

Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis



Gemeindeverwaltungsverband

HARDHEIM-WALLDÜRN

Friedrich-Ebert-Straße 11 | 74731 Walldürn

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ zur Erweiterung des bestehenden Möbelhaus „Wohnfitz“

- Zielkonflikt Kongruenzgebot –

Gemarkung Walldürn

Planstand: 10.01.2023

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



INHALT

1.	Vorhabenbeschreibung	1
1.1	Planungsanlass und Zielkonflikt	1
1.2	Lage des Standortes	1
1.3	Aktuelle Standort- und Umgebungsnutzung	2
1.4	Beschreibung des Vorhabens	3
2.	Standortalternativenprüfung	4
3.	Vorgaben der Regionalplanung	4
4.	Kommunale Bauleitplanung	5
4.1	Bebauungsplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
5.	Umweltschutz	7
6.	Auswirkungsanalyse Erweiterung wohnfitz in Walldürn	7
7.	Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens zum Kongruenzgebot	9
8.	Zusammenfassung und Fazit aus kommunaler Sicht	12

1. Vorhabenbeschreibung

1.1 Planungsanlass und Zielkonflikt

Im südöstlichen Stadtgebiet Walldürn ist im Gewann Spangel, zwischen der Bundesstraße B 27 und der Wilhelm-Röntgen Straße, die Erweiterung des Möbelhauses „Wohnfitz“ geplant.

Die Fa. wohnfitz GmbH betreibt seit Jahren in Walldürn das Möbelhaus Wohnfitz mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 5.250 m². Das Möbelhaus befindet sich in einem „Sondergebiet Möbelhaus“ mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen. Ergänzend wurde im Zuge des Raumordnungsverfahrens ein raumordnerischer Vertrag zwischen der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen, dem Verband Region Rhein-Neckar, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Neckar-Odenwald-Kreis geschlossen, in dem diese Obergrenzen nebst anderen Bestimmungen festgelegt werden.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens, einer notwendigen Weiterentwicklung des Konzepts, welche im Wesentlichen eine großzügigere Warenpräsentation und ergänzende Flächen wie z.B. die Einrichtung einer Kochschule zum Ziel hat, soll die Verkaufsfläche erweitert werden. Jedoch sind auch betriebsintern Veränderungen notwendig, da die Lager- und Logistikflächen sowie Büroflächen im bestehenden Gebäude nicht ausreichen. Daher möchte die Fa. wohnfitz GmbH den Betrieb im direkten Umfeld erweitern. Hierfür ist ein Areal östlich des Bestandsgebäudes vorgesehen, auf dem ein separater Gebäudekörper realisiert werden soll, welcher im Erdgeschoss durch einen „Verbindungsbau“ mit dem Haupthaus verbunden werden soll.

Zur Erweiterung des Möbelhaus der Firma wohnfitz GmbH wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Kongruenzgebot aufgrund der Attraktivität und regionalen bzw. überregionalen Strahlkraft des Möbelhauses Wohnfitz nicht eingehalten wird (vgl. Kap. 6). Eine Erweiterung des Möbelhauses ist deshalb nur im Rahmen einer Zielabweichung vom Kongruenzgebot möglich

Bereits bei der Verlagerung des Möbelhauses von Waldstetten an den heutigen Standort in Walldürn wurde wegen der Nichteinhaltung des Kongruenzgebots ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und in diesem Verfahren einer Abweichung vom Kongruenzgebot stattgegeben.

1.2 Lage des Standortes

Das Möbelhaus befindet sich im Baugebiet „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ am südlichen Stadtrand von Walldürn zwischen der Wilhelm-Röntgen-Straße und der Bundesstraße B 27.

Der Standort ist über die Wilhelm-Röntgen-Straße direkt an die Bundesstraße B 27 angebunden. Die BAB A 81 (Anschlussstelle Tauberbischofsheim) ist ca. 30 km entfernt.

1.3 Aktuelle Standort- und Umgebungsnutzung

Die zur Planung und Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ und ist in diesem als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Fläche bildet derzeit ein unbebautes Grundstück, welches durch die Wilhelm-Röntgen-Straße sowie die Marie-Curie-Straße und dem Grundstück des bestehenden Möbelhauses eingerahmt wird.

Südwestlich des Baugebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe großflächiger Einzelhandel, überwiegend mit Sortimenten aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (u. a. Nahrungs- und Genussmittel). Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte bilden einen deutlich herausgehobenen Grundversorgungsstandort in der Stadt Walldürn, der mit weiteren Fachmärkten angereichert wurde. Direkt angrenzend an das bestehende Möbelhaus ist zudem eine Standortverlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes (Buchener Straße) geplant. Der neue Standort ist auf dem südwestlich angrenzenden Baugrundstück vorgesehen.

Nördlich grenzt ein Mischgebiet mit vorwiegend gewerblicher Nutzung an. Weiter nördlich dieses Gebiets befindet sich der Gleiskörper der örtlichen Bahnlinie, der derzeit eine Barriere zu den innenstadtnahen Lagen und der Wohnbebauung bildet.

Nordöstlich wird das Baugebiet von einem Feldweg begrenzt. Dahinter befindet sich eine größere Umspannanlage zur Stromversorgung und Grünflächen als Abstandszone zum Damm der Brückenrampe der L 518.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Graben, der durch seinen Bewuchs das lokale Landschaftsbild deutlich prägt. Die Bundesstraße B 27 ist dem Gebiet südlich vorgelagert. Das Baugebiet ist von dieser überörtlichen Straße aus gut wahrnehmbar.

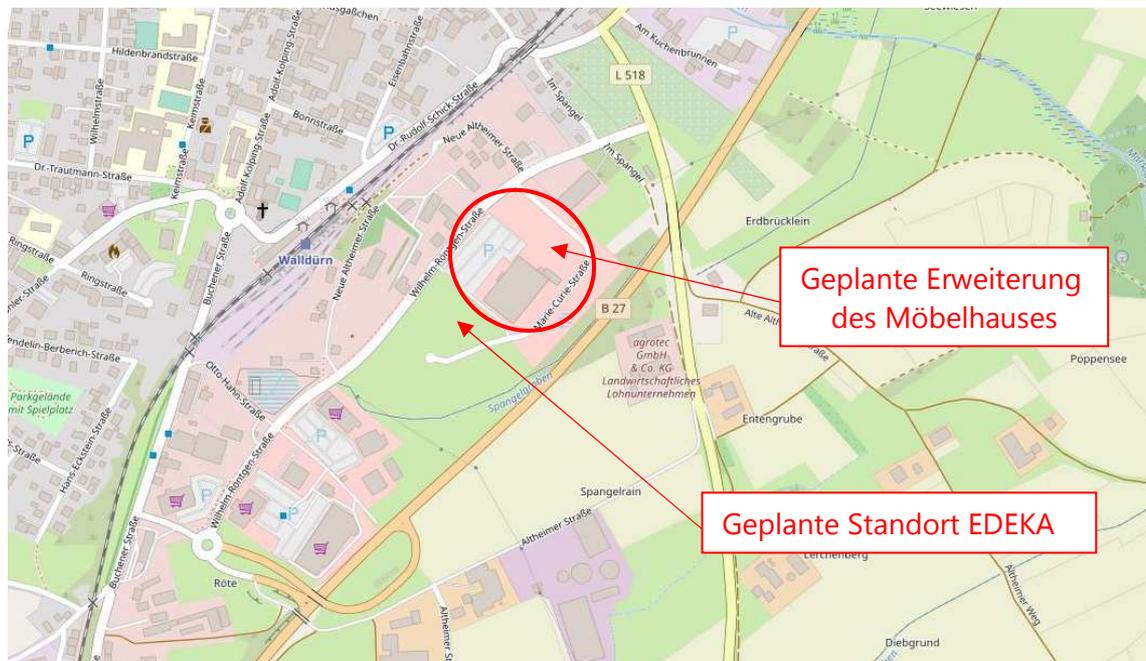


Abb. 1: Übersichtsplan (Quelle: openstreetmap.org)

1.4 Beschreibung des Vorhabens

Die Planung des Vorhabenträgers sieht die Erweiterung des Möbelhauses von aktuell 5.470 m² Verkaufsfläche (VK), davon 5.250 m² VK im Haupthaus und 220 m² VK Gartenmöbel (saisonale Ausstellung), auf insgesamt 7.480 m² VK durch einen separaten Neubau direkt angrenzend an das bestehende Haupthaus vor (vgl. Abb. 2).

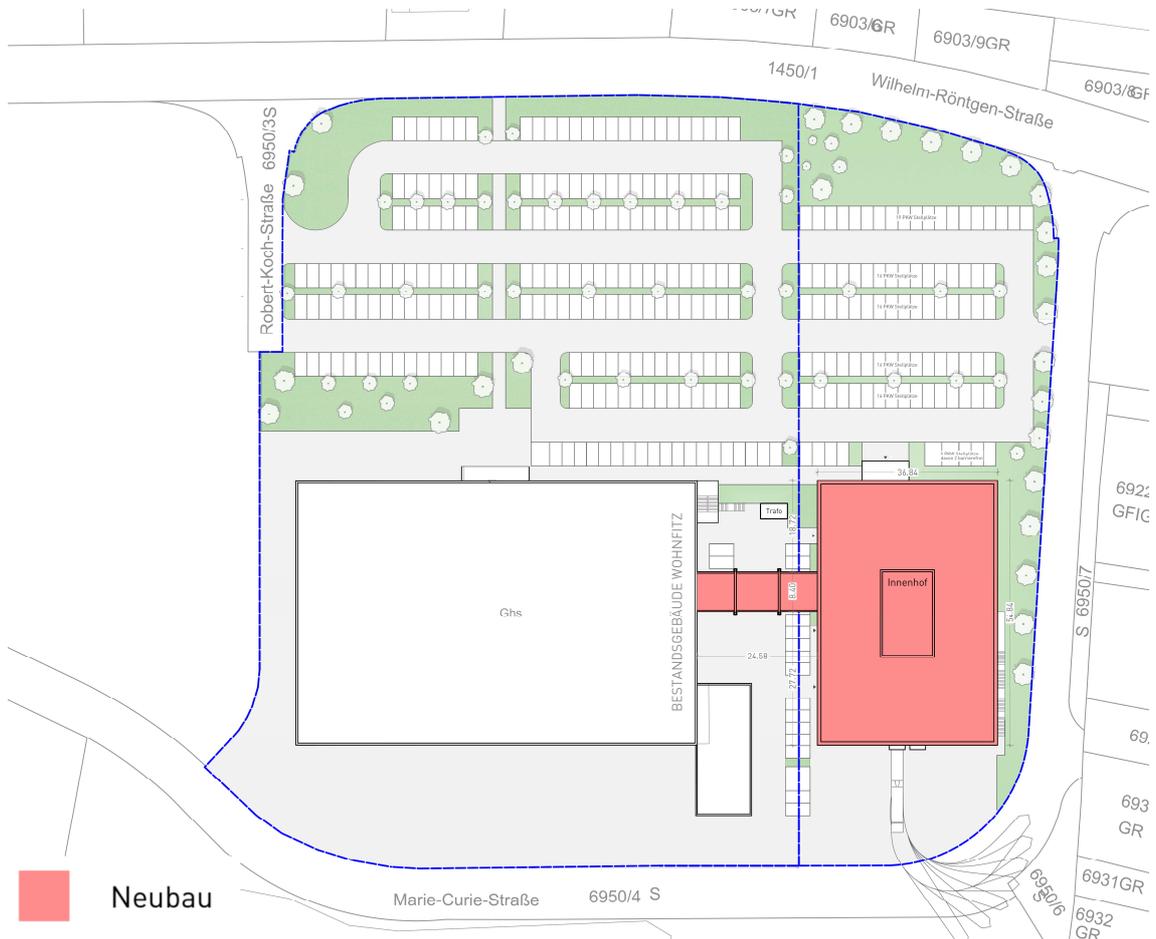


Abb. 2: Vorentwurf Erweiterung Möbelhaus Wohnfitz (Quelle: Fa. wohndfitz GmbH)

Der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente soll unverändert bleiben. Es ist ausschließlich eine Veränderung der Verkaufsfläche im Möbel-, Küchen- und Gartenmöbelbereich vorgesehen, um auf großzügigeren Ausstellungsflächen und durch die Realisierung von Sonderflächen (z. B. Kochschule, Planungspräsentationsfläche) eine moderne zeitgemäße Einkaufsatmosphäre zu schaffen (vgl. Abb. 3).

Insgesamt umfasst die zusätzliche Gesamtverkaufsfläche am Standort rd. 2.010 m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zusätzliche Verkaufsfläche ausschließlich auf den Möbel-, Gartenmöbel und Küchenmöbelbereich entfällt. Es werden keine zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimente am Standort angeboten.

Für weitere Informationen zum Vorhaben wird auf Kapitel 4 der Auswirkungsanalyse verwiesen.

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ zur Erweiterung des bestehenden Möbelhaus „Wohnfitz“

	Bestand	Planung	Differenz
	in m ² VK		
Möbel	4.150	4.850	+ 700
Küchenmöbel	700	1.400	+ 700
Gartenmöbel*	220	830	+ 610
nicht-zentrenrelevante Randsortimente	150	150	---
zentrenrelevante Randsortimente	250	250	---
Verkaufsfläche gesamt (ohne Verbindungsgang)	5.470	7.480	+ 2.010

* im saisonal aufgestellten Verkaufszelt (fliegender Bau) inkl. Außenausstellungsfläche

Abb. 3: Übersicht Verkaufsflächen Bestand und Planung
(Quelle: GMA 2022, Auswirkungsanalyse, S. 13)

2. Standortalternativenprüfung

Das Plangebiet liegt gem. Plansatz 1.7.3.2 (Ziel) innerhalb eines Ergänzungsstandortes für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ist auch im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Möbelhauses handelt, ist eine Standortalternativenprüfung für dieses Vorhaben somit nicht gegeben. Eine Verlagerung des bestehenden Standortes kommt aufgrund der gewachsenen Strukturen und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht in Frage.

3. Vorgaben der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt gem. Plansatz 1.7.3.2 (Ziel) innerhalb eines Ergänzungsstandortes für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ist auch im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort ausgewiesen (vgl. Abb. 4).

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Der gewählte Standort für die beiden geplanten Vorhaben entspricht somit der Festlegung des Einheitlichen Regionalplans. Trotz der Lage im Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte ist die Einhaltung der sonstigen raumordnerischen Vorgaben zu prüfen. Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gem. den Plansätzen 1.7.2.2 bis 1.7.2.5 (Ziele) wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse geprüft (vgl. Kap. 6).

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Möbelhauses zeigt, dass das Kongruenzgebot nicht eingehalten wird. Eine Erweiterung ist deshalb nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens vom Kongruenzgebot möglich.

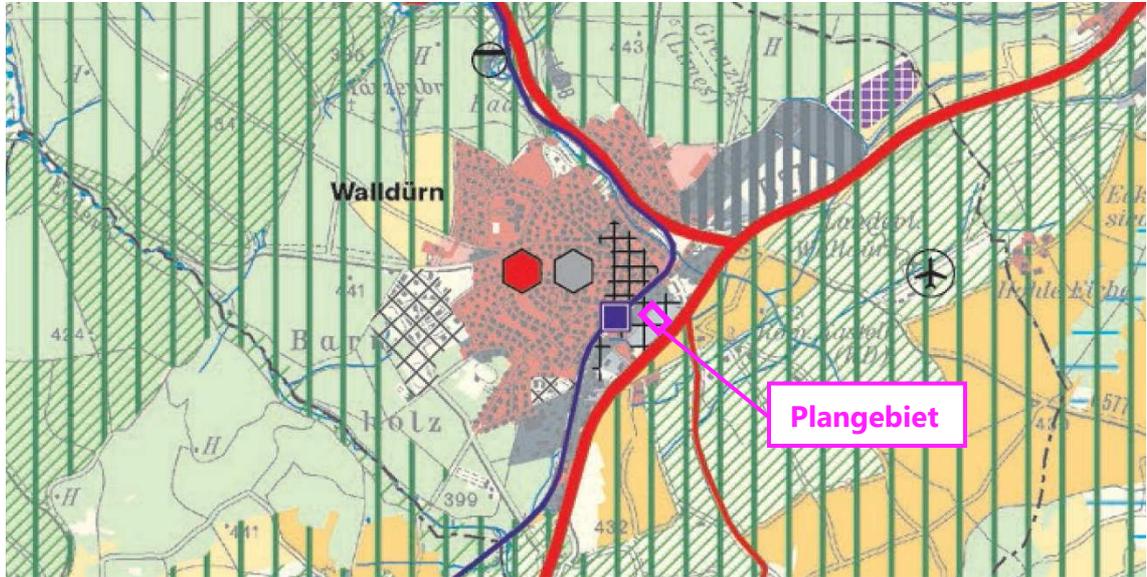


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4. Kommunale Bauleitplanung

Die Stadt Walldürn und der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn befürworten das Vorhaben am vorgesehenen Standort.

Der Verwaltungsverband hat deshalb beschlossen, die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren im Zuge der anstehenden Planungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzunehmen.

Gleichzeitig hat der Verwaltungsverband beschlossen beim Regierungspräsidium Karlsruhe, die Einleitung und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die Erweiterung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Möbel zu beantragen.

4.1 Bebauungsplan

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“. Im Bereich der geplanten Erweiterung des Möbelhauses ist bisher ein Gewerbegebiet (GE1) festgesetzt (vgl. Abb. 5). Im Gewerbegebiet (GE1) sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet, nicht zugelassen. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung ist auf maximal 50 m² je Betrieb begrenzt.

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ zur Erweiterung des bestehenden Möbelhaus „Wohnfitz“

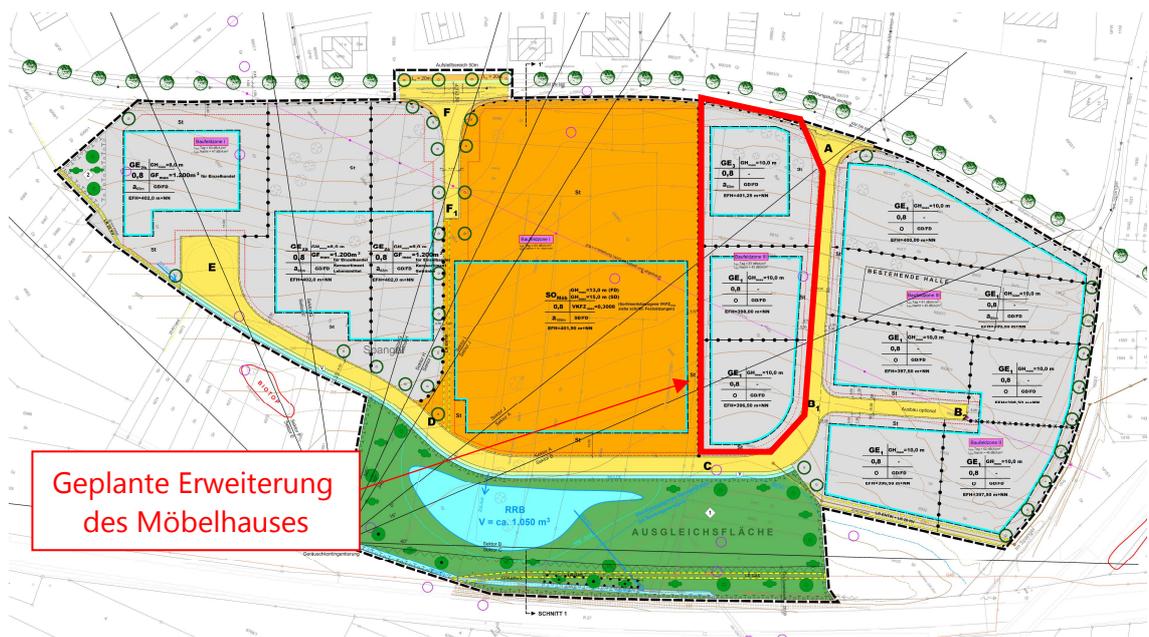


Abb. 5: Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ (Quelle: Stadt Walldürn)

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen das Vorhaben nicht zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ erforderlich. Die Erweiterungsfläche ist ebenfalls als Sonderbiet für Großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Möbel mit entsprechenden Verkaufsflächenbeschränkungen festzusetzen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn (Wirksam seit 09.07.2022) als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 6).

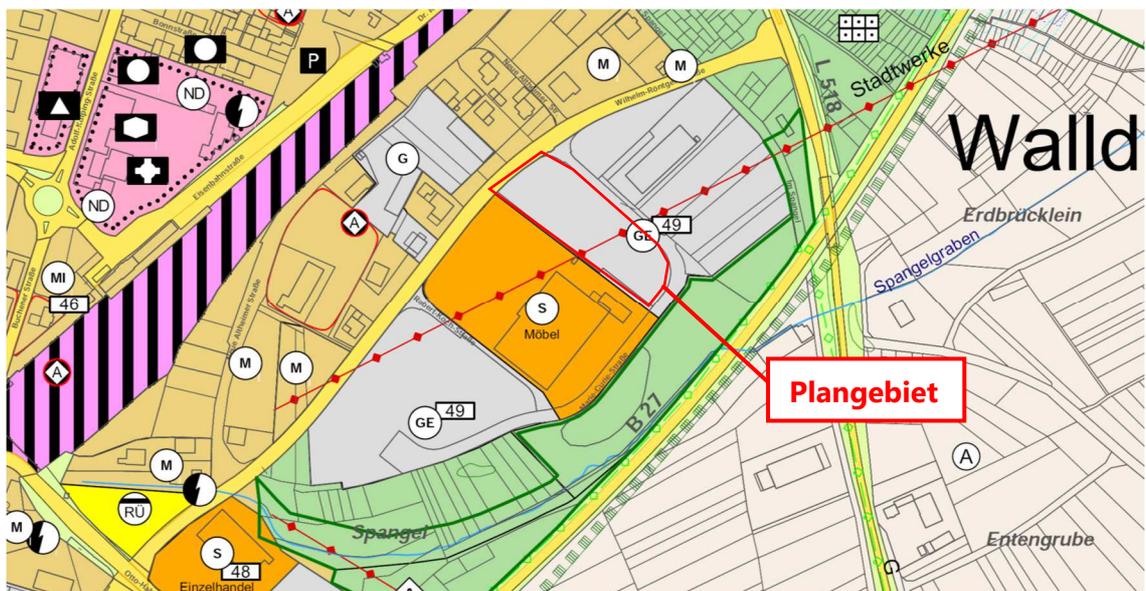


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: GVV Hardheim-Walldürn)

Die Planung folgt demnach nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und die erforderlichen Sonderbauflächen dargestellt.

5. Umweltschutz

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete oder -objekte des Natur- und Landschaftsschutzes unmittelbar berührt.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ besteht im Änderungsbereich bereits Baurecht. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungplans wurden die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bereits abgehandelt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt. Durch die Änderung von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet ist bereits jetzt erkennbar, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6. Auswirkungsanalyse Erweiterung wohnfitz in Walldürn

Zur Erweiterung des Möbelhaus der Firma wohnfitz GmbH wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Die Auswirkungsanalyse liegt dem Antrag auf Zielabweichung als Anlage bei. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zusammenfassend dargestellt. Details können der Auswirkungsanalyse entnommen werden. Die Auswirkungsanalyse wurde bereits durch den Verband Region Rhein-Neckar, das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis auf Plausibilität geprüft.

Die Auswirkungsanalyse betrachtet die Erweiterung des wohnfitz Möbelhauses von aktuell 5.470 m² Verkaufsfläche (VK) davon 5.250 m² VK im Haupthaus und 220 m² VK Gartenmöbel (saisonale Ausstellung) auf insgesamt 7.480 m² VK durch einen separaten Neubau direkt angrenzend an das bestehende Haupthaus.

Der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente soll unverändert bleiben. Es ist ausschließlich eine Veränderung der Verkaufsfläche im Möbel-, Küchen- und Gartenmöbelbereich vorgesehen, um auf großzügigeren Ausstellungsflächen und durch die Realisierung von Sonderflächen (z. B. Kochschule, Planungspräsentationsfläche) eine moderne Einkaufsatmosphäre zu schaffen.

Der Standort liegt innerhalb eines Ergänzungsstandortes für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ist auch im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Raumordnerische Bewertungskriterien:

- Zentralitäts- /Konzentrationsgebot

Walldürn ist gemeinsam mit Hardheim die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Demnach kommt der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage.

Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot wird am Standort Walldürn erfüllt.

- Integrationsgebot

Bei wohnfitz handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der weit überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente umfasst. Entsprechend ist im Rahmen des Integrationsgebotes zu prüfen, ob sich der Standort innerhalb eines Ergänzungsstandortes für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befindet und die zentrenrelevanten Randsortimente beschränkt sind.

Der wohnfitz-Standort ist innerhalb des Ergänzungsstandortes für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Regionalplan und interkommunalem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn gelegen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind sowohl im Bebauungsplan wie auch durch einen raumordnerischen Vertrag auf maximal 250 m² für zentrenrelevante und 150 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente festgesetzt. Eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente ist in der Planung nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen beziehen sich ausschließlich auf den Möbel-, Gartenmöbel- und Küchenbereich.

Das Integrationsgebot wird eingehalten.

- Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des wohnfitz Möbelhauses wurde auf Basis von Kundenherkunftsdaten aus dem Jahr 2021 abgegrenzt. Aus den Daten wird ersichtlich, dass der Anbieter ein regionales bis überregionales Einzugsgebiet erschließt. Gemäß Daten der Fa. wohnfitz beträgt der aktuelle Umsatzanteil bezogen auf den Gesamtumsatz rd. 16 % aus dem Verflechtungsbereich des Unterzentrums Walldürn (=GVV Hardheim-Walldürn). Das Kongruenzgebot wird aufgrund der Attraktivität und regionalen bzw. überregionalen Strahlkraft des Möbelhauses wohnfitz nicht eingehalten.

Bereits bei der Verlagerung des Standortes von Waldstetten an den heutigen Standort in Walldürn wurde wegen der Nichteinhaltung des Kongruenzgebots ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und in diesem Verfahren einer Abweichung vom Kongruenzgebot stattgegeben.

Insofern bleibt festzuhalten, dass auch das erweiterte Möbelhaus wohnfitz das Kongruenzgebot eindeutig nicht einhält. Eine Erweiterung ist deshalb nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens vom Kongruenzgebot möglich.

- Beeinträchtungsverbot

Die Analyse der Umsatzumverteilungseffekte hat gezeigt, dass Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten sind. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich an jedem der untersuchten Standorte auf einem Niveau von unter 2 % und damit weitab von den landesplanerisch

als Richtwert festgehaltenen Wert von max. 20 % für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Städtebauliche Auswirkungen sowohl innerhalb des Einzugsgebietes wie auch in regionaler und überregionaler Hinsicht sind auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

7. Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens zum Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Zentralitätsgebot / Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Folgende Ziele des Landesentwicklungsplans und des Einheitlichen Regionalplans sind durch das Vorhaben betroffen:

Landesentwicklungsplan

- Gemäß Plansatz 3.3.7.1. (Ziel) des Landesentwicklungsplans soll „die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen [...] sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar

- Gemäß Plansatz 1.7.2.3 (Ziel) des Einheitlichen Regionalplans sind „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten [...] insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Die Verflechtungsbereiche sind auf Ebene der Landesplanung für die Mittel- und Oberzentren in Baden-Württemberg als sog. Mittelbereiche definiert (vgl. LEP Baden-Württemberg Kapitel 2.5). Eine weitere Ausformung erfahren diese darüber hinaus durch die Regionalplanung. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumstrukturkarte) werden neben den Mittelbereichen auch für die Zentralen Orte niedrigerer Hierarchiestufe Verflechtungsbereiche festgelegt.

Für das Unterzentrum Walldürn (gemeinsam mit Hardheim) umfasst der zugeordnete Verflechtungsbereich neben dem Gemeindegebiet von Walldürn ebenfalls Höpfingen und Hardheim (= Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn).

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkünfte.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Standort wohndfitz wird auf Basis einer Auswertung der aktuellen Kundenherkunftsdaten (Basis 2021) vorgenommen. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2021 auf PLZ-Ebene ausgewertet und auf Basis dieser Daten¹⁸ und der landesplanerischen Abgrenzungen der Mittelbereiche das Einzugsgebiet des Möbelhauses abgegrenzt.

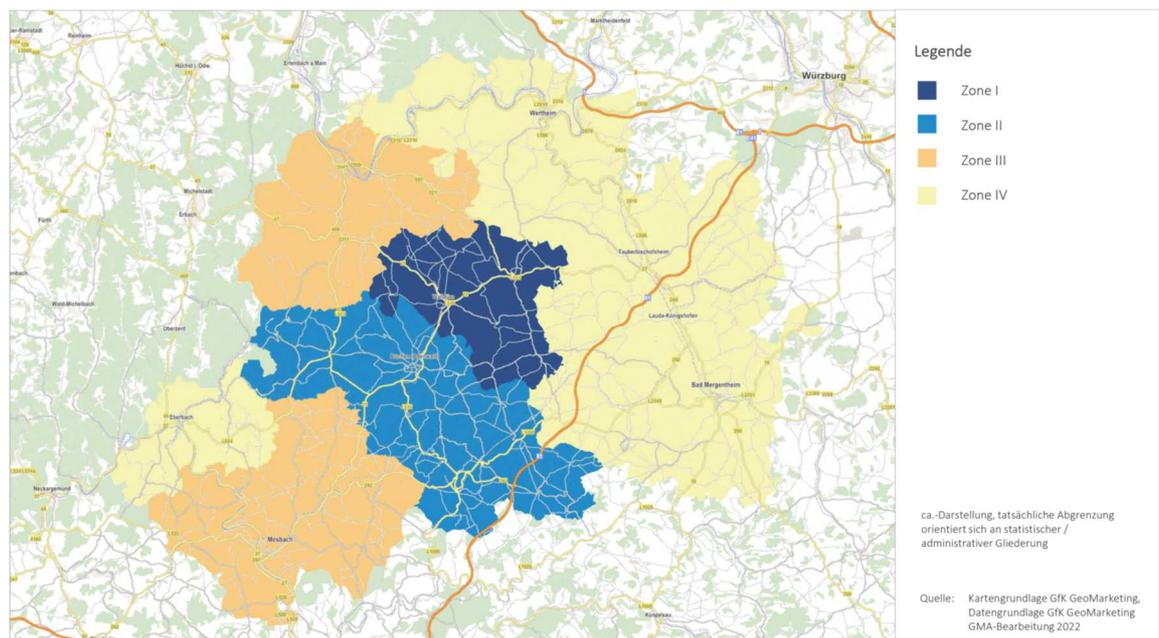


Abb. 7: Einzugsgebiet wohndfitz auf Basis von Kundenherkunftsdaten 2021
(Quelle: GMA 2022: Auswirkungsanalyse, S. 25)

Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet 347.039 Einwohner. Das Einzugsgebiet repräsentiert einen Umsatzanteil von rd. 73 – 74 %. Die restlichen 26 – 27 % des Umsatzes fließen aus weiter entfernt gelegenen Zonen und hier insbesondere aus dem Raum Heilbronn, Aschaffenburg, Heidelberg, Mannheim, Frankfurt a. M. und Stuttgart an den Standort zu. Darüber hinaus bestehen jedoch auch weitere Streukundeneffekte von weiter entfernt gelegenen Standorten.

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ zur Erweiterung des bestehenden Möbelhaus „Wohnfitz“

Zone		Einwohner	Umsatzanteil wohnfitz 2021 in %	Umsatzanteil Prognose erwei- terter wohnfitz
I	GVV Hardheim-Walldürn	21.412	16	16
II	restlicher Mittelbereich Buchen	43.599	15 – 16	15 – 16
III	Mittelbereich Mosbach und bayerisches Einzugsgebiet (Raum Miltenberg)	107.731	22	22
IV	Mittelbereiche Tauberbischofsheim, Wertheim, Eberbach, Teile des Mittelbereichs Bad Mergentheim und bayerische Kommunen nördlich des Mains	174.297	20	20
Einzugsgebiet gesamt		347.039	73 – 74	73 – 74
Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets		---	26 - 27	26 - 27

Abb. 8: Gegenüberstellung der derzeitigen und künftigen Umsatzherkünfte
(Quelle: GMA 2022: Auswirkungsanalyse, S. 24 und 28)

Dies verdeutlicht die hohe regionale Strahlkraft des Anbieters wohnfitz, so dass bereits bei der Analyse der Kundenherkunftsdaten festgehalten werden kann, dass das Einzugsgebiet des Standortes wohnfitz bereits im Bestand die Grenzen des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches (hier GVV Hardheim-Walldürn) deutlich überschreitet. Vor diesem Hintergrund wurde bereits bei der Verlagerung des Möbelhauses ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot festgehalten. Dies ist aufgrund der besonderen Ausrichtung des Anbieters und der daraus resultierenden Strahlkraft auch weiterhin der Fall.

Für die Planungen wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung des Standortes in etwa die Kundenverteilung wie im Bestand realisiert werden kann (vgl. Abb. 8). In der Tendenz ist jedoch ebenfalls davon auszugehen, dass bei einer größeren Verkaufsfläche und einer Ergänzung des Angebotes im Spezialsortiment Gartenmöbel der Anteil an Kunden aus weiter entfernt gelegenen Regionen nochmals zunehmen wird.

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des wohnfitz Möbelhauses wurde auf Basis von Kundenherkunftsdaten aus dem Jahr 2021 abgegrenzt. Aus den Daten wird ersichtlich, dass der Anbieter ein regionales bis überregionales Einzugsgebiet erschließt. Gemäß Daten der Fa. Wohnfitz beträgt der aktuelle Umsatzanteil bezogen auf den Gesamtumsatz rd. 16 % aus dem Verflechtungsbereich des Unterzentrums Walldürn (=GVV Hardheim-Walldürn). Das Kongruenzgebot wird aufgrund der Attraktivität und regionalen bzw. überregionalen Strahlkraft des Möbelhauses wohnfitz nicht eingehalten.
- Bereits bei der Verlagerung des Standortes von Waldstetten an den heutigen Standort in Walldürn wurde wegen der Nichteinhaltung des Kongruenzgebots ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und in diesem Verfahren einer Abweichung vom Kongruenzgebot stattgegeben.

Insofern bleibt festzuhalten, dass auch das erweiterte Möbelhaus wohnfitz das Kongruenzgebot eindeutig nicht einhält. Eine Erweiterung ist deshalb nur im Rahmen eines erneuten Zielabweichungsverfahrens vom Kongruenzgebot möglich.

Eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung kann von der höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium) gemäß § 24 LplG zugelassen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Raumordnungsplanung nicht verletzt werden.

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim - Walldürn hat deshalb nach Abstimmung mit dem Vorhabensträger beschlossen, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 24 LplG für das Planvorhaben zu beantragen.

8. Zusammenfassung und Fazit aus kommunaler Sicht

Als wesentliche Aspekte zur Erweiterung des Möbelhauses wohnfitz am Standort Spangel in der Stadt Walldürn sind bezüglich der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben festzuhalten:

Der **Standort** im Gebiet Spangel ist aufgrund der verfügbaren Flächen, der Einsehbarkeit des Standortes, der günstigen Verkehrsanbindung und der Ausweisung als regionalplanerischer Ergänzungsstandort grundsätzlich für die Erweiterung des Möbelhauses geeignet. Es handelt sich hier nach dem Regionalplan um einen sogenannten Ergänzungsstandort, der für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Nachdem es sich bei dem betrachteten Vorhaben um die Erweiterung eines Möbelhauses und damit um eine Betriebsform aus dem Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente handelt, ist das Gewerbegebiet Spangel im Sinne des **Integrationsgebotes** hierfür geeignet.

Das **Beeinträchtigungsverbot** ist gemäß der Auswirkungsanalyse nicht verletzt. Die Analyse der Umsatzumverteilungseffekte hat gezeigt, dass Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten sind. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich an jedem der untersuchten Standorte auf einem Niveau von unter 2 % und damit weitab von den landesplanerisch als Richtwert festgehaltenen Wert von max. 20 % für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Städtebauliche Auswirkungen sowohl innerhalb des Einzugsgebietes wie auch in regionaler und überregionaler Hinsicht sind auszuschließen.

Die Bewertung des **Kongruenzgebotes** wurde in der Auswirkungsanalyse basierend auf der aus der Umsatzprognose abgeleiteten Umsatzherkunft vorgenommen.

Das Einzugsgebiet des wohnfitz Möbelhauses wurde auf Basis von Kundenherkunftsdaten aus dem Jahr 2021 abgegrenzt. Aus den Daten wird ersichtlich, dass der Anbieter ein regionales bis überregionales Einzugsgebiet erschließt. Gemäß Daten der Fa. Wohnfitz beträgt der aktuelle Umsatzanteil bezogen auf den Gesamtumsatz rd. 16 % aus dem Verflechtungsbereich des Unterzentrums Walldürn (=GVV Hardheim-Walldürn).

Die spezifische Umsatzherkunft des Möbelhauses ergibt sich aus der über die Jahre gewachsenen Stammkundschaft und im Wesentlichen durch Mund-zu-Mund Propaganda in Kombination mit einem geringen Wettbewerb im Neckar-Odenwald-Kreis, einem guten Konzept und guter Arbeit vor Ort, mit dem Marketing und des speziellen Dienstleistungsangebots. Neben den klassischerweise in Möbelhäusern angebotenen Produkten

ist bei wohnfitz ergänzend auf die eigene Schreinerei, den Bereich Innenausbau und Bodenbeläge hinzuweisen, durch die wohnfitz als „Fullservice-Dienstleister“ zur Umsetzung von Innenausbauprojekten fungiert. Neben dem Bereich Innenausbau / Bodenbeläge ist ebenfalls eine starke Serviceorientierung vorhanden. So werden Reparaturen, Nachbesserungen und sonstige Serviceleistungen von eigenen Montage- und Reparaturteams durchgeführt. Aus diesem besonderen Dienstleistungsangebot resultiert der in der Auswirkungsanalyse dargelegte Einzugsbereich.

Das Kongruenzgebot wird aufgrund der Attraktivität und regionalen bzw. überregionalen Strahlkraft des Möbelhauses wohnfitz nicht eingehalten.

Bereits bei der Verlagerung des Standortes von Waldstetten an den heutigen Standort in Walldürn wurde wegen der Nichteinhaltung des Kongruenzgebots ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und in diesem Verfahren einer Abweichung vom Kongruenzgebot stattgegeben. Die Kundenherkunftsanteile haben sich nach der Verlagerung des Anbieters nur unwesentlich verändert. D.h. der Anbieter ist innerhalb des regionalen / überregionalen Einzugsgebiets gewachsen und hat innerhalb des Einzugsgebiets heute mehr Kunden = höhere Marktanteile. Bereits zum Zeitpunkt der Verlagerung waren das Einzugsgebiet des Waldstettener Standortes ähnlich ausgerichtet, wie ein Blick in die damaligen Untersuchungen zeigt.

Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren stark wachsenden Geschäftstätigkeit und dem sukzessiven Ausbau unterschiedlicher Bereiche kommen insbesondere die Lagerkapazitäten im Haupthaus an ihre Grenzen. Bedingt durch die notwendigen Vorlaufzeiten, Lieferengpässe von Zulieferern etc. ist der Bedarf an Lagerflächen groß und kann am bestehenden Standort nicht gedeckt werden. Ebenfalls ist durch das Wachstum der Mitarbeiterzahl eine Knappheit an Büroflächen vorhanden, so dass wohnfitz durch die Ergänzung des Haupthauses um einen weiteren Gebäudekörper plant, weitere Lager- und Logistikflächen sowie Büroräume zu schaffen. So sind im Neubau rd. 3.600 – 3.700 m² an zusätzlichen Lager- und Büroflächen vorgesehen. Die Erweiterung dient damit auch dazu das Gesamtunternehmen zukunftsfähig aufzustellen und den Bestand zu erhalten.

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn sowie die Stadt Walldürn halten aufgrund der besonderen Dienstleistungen des Unternehmens und dem daraus resultierenden Attraktivität und regionalen bzw. überregionalen Strahlkraft des Möbelhauses die Zielabweichung für vertretbar und mit den Grundzügen der Raumordnungsplanung vereinbar. Aus der Auswirkungsanalyse geht hervor, dass sich an den anteiligen Umsatzherkünften im Vergleich zur aktuellen Situation keine Änderungen ergeben werden (vgl. Abb. 8). Das regionale Einzugsgebiet war bereits am Standort in Höpfingen-Waldstetten festzuhalten (vgl. Analysen im Rahmen des durchgeführten Raumordnungsverfahrens). Insofern haben sich hinsichtlich der regionalen bzw. überregionalen Ausrichtung und Kundenherkunft grundsätzlich keine Änderungen ergeben.

Das geplante Vorhaben wurde bereits frühzeitig zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen, dem Verband Region Rhein-Neckar, dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis abgestimmt. Auf Basis dieser interkommunalen Abstimmung wird aktuell eine raumordnerische Vereinbarung zwischen dem Verband Region Rhein-Neckar, der Stadt Walldürn und der Stadt Buchen vorbereitet.

Die Grundzüge der Planung werden aus kommunaler Sicht durch das Vorhaben nicht berührt, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs handelt und die anteiligen Umsatzherkünfte sich nicht verändern.

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn sowie die Stadt Walldürn halten das Vorhaben aufgrund der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sowie der bereits getätigten interkommunalen Vorabstimmungen raumordnerisch für vertretbar.

Aufgestellt:

Walldürn, den 10.01.2023