Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Mössingen, 19.04.2016
ba-ku

RV-Drucksache Nr. IX-44

Planungsausschuss	03.05.2016	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	10.05.2016	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Raumordnerischen Vertrags zwischen Regionalverband Neckar-Alb und Stadt Hechingen zur Ansiedlung der Spedition Barth im Gewerbegebiet Nasswasen, Hechingen

Beschlussvorschlag:

Der raumordnerische Vertrag vom 14.11.2000 zwischen Regionalverband Neckar-Alb und Stadt Hechingen wird dahingehend ergänzt, dass ein Logistikzentrum möglich ist.

Sachdarstellung/Begründung:

Vorgang

Das Hechinger Gewerbegebiet Nasswasen ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als „Regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ ausgewiesen. Die Spedition Barth möchte hier ein Logistikzentrum errichten. Das geplante Vorhaben wird von der IHK Reutlingen unterstützt.

Zur Entwicklung in diesem Bereich wurde im Jahr 2000 zwischen Regionalverband Neckar-Alb und Stadt Hechingen ein Vertrag geschlossen, dessen gestalterische Vorgaben mit dem geplanten Vorhaben nicht eingehalten werden. Um den Bau eines Logistikzentrums mit Hochregallager zu ermöglichen, muss der Vertrag angepasst werden. Die bisher zulässige Gebäudehöhe von 12 m würde von einem Hochregallager mit ca. 16 m überschritten.

Die zulässigen und geplanten Höhen wurden im Sommer 2015 vom Büro Menz Umweltplanung mit Heliumballons markiert, daraus wurden Visualisierungen erstellt. Ergebnis war, dass durch ein höheres Gebäude mit 16 m und weiteren niedrigen Gebäuden bis 8 m keine wesentliche optische Beeinträchtigung gegenüber einer zulässigen Bebauung von durchgehend 10 bis 12 m zu erwarten ist.

Am 20.10.2015 wurde vom Regionalverband Neckar-Alb die Situation vor Ort im Rahmen einer Rundfahrt des Planungsausschusses zu regionalbedeutsamen Gewerbebauvorhaben besichtigt.

Es gab mehrere Gespräche zwischen dem Regionalverband und der Stadt Hechingen. Mittlerweile wurden umfangreiche Unterlagen geliefert.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von 500 bis 506 m ü.NN. Von der Firma Barth wurden mehrere Varianten der Bebauung geprüft. Geplant ist eine Speditionshalle auf einer Grundfläche von 75 x 65 m mit ca. 7,5 m Höhe und eine Logistikhalle (Hochregallager) auf einer Grundfläche von 150 x 45 m. Die EFH liegt auf Höhe der Laderampe von 1,10 m über der Fahrbahn auf einer Höhe von 502,95 m ü.NN und damit überwiegend tiefer als das ursprüngliche Gelände. Das Hochregallager mit 14,5 m Höhe über EFH/Rampe und 15,6 m über der Stellplatzhöhe liegt damit ca. 13,9 m über dem Bestandsgelände und 15,6 m über dem neuen Gelände. Dies entspricht einer Überschreitung von ca. 1,9 bis 3,5 m gegenüber der erlaubten Höhe von 12 m über dem Ursprungsgelände. Ein weiteres Eingraben der Gebäude wurde geprüft und würde unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen. Weitere Gebäude für Büro und Verwaltung liegen unter 8 m Höhe. Alle Gebäude liegen unterhalb der Höhe der vorhandenen 20 kV Leitung (***Anlagen 1 und 2***)***.***

Spedition Barth

Die Barth Logistikgruppe mit Sitz in Burladingen und mehreren Standorten in Deutschland und Frankreich ist Dienstleister für mittelständische Unternehmen in der Region. Der Firmensitz in Burladingen ist nicht mehr erweiterbar, der geplante Standort in Hechingen an der B 27 liegt verkehrsgünstig ohne Ortsdurchfahrt. 120 Mitarbeiter vom Standort Burladingen können in Hechingen weiterbeschäftigt werden. (Burladingen bleibt Standort).

Die Barth Logistikgruppe betreibt seit Jahren ein Qualitäts-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsmanagement. Das Unternehmen hat in Umkirch bei Freiburg ein ökologisch vorbildliches Logistikzentrum nach „Green Building“ Standard erstellt: energieneutrales Gebäude durch gute Isolierung, Nutzung von Erdwärme für Heizung und Kühlung, energiesparende Technik und Nutzung von eigenem PV-Strom sowie ein naturnah gestaltetes Firmenareal. Ähnliches ist in Hechingen geplant.

Ökologische Maßnahmen

Eine Dachbegrünung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen und aufgrund der Hygieneanforderungen von Kunden aus der Medizin-, Pharma-, Bio- und Lebensmittelbranche nicht möglich. Photovoltaik ist möglich und vorgesehen.

Die befestigte Asphaltfläche auf dem Gelände soll als offenporige, wasserdurchlässige Oberfläche ausgeführt werden. Eine naturnahe Gestaltung des Firmengeländes ist geplant, das Unternehmen wird dabei von der Bodensee-Stiftung beraten.

Historie: Entstehung des Gewerbegebiets Nasswasen in Hechingen

Der raumordnerische Vertrag ist Ergebnis aus einem fast zehnjährigen Planungsverfahren. Nachdem dem Gewerbegebiet Nasswasen im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens von 1994 und des Bebauungsplanverfahrens die Genehmigung versagt wurde aufgrund der Lage in einem regionalen Grünzug, der Bildung einer Splittersiedlung und des massiven Eingriffs in das Landschaftsbild, erfolgte eine intensive Auseinandersetzung des Regionalverbands mit den Konflikten. Mit einer Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 1993 wurde der regionale Grünzug verschoben, um ein interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Hechingen/Bodelshausen bzw. einen Gewerbeschwerpunkt an dieser Stelle zu ermöglichen. Im Rahmen des über vier Jahre dauernden Regionalplan-Änderungsverfahrens wurden die Bedenken von den Trägern öffentlicher Belange aufrechterhalten. Deshalb wurde in der Begründung der damaligen Regionalplanänderung aufgeführt: „Zur Schonung des Landschaftsbildes ist das Industrie- und Gewerbegebiet im Rahmen der Bauleitplanung als ‚Gewerbepark‘ auszugestalten, d. h. aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung und Ortsrandgestaltung, Bauhöhenbeschränkung auf maximal 10 - 12 m. Die erforderliche Siedlungsgliederung muss durch die Übernahme des regionalen Grünzugs in den Flächennutzungsplan gesichert werden.“ Zur Absicherung dieser regionalplanerischen Aussagen erfolgten die Anpassung der Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung sowie die Vereinbarung des Regionalverbands Neckar-Alb mit der Stadt Hechingen vom 14.11.2000, die diese Punkte beinhaltet.

Planungsrechtliche Situation

Das Gewerbegebiet Nasswasen ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als „Regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ ausgewiesen. Die Schwerpunkte dienen insbesondere auch der Ansiedlung von großen arbeitsplatzintensiven Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben. Es besteht ein Bebauungsplan „GE Nasswasen“, welcher Gebäudehöhen von 10 bis 12 m zulässt.

Raumordnerischer Vertrag

Im Rahmen der raumordnerischen Zusammenarbeit können die Träger der Regionalplanung mit den maßgeblichen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts vertragliche Vereinbarungen schließen, insbesondere zur Koordinierung und Verwirklichung von raumordnerischen Entwicklungskonzepten (§ 13 I und II Satz 1 Nr. 1 ROG). Auch das Landesplanungsgesetz sieht vertragliche Vereinbarungen zur Vorbereitung und Verwirklichung der Regionalpläne vor (§ 5 Satz 5 LPlG).

Der Vertrag wurde im Jahr 2000 zwischen dem Regionalverband Neckar-Alb und der Stadt Hechingen geschlossen. Vertragsgegenstand ist die Bereitschaft der Stadt Hechingen bei der Bauleitplanung zur Schonung des Landschaftsbildes (insbesondere die Blickbeziehungen zur Burg Hohenzollern) beizutragen. Dies soll erfolgen durch eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung und Ortsrandgestaltung und einer Bauhöhenbeschränkung auf maximal 10 - 12 m. Der regionale Grünzug ist zu sichern und die angrenzenden Biotope sind zu erhalten.

Eine Anpassung des Vertrags ist gemäß § 5 II möglich: „Sollten tatsächliche oder rechtliche Änderungen der Vertragserfüllung entgegenstehen, nehmen die Vertragsparteien eine Vertragsanpassung vor.“ (***Anlage 3***)

Vertragsanpassung

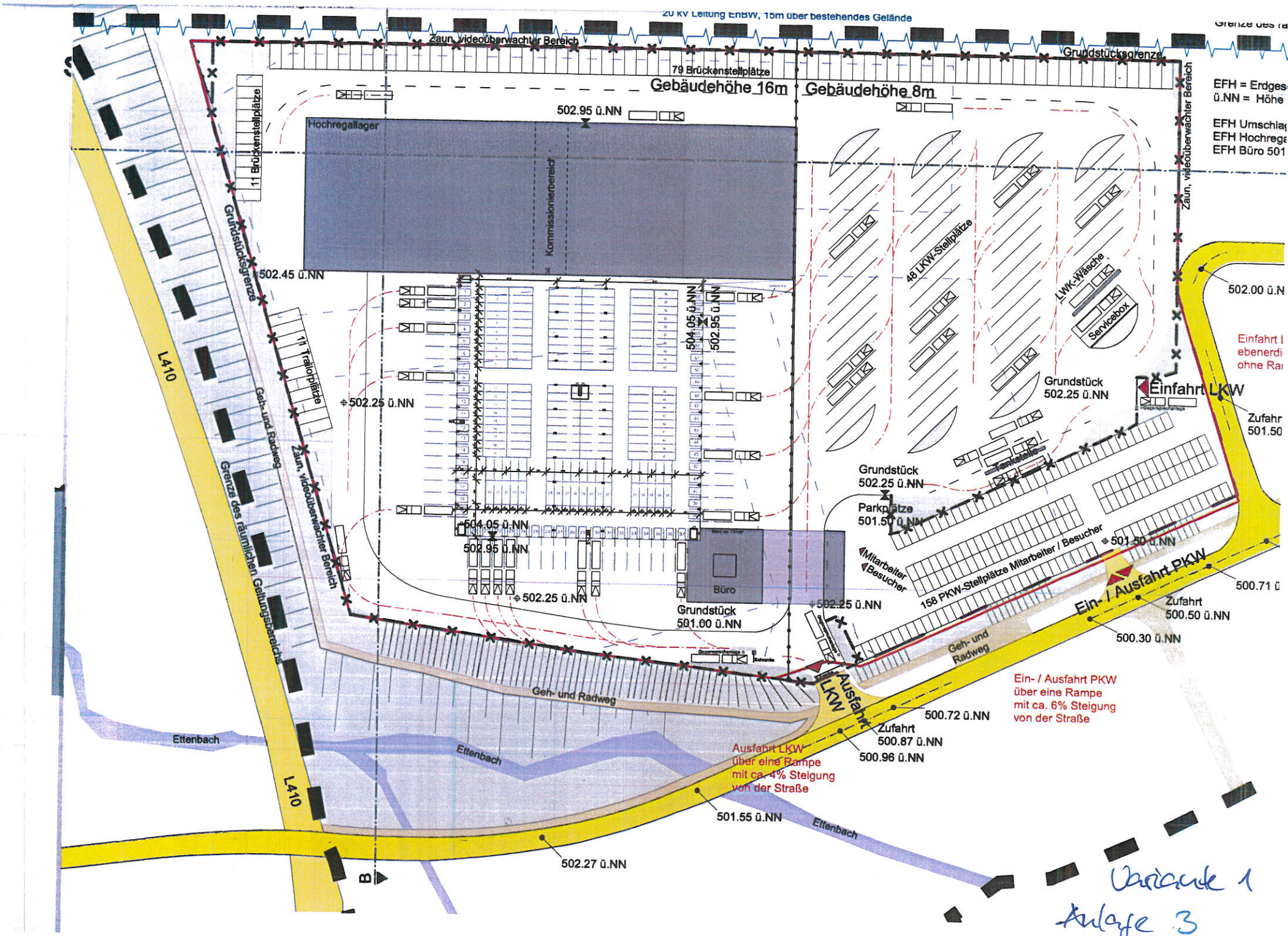
Eine Vertragsanpassung ist aus Sicht der Verwaltung im konkreten Fall möglich und geboten. Sinn und Zweck des Vertrags werden durch eine Ausnahme in der Höhenbeschränkung nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Die Änderung ist mit der Stadt Hechingen noch abzustimmen.

Weiteres Vorgehen

Nach einer Änderung des raumordnerischen Vertrags kann die Stadt Hechingen den Bebauungsplan ändern oder eine Befreiung erteilen.

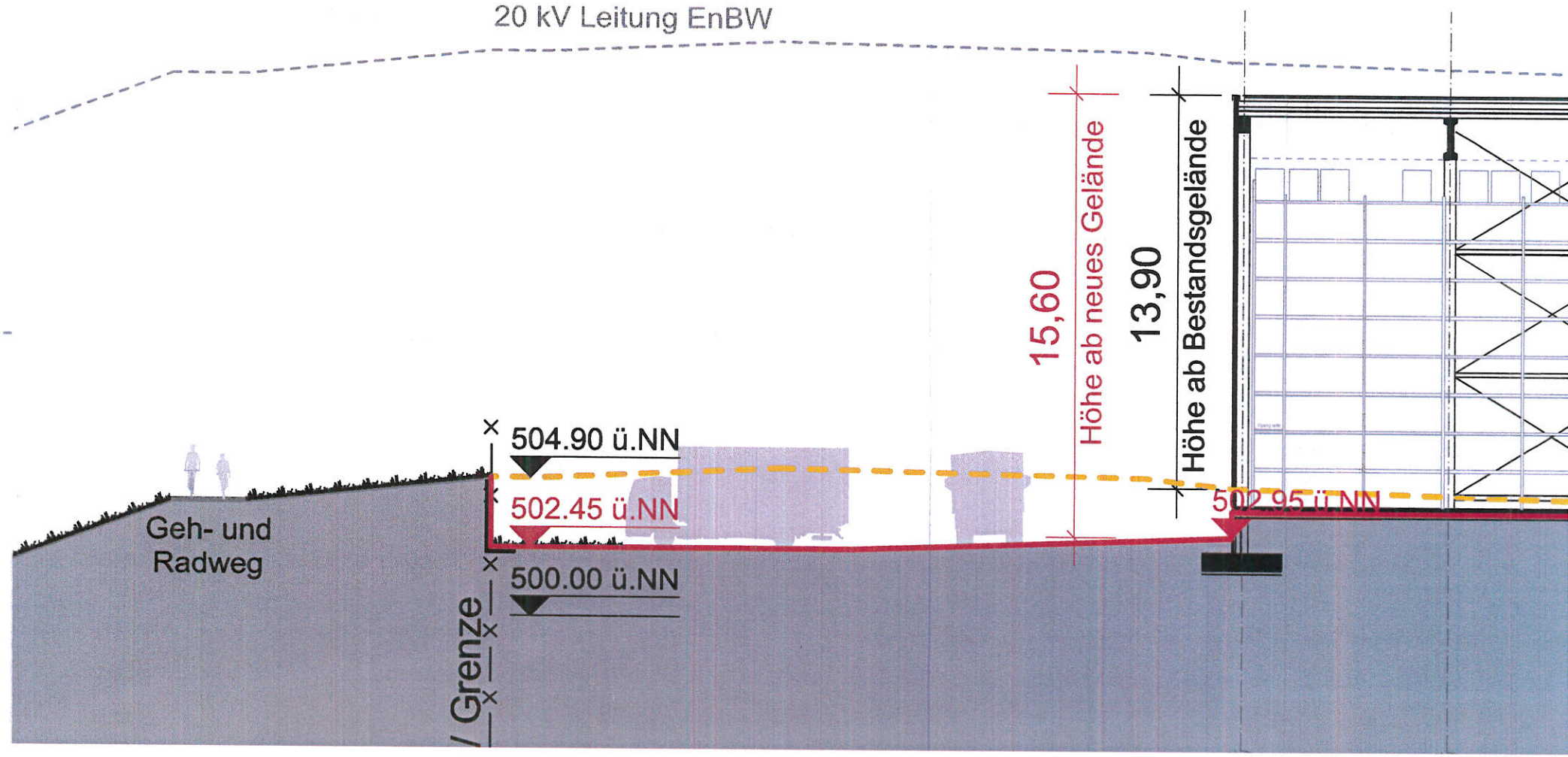
Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin

Heike Bartenbach
Sachgebiet Wirtschaft



Variante 1
Anlage 3

Anlage 4.1


20 kV Leitung EnBW
15,60
Höhe ab neues Gelände
13,90
Höhe ab Bestandsgelände
504.90 ü.NN
502.45 ü.NN
502.95 ü.NN
500.00 ü.NN
Geh- und
Radweg
/ Grenze

Zwischen

dem Regionalverband Neckar-Alb,
- vertreten durch den Verbandsvorsitzenden Dr. Edmund Merkel -

und

der Stadt Hechingen
- vertreten durch den Bürgermeister Jürgen Weber -
wird folgender

Vertrag

geschlossen:

Vorbemerkung

Die Stadt Hechingen (Zollernalbkreis) und die Gemeinde Bodelshausen (Landkreis Tübingen) liegen an der Landesentwicklungsachse Rottweil - Balingen - Tübingen.

Zur Entlastung des Verdichtungsraums ist im Regionalplan Neckar-Alb 1993 bereits ein "Bereich für Industrie und Gewerbe" mit dem entsprechenden Symbol im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet in Bodelshausen ausgewiesen. Es ist Teil der regionalplanerischen Gesamtkonzeption, die zum Ziel hat, durch dezentrale Konzentration gleichwertige Lebensbedingungen für die Bevölkerung zu schaffen. Dazu gehört auch ein ausreichendes Angebot von Arbeitsplätzen in Wohnortnähe. Damit sollen gleichzeitig die Pendlerströme reduziert werden. Sowohl das Mittelzentrum Hechingen als auch die Nachbargemeinde Bodelshausen waren vor Jahren einseitig von der Textilindustrie abhängig.

Es ist beiden Gemeinden gelungen, den Strukturwandel erfolgreich anzugehen, was die Vielzahl neuer Gewerbebetriebe zeigt. Die Folge ist die Beanspruchung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen. Insbesondere das Mittelzentrum Hechingen besitzt nur noch wenige Reserveflächen. Entlang des Albtraufs sind die Möglichkeiten begrenzt, Gewerbe- und Industriegebiete auszuweisen, die auch den Belangen des regionalen Freiraumkonzepts Rechnung tragen.

Auf Antrag der Stadt Hechingen hat der Regionalverband Neckar-Alb durch Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 25.01.2000 den Regionalplan Neckar-Alb 1993 geändert, indem der Standortbereich zwischen Bahnhof Bodelshausen und L 410 als Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe

(Ziel) ausgewiesen wird. Damit wird die Möglichkeit für die Schaffung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes eröffnet. Der regionale Grünzug und der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege werden entsprechend der Darstellung in der *Anlage* verändert. Der regionale Grünzug wird im Süden zurückgenommen, dafür wird er zwischen den Ortslagen Weiler Trieb, Sickingen und Bodelshausen verbreitert.

§ 1

Grundlagen des Vertrags

(1) Bei dem Vertrag handelt es sich um eine „Vertragliche Vereinbarung zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen" nach § 13 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102).

(2) Dem Vertrag liegt die nach § 10 Abs. 1 und Abs. 2 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 8. April 1992 (GBl. S. 229) verbindliche Änderung der Grundsätze und Ziele des Regionalplans Neckar-Alb zu Grunde.

§ 2

Vertragsgegenstand

Die Stadt Hechingen erklärt sich bereit, bei ihren Planungen und Maßnahmen die nachfolgenden Festlegungen umzusetzen:

Zur Schonung des Landschaftsbildes (Blickbeziehungen zur Burg Hohenzollern) ist das Industrie- und Gewerbegebiet im Rahmen der Bauleitplanung als „Gewerbepark" auszugestalten, d.h. aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung und Ortsrandgestaltung, Bauhöhenbeschränkung auf maximal 10-12 m. Die erforderliche Siedlungsgliederung muß durch die Übernahme des regionalen Grünzugs (zwischen der L 410 und dem Wohngebiet „Killberg" in Hechingen) in den Flächennutzungsplan gesichert werden.

Der Butzensee am südöstlichen Ortsrand von Bodelshausen ist in seinen natürlichen Funktionen als Biotop zu erhalten. Dazu sind bei der Bebauung des Industrie- und Gewerbestandorts alle Möglichkeiten der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszuschöpfen, d.h. Minimierung der Versiegelung, Dachflächenentwässerung mit Regenrückhaltung und Reinigung des Wassers vor dessen gesteuerter Ableitung in den See etc. Durch ausreichenden Abstand und entsprechende Eingrünung des Industrie- und Gewerbegebiets ist der Schlichtgraben als Biotop langfristig zu sichern.

Die Erschließung und Bebauung des Industrie- und Gewerbegebietes Hechingen/Bodelshausen wird im Rahmen eines Gesamtkonzepts für den Vorsorgestandort erfolgen.

§ 3

Interkommunale Zusammenarbeit

Die Ausweisung eines neuen Schwerpunktes bzw. Entwicklungsgebietes für gewerbliche Nutzungen ist von der Stadt Hechingen in Absprache mit der Nachbargemeinde Bodelshausen angegangen worden. Erst in der Schlussphase des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans beschloss der Gemeinderat Bodelshausen den Ausstieg aus der gemeinsamen Zielsetzung.

Die Stadt Hechingen erklärt ihre unveränderte Bereitschaft, auf der Grundlage des Gesamtkonzepts mit der Gemeinde Bodelshausen zusammenzuarbeiten und das Gewerbe- und Industriegebiet in interkommunaler Kooperation auszugestalten.

§ 4

Aufgaben und Befugnisse des Regionalverbands

Der Regionalverband Neckar-Alb hat sich im Rahmen der Arbeiten zum Landschaftsrahmenplan, zur Vorbereitung des Regionalplans und zum Verfahren der Regionalplanänderung intensiv mit den natürlichen Gegebenheiten der Landschaft in und um den Industrie- und Gewerbepark Hechingen/Bodelshausen auseinandergesetzt. Ergänzt wurden die Unterlagen durch die Beratungen und Gutachten im Rahmen des Mediationsverfahrens (Runder Tisch) der Akademie für Technikfolgenabschätzung. Es liegen damit umfangreiche Unterlagen für die Ausgestaltung des Gewerbeschwerpunkts beim Regionalverband vor.

Der Regionalverband Neckar-Alb verpflichtet sich, diese Unterlagen aufzubereiten und sie der Stadt Hechingen für die weiteren Planungen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus unterstützt der Regionalverband Neckar-Alb die Stadt Hechingen bei der Erarbeitung des Gesamtkonzepts und der Umsetzung der Festlegungen in § 2.

§ 5

Anpassung von Vertrag und Bauleitplanung

(1) Die Stadt Hechingen nimmt diesen Vertrag in die Erläuterungen der Bauleitpläne bzw. Satzungen auf, die der Verwirklichung dieses Vertrags dienen.

(2) Sollten tatsächliche oder rechtliche Änderungen der Vertragserfüllung entgegenstehen, nehmen die Vertragsparteien eine Vertragsanpassung vor.

§ 6

Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

§ 7

Unwirksamkeits- und Lückenschließungsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags nichtig oder undurchführbar sein, so wird der Vertrag im Übrigen dadurch nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche Regelung, die in rechtsgültiger Form den angestrebten Zweck im Sinne des Vertrags erfüllt und dem angestrebten Ergebnis möglichst nahe kommt. Das Gleiche gilt, falls dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält.

Mössingen, den 14.11.2000

Für den Regionalverband Neckar-Alb:

Dr. Edmund Merkel
Verbandsvorsitzender

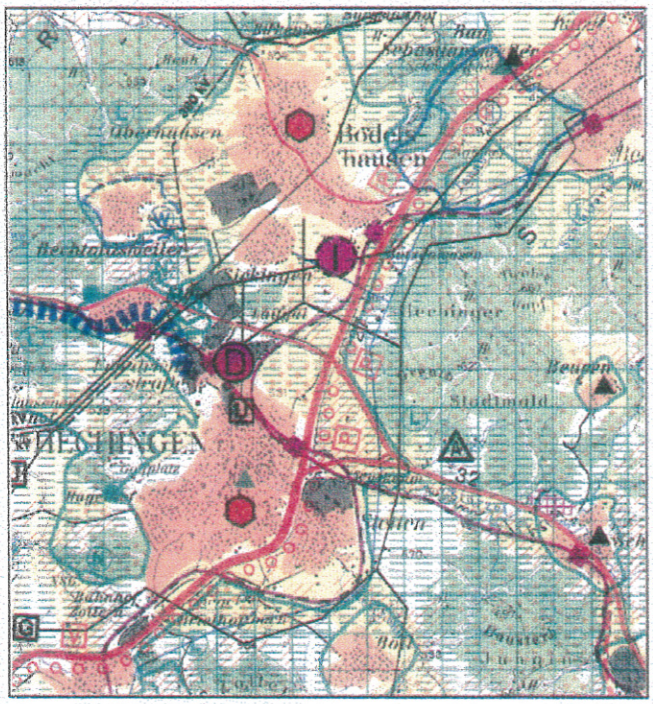
Hechingen, den 14.11.2000

Für die Stadt Hechingen:

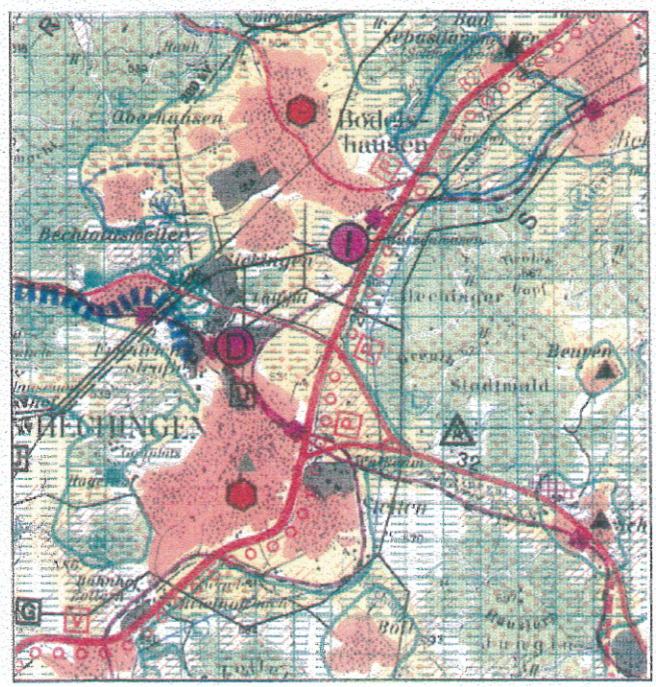
Jürgen Weber
Bürgermeister

Anlage
zum Vertrag vom 14.11.2000

Regionalplan Neckar-Alb 1993



Auszug aus der Legende der Raumnutzungskarte
(nur von Änderungen betroffene Ausweisungen)

- Bereich für Industrie und Gewerbe (Vorschlag)
- Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe
- Regionaler Grünzug
- Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft
- Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege

Regionalplan-Änderung (Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 25.01.2000)