

15. Änderung Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 – Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Wertheim-Bestenheid**- Antrag auf Änderung und Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Wertheim stellte am 08.02.2017 einen Antrag auf Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, um die regionalplanerischen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Versorgungsstandorts Wertheim-Bestenheid zu schaffen (**Anlage 1**). Der Einzelhandelsstandort an der Bestenheider Landstraße dient insbesondere für den Stadtteil Bestenheid sowie für die westlichen Stadtteile Grünenwört und Mondfeld, aber auch für den Reinhardtshof als Versorgungsstandort. Darüber hinaus ist der Versorgungsstandort auch für die Stadt Freudenberg und Kreuzwertheim bedeutsam. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Wertheim ist der Versorgungsstandort Wertheim-Bestenheid als wichtiger Baustein der Versorgungskonzeption vorgesehen.

Am Standort Bestenheider Landstraße sind bislang folgende Einzelhandelsnutzungen vorhanden:

- Lidl-Discounter ca. 1.300 m² Verkaufsfläche
- Norma-Discounter ca. 800 m² Verkaufsfläche
- dm-Drogeriefachmarkt ca. 800 m² Verkaufsfläche

Diese Nutzungen sollen nach den Planungen der Stadt Wertheim wie folgt erweitert werden:

- Norma-Discounter vergrößert auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt oder Heimtiefachmarkt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche
- Bäckerei/Café oder Metzgerei/Bistro mit ca. 120 m²

Der Versorgungsstandort der Bestenheider Landstraße würde nach der Verkaufsflächenerweiterung um ca. 1.800 m² Verkaufsfläche ca. 4.800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente aufweisen.

Bei der Planung von Einzelhandelsnutzungen sind die vier Ge- und Verbote der Einzelhandelssteuerung einzuhalten: Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot. Das Konzentrationsgebot besagt, dass regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Das Integrationsgebot verlangt, dass die besagten Einzelhandelsgroßprojekte nur in den im Regionalplan bezeichneten Vorranggebieten realisiert werden dürfen. Das Kongruenzgebot fordert, dass der Umsatz der projektierten Einzelhandelsvorhaben zu wesentlichen Teilen (ca. 70%) im Verflechtungsbereich generiert werden soll und das Beeinträchtigungsverbot verhindert, dass andere Versorgungsstandorte durch eine Ansiedlung in ihrer Funktion gestört werden.

Im Mittelzentrum Wertheim dürfen grundsätzlich regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment realisiert werden (Konzentrationsgebot). Diese dürfen allerdings nur in der Wertheimer Innenstadt sowie im Ergänzungsbe- reich zur Innenstadt westlich der Tauber zugelassen werden. Dies sind die im Regionalplan Heilbronn-Franken festgelegten Vorranggebiete in Wertheim (Integrationsgebot). Für den Standort Wertheim-Bestenheid ist kein Vorranggebiet festgelegt und eine Zulässigkeit für raumbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ist daher bislang nicht gegeben. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot wären hingegen eingehalten. Das wurde gut- achterlich plausibel bestätigt.

Folglich liegt der Entscheidung über den Änderungsantrag die Beurteilung zugrunde, ob der vorgesehene Standort nach den Maßstäben des LEP und den Maßstäben des Regionalplans als integriert gelten kann. Die Verbandsverwaltung sieht die Voraussetzungen am betreffen- den Standort als erfüllt. Bestenheid ist der größte Stadtteil Wertheims. Bestenheid verfügt über einen SPNV-Anschluss und ist daher sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Das be- antragte Vorranggebiet befindet sich in der geografischen Mitte des Stadtteils an der Bes- tenheider Landstraße und ist von Wohnbebauung umgeben. Wenngleich sich die Einzelhan- delsbetriebe zur stark befahrenen Bestenheider Landstraße hin orientieren, ist eine fußläufi- ge Versorgung der Einwohner Bestenheids an diesem Standort möglich.

Die Ausweisung eines Vorranggebiets für regionalbedeutsamen zentrenrelevanten Einzel- handel im Regionalplan hat zur Folge, dass am Standort regionalbedeutsame zentrenrele- vante Einzelhandelsgroßprojekte Vorrang haben, andere Nutzungen sind aber weiterhin zu- lässig, soweit dem Einzelhandel als Teil der zentralörtlichen Versorgungsfunktion ausrei- chende Standorte zur Verfügung stehen. Die Ausweisung eines solchen Vorranggebiets ist gebietsscharf, nicht grundstücksscharf. Im Anhang befindet sich als **Anlage 2** eine Kartendar- stellung, die einen möglichen Zuschnitt des Vorranggebiets zeigt.

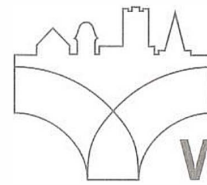
Mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Planungsausschuss beginnt das Verfahren zur Än- derung des Regionalplans. Nach § 2a Abs. 1 LplG Baden-Württemberg ist bei Änderungen des Regionalplans ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem die Umweltauswirkungen der Planänderung durchgeprüft werden. Wir gehen im vorliegenden Fall davon aus, dass die Ausnahmeregel nach § 2a Abs. 4 LplG Baden-Württemberg greift und kein Umweltbericht er- forderlich sein wird. An seiner Stelle wird ein Screening (Vorprüfung des Einzelfalls) durchge- führt, in welchem gezeigt wird, dass durch die Planänderung keine erheblichen Umweltaus- wirkungen bewirkt werden. Am Screening sind die betroffenen höheren Landesbehörden zu beteiligen. Nach Abschluss des Screenings kann der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

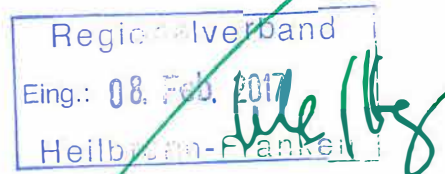
Der Planungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 15. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Wertheim-Bestenheid.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der Stadt Wertheim auf Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Anlage 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Wertheim-Bestenheid mit möglicher Abgrenzung des Vorranggebiets

**Wertheim**

Der Oberbürgermeister



6. Februar 2017

**Antrag auf Änderung des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020;
Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame
Einzelhandelsgroßprojekte**

Sehr geehrter Herr Mandel,

der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wertheim hat am 26. September 2016 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Stadtteil Bestenheid gefasst. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, eine Änderung des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 zu beantragen, um im Stadtteil Bestenheid die Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsgroßprojekte i. S. d. Festlegung 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken zu erreichen.

Regionalverband Heilbronn-Franken

Herrn Verbandsdirektor Klaus Mandel

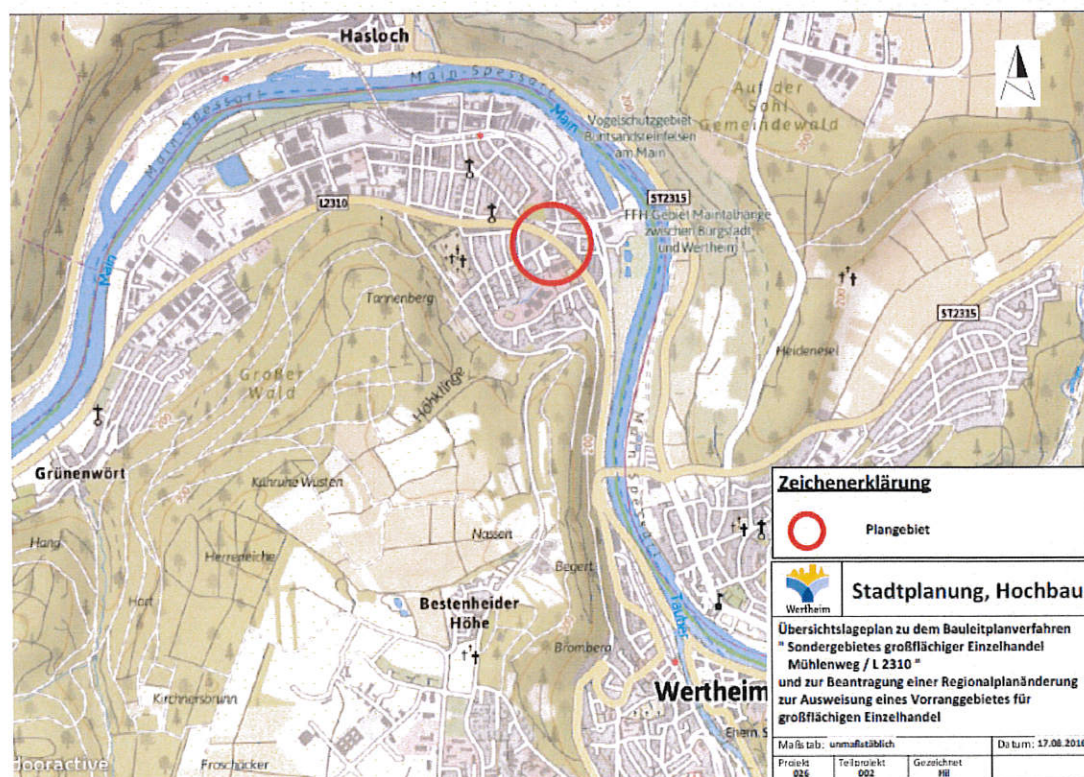
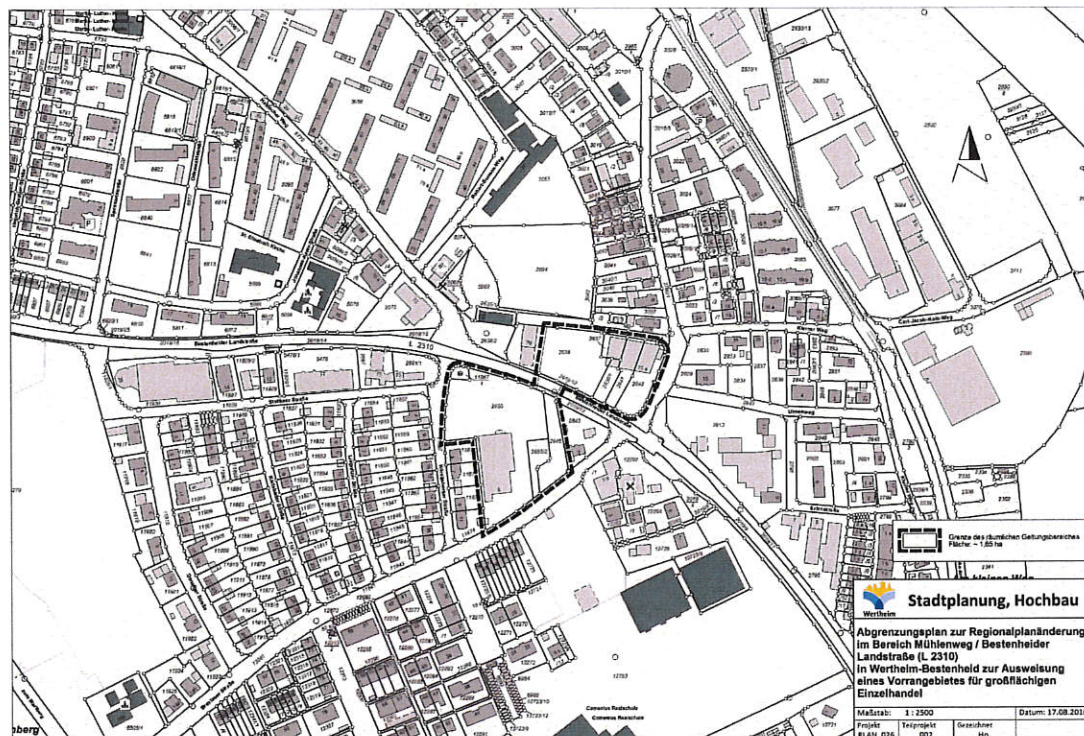
Frankfurter Straße 8

74072 Heilbronn

Auf der Grundlage vorstehender Beschlüsse beantragt die Große Kreisstadt Wertheim nunmehr,

**für den nachfolgend näher graphisch bezeichneten Teilraum des Stadtteiles
Wertheim-Bestenheid ein Vorranggebiet bzw. Standort für zentrenrelevante
regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) auszuweisen.**

Räumlicher Bereich für die Ausweisung des neuen Vorranggebietes:



Der vorstehende Antrag wird im Einzelnen wie folgt begründet:

I.

Anlass des Antrages auf Regionalplanänderung

Die Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co.KG betreibt derzeit im Stadtteil Bestenheid an der Bestenheider Landstraße einen Lebensmittelmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche. Dieser Markt hat eine überwiegende Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bestenheid.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Markt und im Bereich der Lebensmitteldiscountbranche beschäftigt sich die Firma Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG mit der Erweiterung des bestehenden Marktes. Damit der Standort mittel- bis langfristig am Markt agieren kann, erwägt die Firma Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG die Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen für einen ergänzenden Fachmarkt (Getränke oder Tiernahrung) sowie die Ansiedlung einer Bäckerei/Café oder Metzgerei/Bistro zu schaffen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist hierfür erforderlich, da eine Erweiterung des Marktes im Rahmen der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation nicht zulässig wäre. Planungsrechtlich liegt der Markt in einem Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche bis 800 m².

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Norma-Marktes sollen geschaffen werden, indem mittels eines Bebauungsplanes eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m² zugelassen wird. Darüber hinaus soll in diesem Bebauungsplan die Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes (Getränke oder Tierhandel) mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² sowie die Ansiedlung einer Bäckerei/Café oder Metzgerei/Bistro mit ca. 120 m² zugelassen werden.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan somit Planungsrecht für ca. 1.820 m² Verkaufsfläche geschaffen.

Da diese Bestrebungen städtebaulich wünschenswert sind, hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wertheim am 26. September 2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Mühlenweg/L 2310“ aufzustellen, vgl. Beschlussvorlage, Niederschrift zur Ratssitzung und Anlage zur Beschlussfassung.

Ziel ist es, die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Wertheim flächendeckend sicherzustellen und neben dem Altstadtbereich einen weiteren Versorgungsschwerpunkt mit Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu sichern. Der bereits im Bestand vorhandene und für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Einzelhandelsbesatz soll für die Zukunft gesichert und in verträglichem Maße weiterer Einzelhandel im Bereich der Nahversorgung zugelassen werden.

II.

Derzeitige raumordnungsrechtliche Situation

Der Planungsstandort in dem Bereich um die Bestenheider Landstraße liegt außerhalb des in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken für das Gebiet der Stadt Wertheim abgegrenzten Vorranggebietes für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment nach Plansatz 2.4.3.2.3.

Die Realisierung der beabsichtigten Sondergebietsplanung soll nach Aussage des Regionalverbandes nur innerhalb eines Vorranggebietes für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte möglich sein.

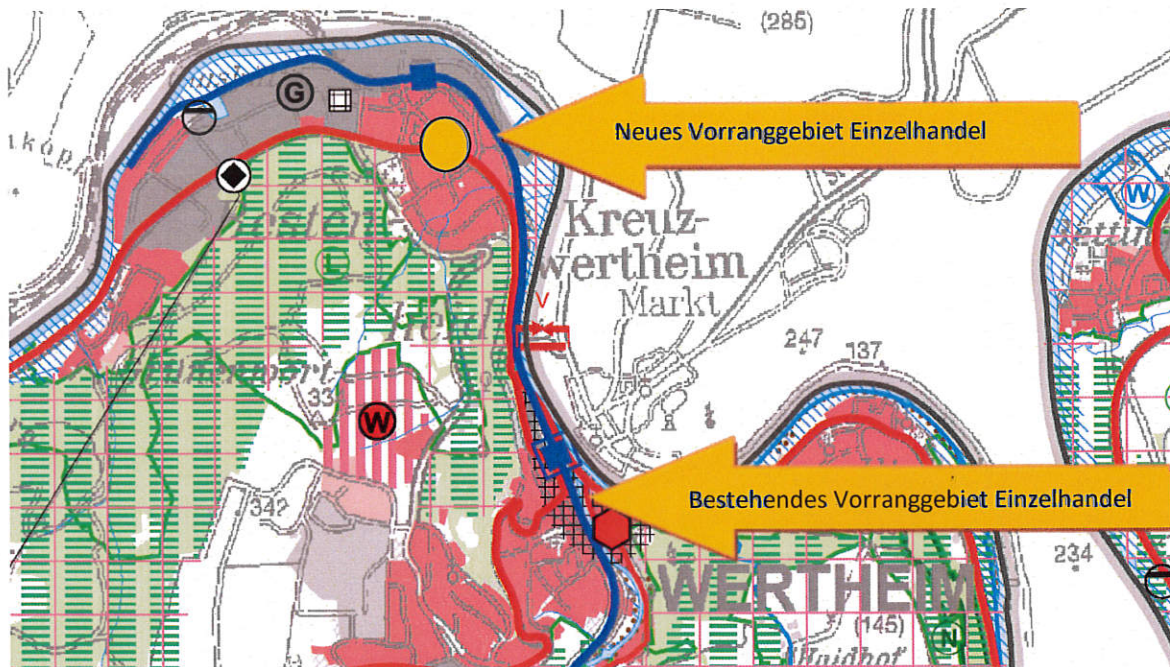
Ziff. 2.4.3.2.3 bestimmt in diesem Zusammenhang:

„Innerhalb der zentralen Orte nach Plansatz 2.4.3.2.2 sind die regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte 1:50.000 gebietsscharf als Vorranggebiet abgegrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in diesen Standorten angesiedelt werden. [...] In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. [...]“

Für das Stadtgebiet Wertheim weist der Regionalplan Heilbronn-Franken in der insofern maßgeblichen Raumnutzungskarte lediglich ein solches Vorranggebiet für den Bereich der Altstadt und nördlich angrenzender Bereiche der Altstadt aus. Weitere Vorranggebiete, in

denen sich raumbedeutsamer zentrenrelevanter Einzelhandel ansiedeln könnte, bestehen nicht (vgl. Kartendarstellungen nachfolgend).

Auszug aus dem Regionalplan 2020



Der Standort des Norma-Marktes in Wertheim-Bestenheid ist demnach lediglich als Siedlungsfläche ausgewiesen (s. o. Markierung in Orange).

III.

Erfordernis einer Ausweisung eines Vorranggebietes

Die Stadt Wertheim hält die Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel im oben näher bezeichneten Bereich sowohl aus raumordnungsrechtlicher als auch aus städtebaulicher Sicht für zwingend erforderlich, um die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes im Stadtgebiet Wertheim dauerhaft zu sichern und gleichzeitig dem bereits vorhandenen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort Wertheim-Bestenheid auch raumordnungsrechtlich zu entsprechen. Dabei soll die hier vorgeschlagene weitgehend räumlich beschränkte Ausweisung des neuen Vorranggebietes gleichzeitig sicherstellen, dass die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Wertheim-Bestenheid nicht erheblich über das hinausgeht, was bereits heute im Bestand vorhanden ist sowie durch die nunmehr aufgesetzte Sondergebietsplanung zusätzlich ermöglicht wird.

Für die Ausweisung eines Vorranggebietes sprechen insofern die folgenden Gründe:

1. Raumordnungsrechtliche Gründe

Aus raumordnungsrechtlicher Sicht gibt es eine Vielzahl von Aspekten, die für die Ausweisung eines Vorranggebietes sprechen.

- 1.1 Bei dem oben näher bezeichneten Standort in Wertheim-Bestenheid handelt es sich zunächst um einen integrierten Standort innerhalb eines Siedlungszusammenhanges. Ziel 3.3.7.2 des LEP Baden-Württemberg bestimmt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Der Standort in Wertheim-Bestenheid liegt nicht nur in einem Siedlungszusammenhang, sondern ist sowohl durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit als auch durch eine direkte Anbindung an den ÖPNV gekennzeichnet. Darüber hinaus besteht eine gute Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr. Dies bestätigt auch eine Analyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 4. November 2016.
- 1.2 Diese Analyse, die den Standort und die möglichen Auswirkungen einer Verkaufsflächenenerweiterung untersucht, hat ferner ergeben, dass die beabsichtigte Sondergebietsplanung am Standort Wertheim-Bestenheid auch im Übrigen raumordnungsrechtlich verträglich ist.
- 1.3 Ferner sind bereits heute in dem oben näher grafisch umschriebenen Bereich in Wertheim-Bestenheid umfangreiche nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen vorhanden, die typischerweise nur in einem Vorranggebiet vorhanden sind. Bereits heute spielt der Standort an der Bestenheider Landstraße insofern eine wesentliche Rolle zur Sicherung nicht nur der wohnortnahen Versorgung des Stadtteils Bestenheid, sondern darüber hinaus auch für die Gesamtstadt Wertheim und zeichnet sich insofern durch eine zentrale und integrierte Lage innerhalb des Stadtteils Bestenheid aus.

So befinden sich entlang der Bestenheider Landstraße u. a. ein Lidl-Markt, ein DM-Markt, der Anbieter Dänisches Bettenlager, der Anbieter Zaubergarten Gartencenter sowie die bestehende Filiale der Firma Norma, die in ihrem Zusammenwirken eine deutlich über den Stadtteil Wertheim-Bestenheid hinausgehende Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet von Wertheim erfüllen. Zu diesem Ergebnis kommt auch eine gut-

achterliche Untersuchung des Standortbereiches im Rahmen einer bereits durch den Gemeinderat der Stadt Wertheim beschlossenen Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wertheim vom 4. November 2016.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes setzt dabei den Versorgungsbereich (= zentraler Versorgungsbereich) für einen größeren Bereich als den hier beantragten Bereich des Vorranggebietes fest, da die Nutzungen Zaubergarten und Dänisches Bettenlager einen Teil des Versorgungsbereiches bilden. Daran anknüpfend wird auch ein größerer Bereich als zukünftiges Vorranggebiet vorgeschlagen. Die Stadt Wertheim beschränkt ihren Antrag auf Ausweisung eines Vorranggebietes aber auf den kleineren, bereits heute der Grundversorgung dienenden Bereich, da kein städtebauliches Erfordernis für einen größeren Umgriff gesehen wird. Ziel der Stadt Wertheim ist es insofern nur, den vorhandenen Nutzungen mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment Erweiterungsmöglichkeiten im oben beschriebenen Umfang zu schaffen.

2. Städtebauliche Gründe

Auch aus städtebaulicher Sicht spricht eine Vielzahl von Aspekten für die Notwendigkeit einer Änderung des Regionalplanes und Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel.

Diese Gründe sind insbesondere aus der Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliche Leitlinie für die Bebauungsplanung im Gemeindegebiet der Stadt Wertheim ersichtlich.

- 2.1 Hervorgehoben sei hier zunächst, dass bereits durch die Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wertheim städtebaupolitisch die Entscheidung getroffen wurde, den Standort in Wertheim-Bestenheid nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen, ohne jedoch wesentliche schädliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche oder andere Versorgungsstrukturen zu erzeugen. Die Stadt Wertheim hat sich insofern für den Versorgungsstandort Bestenheid folgende Ziele gesetzt:

- Sicherung und sinnvolle Weiterentwicklung bestehender Strukturen;
- Stärkung der Versorgungsfunktion für nordwestliche/südwestliche, von der Kernstadt abgesetzte Stadtteile;

- Ausweisung des Standortes als gesamtstädtischer Versorgungsstandort;
- Ausweisung als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

Ziel ist es insofern, in Wertheim-Bestenheid eine vollständige Versorgung für die von der Kernstadt abgesetzten nördlichen bzw. nordwestlichen und in Teilen auch südwestlichen Stadtteile von Wertheim wie die in Richtung Westen angrenzende Stadt Freudenberg (= Mittelbereich Wertheim) zu gewährleisten. Demgemäß soll an dem Standort Wertheim-Bestenheid durch eine Sicherung der bestehenden Anbieter und eine sinnvolle Weiterentwicklung durch die jetzt beabsichtigte Sondergebietsausweisung der Einzelhandelsbesatz gesichert und eine Stärkung der Versorgungsfunktion erzielt werden.

- 2.2 Darüber hinaus soll der Versorgungsstandort dazu dienen, versorgungsstrukturelle Engpässe im Bereich des Stadtgebietes Wertheim, insbesondere im Bereich der Altstadt auszugleichen. Denn der Bereich um die Altstadt, der derzeit als Vorranggebiet für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel ausgewiesen ist, ist aufgrund seiner kleinteiligen baulichen Struktur nicht geeignet, eine den Bedürfnissen der Bevölkerung genügende Versorgungsfunktion mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfes zu übernehmen. Hinzu treten besondere topographische Verhältnisse im Stadtgebiet Wertheim, die eine flächendeckende Grundversorgung deutlich erschweren. Denn in siedlungsstruktureller Hinsicht ist das Stadtgebiet von Wertheim mit rund 138 km² Gemarkungsfläche durch eine große West-Ost-Ausrichtung mit einer Vielzahl kleinerer und größerer Stadtteile und Ortschaften charakterisiert. Dies wiederum ist u.a. auf die Lage des Stadtgebiets und insbesondere der Altstadt zwischen den beiden Flüssen Main und Tauber zurückzuführen. Wertheim hat hierdurch immer wieder mit Hochwasser in und um die Altstadt herum zu kämpfen. Diese besondere Situation erschwert die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel erheblich (auch innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebietes).

Aufgrund der dispersen Siedlungsstrukturen und der großen Distanz zwischen den einzelnen Standorten in Verbindung mit der topographischen Situation hat sich in der Vergangenheit ein Versorgungsnetz entwickelt, das insbesondere im Bereich der Nahversorgung eine nahezu flächendeckende Grundversorgung sicherstellt. Über die Jahre

haben sich dabei ebenfalls zwei hervorgehobene Standortstrukturen gebildet, die jeweils gesamtstädtische und darüberhinausgehende Versorgungsaufgaben übernehmen. Dies ist zum einen die bereits als Vorranggebiet im Regionalplan ausgewiesene Altstadt mit dem Stadtergänzungsstandort als dominierendem Einzelstandort innerhalb der Stadt Wertheim. Zum anderen ist dies der Standort in Wertheim-Bestenheid, der nicht nur eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Bestenheid, sondern auch für die direkt westlich angrenzenden Ortschaften Grünenwört und Mondfeld sowie eine Versorgungsaufgabe von gesamtstädtischer Funktion übernimmt. Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur in der Stadt Wertheim macht ein zweiter Versorgungsstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung in Bestenheid Sinn, um die dort vorhandenen Anbieter aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich auch für die Zukunft zu sichern.

2.3 Zudem spricht städtebaulich für den Standort, dass bereits heute eine vollwertige Versorgungsfunktion durch den Standort erfüllt wird und der Standort städtebaulich optimal als Versorgungsstandort geeignet ist, da sowohl ein fußläufiger Einzugsbereich als auch eine verkehrlich insgesamt gute Erreichbarkeit (u.a. ÖPNV) in integrierter Lage bestehen (s. o.).

2.4 Die Entwicklung des Versorgungsstandortes Wertheim-Bestenheid geht ferner mit einer städtebaulich für erforderlich gehaltenen Sicherung der Nahversorgung im Altstadtkern Wertheim einher. Dort befindet sich ein mit ca. 470 m² Verkaufsfläche nicht großflächiger Lebensmittelmarkt, der derzeit noch durch die Firma Kaufland betrieben wird (sog. „Kupsch-Markt“). Die Firma Kaufland beabsichtigt, den Betrieb des Marktes zum 31. Oktober 2017 einzustellen. Die Firma Norma hat sich bereit erklärt, für den Fall der Erweiterung der Filiale in Wertheim-Bestenheid den Betrieb des Kupsch-Marktes zu übernehmen. Dies ist von besonderem städtebaulichem Interesse, da die in der Altstadt vorhandenen Flächen für eine Filiale der großen Nahversorgungsnetze aufgrund der Kleinteiligkeit der Altstadt nicht geeignet sind und zu befürchten wäre, dass mit der Aufgabe der Nutzung durch die Firma Kaufland kein Lebensmittelmarkt mehr im Stadtkern eine Nahversorgungsfunktion übernehmen würde. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Struktur der Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Zu diesen Standorten zählt insbesondere der Versorgungsbereich Bestenheid selbst mit Lidl- und Norma-Markt. Die Sicherung des Kupsch-Marktes ist insofern Teil des städtebaulichen Konzepts zur Sicherung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet Wert-

heim und stellt einen wesentlichen öffentlichen Belang im Zusammenhang mit der Ermöglichung der Erweiterung und Verfestigung des Standortes Bestenheid dar.

- 2.5 Städtebaulich lässt sich also festhalten, dass die angestrebte Ausweisung eines Vorranggebietes für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel vor allem die Bestands-situation widergespiegelt und gleichzeitig zukunftsweisend der für die Stadt Wertheim so bedeutsame Versorgungsstandort in Wertheim-Bestenheid gesichert und zukunftsfähig gemacht würde. Gleichzeitig wird durch die vorgeschlagene geringe räumliche Ausdehnung des Vorranggebietes sowie die bauleitplanerischen Bemühungen der Stadt Wertheim sichergestellt, dass der Standort sich sowohl raumordnungsrechtlich als auch städtebaurechtlich in das Zentrengefüge und die vorhandenen Versorgungsstrukturen einfügt und diese nicht beeinträchtigt, sondern langfristig stärkt.

IV.

Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund der bereits am Standort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, der integrierten Lage des Standortes im Raum, der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse einschließlich Bewertung der raumordnungsrechtlichen Situation, der gutachterlich abgesicherten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wertheim, die sie bereits durch eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliche Leitlinie festgelegt hat, und dem Erfordernis, planungsrechtliche Vorkehrungen für eine langfristige Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung unter Beachtung der versorgungsstrukturellen Erfordernisse zu schaffen, sieht die Stadt Wertheim eine dringende Notwendigkeit der Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsprojekte. Nur so kann es der Stadt Wertheim mittel- bis langfristig gelingen, ihre Versorgungsstrukturen zukunftsfähig durch die Bauleitplanung aufzustellen. Auch vor dem Hintergrund der sich zusehends verändernden Formate von Lebensmittelmärkten würde die Ablehnung der Ausweisung eines Vorranggebiets am Standort Wertheim-Bestenheid zukünftig zu einem Versorgungsproblem führen, da der bestehende Vorranggebietsstandort in der Altstadt schon aufgrund der baulichen Strukturen die dargestellte Versorgungsfunktion nicht alleine übernehmen kann und gleichzeitig zukünftig zusehends Nahversorgungsbetriebe an anderen Standorten schließen werden, wenn sie nicht die Möglichkeit erhalten, entsprechend den Markt-, Logistik- und

Betriebserfordernissen Erweiterungen über die Grenze der Großflächigkeit und damit über 800 m² Verkaufsfläche hinaus durchzuführen.

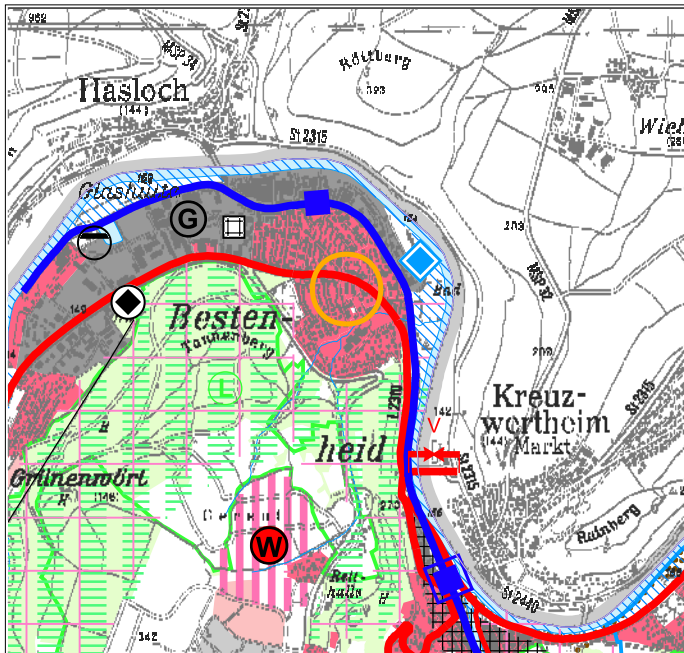
Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

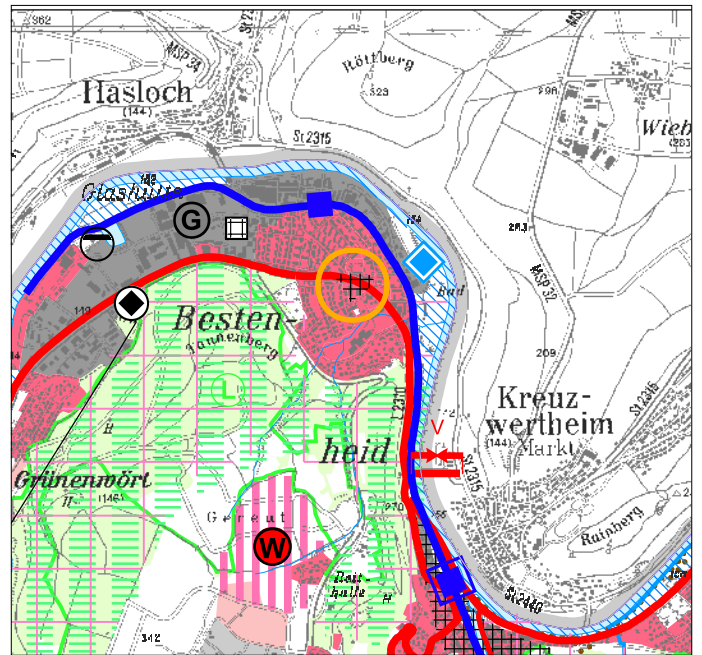


Stefan Mikulicz

**Auszug aus der RNK2020
Bestand mit Änderungsbereich**



**Möglicher Zuschnitt des Vorranggebiets
für zentrenrelevante regionalbedeutsame
Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)**



 Standort im Plangebiet

 Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)

0 1 2 Kilometer

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2017
Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19