

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-105

Datum: 19.04.2023

## **Beschlussvorlage**

Bauleitplanung der Stadt Walldürn und des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV)  
Hardheim-Walldürn  
Zielabweichungsverfahren vom Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP)  
Hier: Erweiterung des Möbelhauses Wohnfitz  
Anhörung nach § 24 Landesplanungsgesetz i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	04.05.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Antrag auf Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ (ERP) zur Erweiterung des bestehenden Möbelhauses „Wohnfitz“ wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Eine weitere Beteiligung am vorliegenden Verfahren ist nicht erforderlich.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt der Stadt Walldürn bzw. dem Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Hardheim-Walldürn.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Eberbach wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit E-Mail vom 17.03.2023 zu dem vorgenannten Zielabweichungsverfahren informiert und unter Fristsetzung bis zum 19.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Anhörung nach § 24 Landesplanungsgesetz i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz aufgefordert.

#### **2. Zielabweichungsverfahren Regionalplan**

Die Stadt Walldürn und der GVV Hardheim-Walldürn beabsichtigen, durch eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ bzw. des

Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des ortsansässigen Möbelhauses „Wohnfitz“ zu schaffen.

Die Erweiterung sieht die Errichtung eines Neubaus neben dem Bestandsgebäude am östlichen Ortsrand von Walldürn vor, durch welchen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Bereich Wohn-, Küchen- und Gartenmöbel von derzeit 5470 m<sup>2</sup> auf zukünftig 7480 m<sup>2</sup> ermöglicht werden soll.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, für welches die entsprechenden Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu beachten sind. Die potentiellen Wirkungen des Vorhabens wurden mit Blick auf die Einhaltung dieser Vorgaben in einer seitens des Vorhabenträgers vorgelegten Auswirkungsanalyse untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Kongruenzgebot aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP) bzw. dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) nicht eingehalten wird.

Von einer Einhaltung des Kongruenzgebots ist gemäß Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses des Landes Baden-Württemberg i.d.R. auszugehen, wenn nicht mehr als 30 % des voraussichtlichen Umsatzes von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereichs stammen. Im vorliegenden Fall geht der Gutachter von 84 % Umsatzherkunft von außerhalb des Verflechtungsbereichs der kooperierenden Unterzentren Hardheim und Walldürn aus.

Zur Fortführung der Planung haben die Stadt Walldürn und der GWV Hardheim-Walldürn mit Schreiben vom 25. Januar 2023 die Zulassung einer Zielabweichung vom ERP beantragt.

### **3. Planungsrechtliche Beurteilung**

Die gegenständliche Erweiterung des bestehenden Möbelhauses bzw. die hierzu erforderliche Zielabweichung vom ERP führt nach Einschätzung der Verwaltung nicht zu Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

Lageplan und Vorentwurf Erweiterung Möbelhaus