Büchenbronn/Engelsbrand zur Kenntnis und ermächtigt die Geschäftsstelle, zur Lösung des raumordnerischen Konflikts vorbehaltlich eines positiven Votums der Stadt Pforzheim einen Raumordnerischen Vertrag zu unterzeichnen und in den jeweiligen Bauleitplanverfahren die Planungen mitzutragen.

**Sachdarstellung/Begründung:**

Die Gemeinde Engelsbrand plant zur Sicherung der Grundversorgung einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Drogeriemarkt mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Stadt Pforzheim beabsichtigt, in Büchenbronn auch einen Drogeriemarkt mit – nach heutigem Stand – ebenfalls 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln.

Für die beiden als Agglomeration zu beurteilenden Vorhaben in Engelsbrand wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (GMA, 27.04.2020) in der die raumordnerischen Ge- und Verbote (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot sowie Agglomerationsregelung (PS 2.9, 1. Änderung Regionalplan 2015 und 3. Änderung Regionalplan 2015)) bewertet werden. Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass die genannten Ge- und Verbote eingehalten werden können, wenngleich durch die Ansiedlung der Agglomeration in Engelsbrand mit einer Umsatzumverteilungsquote von 12 % gegenüber dem bestehenden Lebensmittelmarkt in Pforzheim-Büchenbronn gerechnet werden muss. Es ist daher hinsichtlich des Beeinträchtungsverbots für den Pforzheimer Stadtteil Büchenbronn von einer Überschreitung des Anhaltswertes von 10 % Umsatzumverteilung, ab dem mit wesentlichen Beeinträchtigungen gerechnet wird und ab der formal eine Verletzung des Beeinträchtungsverbot vorliegt, auszugehen. Beim Drogeriemarkt kann das Kongruenzgebot trotz der angesetzten vergleichswisen niedrigen Flächenleistung von 3.250,- €/m<sup>2</sup> gerade noch eingehalten werden. Im Ergebnis stammen nur 70 % der erwarteten Umsätze aus Engelsbrand. Die übrigen Umsätze werden laut Gutachten größtenteils aus Büchenbronn stammen.

Die Geschäftsstelle hat am 15.06.2020 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Einzelhandelsmärkte Bannholz“ eine vorläufige, d.h. noch nicht abschließende Stellungnahme zu den Planungen in Engelsbrand abgegeben (vgl. Anlage). Da zu einem größeren Teil auf die Kaufkraft der Bevölkerung in Pforzheim-Büchenbronn zurückgegriffen werden soll, wurden darin zunächst die Stellungnahmen der Umlandgemeinden, insbesondere der hauptsächlich betroffenen Stadt Pforzheim, erbeten, um auf dieser Basis erneut Stellung nehmen zu können.

Da sowohl die Märkte in Büchenbronn als auch in Engelsbrand auf die Kaufkraft der Bürger der jeweils anderen Ansiedlungskommune zurückgreifen werden, fand mit Vertretern beider Kommunen am 06.07.2020 ein Gespräch statt, um die raumordnerischen Rahmenbedingungen und die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

Folgendes Ergebnis wurde dabei erzielt:

- Es wird gutachterlich untersucht, wie sich die Planungen in Engelsbrand und Büchenbronn insgesamt auf die Nahversorgung der Umlandkommunen auswirken.
- Eine (geringfügige) Verletzung des Beeinträchtigungsverbots der jeweils anderen Standortkommune (Pforzheim und Engelsbrand) kann seitens des Regionalverbands vorbehaltlich der Zustimmung des Planungsausschusses des Regionalverbands Nordschwarzwald dann mitgetragen werden, wenn sich aus der ergänzenden Untersuchung keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen auf die Nahversorgung in den übrigen Umlandgemeinden ergeben.
- Die Stadt Pforzheim und die Gemeinde Engelsbrand vereinbaren, die Planungen der jeweils anderen Kommune mitzutragen und verzichten auf Einspruchsmöglichkeiten. Sie stimmen damit dem Rückgriff auf die Kaufkraft ihrer Bürger durch die jeweils andere Standortkommune zu.

Um diesen skizzierten Weg, der den raumordnerischen Konflikt auflösen kann, rechtssicher gehen zu können, soll der zu erzielende Kompromiss über einen raumordnerischen Vertrag fixiert werden.

Klaus Mack  
Verbandsvorsitzender

**Anlage:** Stellungnahme vom 15.06.2020



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

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstr. 13  
76135 Karlsruhe

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

### **Allgemeine Angaben:**

Gemeinde	Engelsbrand
Fristablauf der Stellungnahme	29.06.2020
<input type="radio"/> Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="radio"/> Bebauungsplan	„Einzelhandelsmärkte Bannholz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Für die Vorhaben liegt eine Auswirkungsanalyse vor, die einen ursprünglich geplanten Vollsortimeter mit 1.800 m<sup>2</sup> und einen Drogeriemarkt mit 800 m<sup>2</sup> hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP und Regionalplan 2015 ((Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot sowie Agglomerationsregelung (PS 2.9, 1. Änderung Regionalplan 2015 und 3. Änderung Regionalplan 2015)) bewertet.

Die Auswirkungsanalyse vom 27.04.2020 kommt zum Ergebnis, dass bei Reduzierung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.500 m<sup>2</sup> und des Drogeriemarktes auf 650 m<sup>2</sup> die genannten Ge- und Verbote eingehalten werden können, wenngleich durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit einer Umverteilungsquote von 12 % in Pforzheim-Büchenbronn gerechnet werden muss.

Aus regionalplanerischer Sicht bewerten wir die Vorhaben und die gutachterlichen Ausführungen wie folgt:

**Regionalverband  
Nordschwarzwald**  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Datum:**  
15.06.2020

**Unser Zeichen**  
Bm

**Ihr Schreiben vom:**  
27.05.2020 (E-Mail)

**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 Klaus Mack

**Verbandsdirektor**  
Dr. Matthias Proske

Es ist regionalplanerische Zielsetzung, in jeder Gemeinde der Region die Grundversorgung sicherzustellen. Da in Engelsbrand die Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren nach Gutachten unterdurchschnittlich ist, ist die Planung aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. Auch ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in nicht-zentralen Orten wie Engelsbrand zur Sicherung der Grundversorgung möglich und wird grundsätzlich mitgetragen (PS 2.9.2 Z (1), 1. Änd. Regionalplan 2015).

Den Standort nördlich der Straße tragen wir ebenfalls grundsätzlich mit. Es handelt sich hinsichtlich des Integrationsgebotes aus unserer Sicht um einen Grenzfall. Der Gutachter geht zwar von einer integrierten Lage aus, bewertet dabei jedoch den ursprünglich weiter westlich angedachten Standort, direkt angrenzend an ein Wohngebiet. Im Bebauungsplan liegt das Plangebiet jedoch abgesetzt von der Wohnbebauung, im Anschluss an die neue Feuerwehrezentrale. Wir regen daher, wie bereits in unserer Stellungnahme zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans vom 03.03.2020 einen Tausch mit dem westlich angrenzenden Grundstück an, so dass der Einzelhandelsstandort direkt an ein Wohngebiet anschließt und keine Lücke zwischen Wohngebiet und Einzelhandelsstandort entsteht. Sofern ein Tausch nicht möglich sein sollte, regen wir an, das Grundstück nicht wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als gewerbliche Baufläche, sondern künftig als Wohnbaufläche vorzusehen, um für die Einzelhandelsplanung eine besser integrierte Lage herzustellen.

Bereits im Vorfeld haben wir die zur Bewertung der Vorhaben getroffenen gutachterlichen Annahmen gemeinsam mit der Gemeinde und dem Gutachter diskutiert. Teilweise wurden daraufhin Anpassungen in den Annahmen vorgenommen. Teilweise erscheinen die Annahmen jedoch auch im aktualisierten Gutachten insbesondere hinsichtlich der Flächenproduktivitäten sehr unterdurchschnittlich. Da künftige Entwicklungen schwer vorhersehbar sind und von der Planung insbesondere der Stadtteil Büchenbronn betroffen ist, wurde im Vorfeld mit der Gemeinde Engelsbrand vereinbart, dass auf eine erneute Überarbeitung des Gutachtens verzichtet wird, sofern die Stadt Pforzheim den Vorhaben im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren zustimmen wird.

Auf der Basis der Stellungnahmen der Umlandgemeinden, insbesondere der Stadt Pforzheim, können wir erneut Stellung zum o.g. Bebauungsplan nehmen. Wir bitten, uns die Stellungnahmen im weiteren Verfahren zur Kenntnis zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Baumann

Nachrichtlich:  
RP Karlsruhe, Raumordnung  
Landratsamt Enzkreis  
fink@planer-karlsruhe.de