Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Mössingen, 01.06.2016
ba

RV-Drucksache Nr. IX-44-1

Planungsausschuss	07.06.2016	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	07.06.2016	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.
Der vom Regionalverband Neckar-Alb ausgearbeiteten Änderungsvereinbarung gemäß ***Anlage 1*** wird zugestimmt.

Sachdarstellung/Begründung:

Im Anschluss an den Planungsausschuss am 03.05.2016 haben Mitglieder des Gremiums um weitere Informationen zur Historie des Nasswasens gebeten. Diese werden in dieser ergänzenden Drucksache dargestellt.

Zur möglichst umwelt- und denkmalgerechten Umsetzung der damaligen Regionalplanänderung wurde im Jahr 2000 ein raumordnerischer Vertrag zwischen RVNA und Stadt Hechingen geschlossen. Zur Ansiedlung der Spedition Barth muss dieser Vertrag angepasst werden.
Die Änderungsvereinbarung wurde am 01.06.2016 mit der Stadt Hechingen besprochen.

Historie:
Regionalplanänderung und Mediationsverfahren

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens der VG Hechingen-Jungingen-Rangendingen 1994 hatte der Regionalverband zuerst Bedenken gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet „Nasswasen“ aufgrund der abgesetzten Lage und der Lage innerhalb eines regionalen Grünzugs. ***(Siehe Übersichtskarte in der Anlage 2)***

Der Regionalverband hat sich mit diesem Konflikt intensiv auseinandergesetzt und kam zu dem Ergebnis, dass der Planung des Gewerbegebiets „Nasswasen“ zugestimmt werden kann, wenn es als „Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe“ mit einem Symbol in der Raumnutzungskarte festgelegt wird, wenn dazu ein regionaler Grünzug zurückgenommen und wenn der südlich angrenzende regionale Grünzug auf Dauer gesichert wird. Dafür war eine Regionalplanänderung notwendig. Die Einleitung des Regionalplanänderungsverfahrens wurde 1996 beschlossen.

Es gab damals unterschiedliche Bedenken, insbesondere von Seiten des Naturschutzes und in Bezug auf das Landschaftsbild.
Parallel zum förmlichen Verfahren der Regionalplanänderung und der Bauleitplanung wurde deshalb ein Runder Tisch einberufen. Teilnehmer waren:

- die Bürgermeister von Hechingen und Bodelshausen und weitere kommunale Planer der beiden Kommunen,
- die Bürgerinitiative „Interkommunaler Widerstand gegen das interkommunale Gewerbegebiet Hechingen/Bodelshausen“,
- der RVNA,
- das Regierungspräsidium Tübingen,
- das Landratsamt Zollernalbkreis und das Landratsamt Tübingen,
- das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Balingen,
- der NABU,
- das Naturschutzbüro Zollern-Alb e.V.,
- der Fischereiverein Bodelshausen.

Moderiert wurde der Prozess von der Akademie für Technikfolgenabschätzung im Rahmen eines vom BMBF geförderten Modellprojekts zur Erprobung kooperativer Planungsverfahren.

Der Runde Tisch erarbeitete Kriterien, die ein interkommunales Gewerbegebiet zwischen Hechingen und Bodelshausen erfüllen sollte.
Folgende Themen und Bewertungskriterien wurden gutachterlich untersucht und mit Experten besprochen:

- Hydrogeologie und Hydrobiologie (in Bezug auf den Butzensee in Bodelshausen)
- Naturschutz
- Landschaftsbild
- Denkmalschutz
- Grundsätze der Raumordnung, landes- und regionalplanerische Überlegungen
- Landwirtschaft
- (als ganzheitliche Zusammenfassung) nachhaltige Nutzung

Bedenken gegen den Nasswasen gab es von Seiten des Naturschutzes aufgrund der benachbarten Lage zum Schlichtgraben mit Vorkommen von Braunkehlchen und Wanstschrecke.

Von Seiten des Denkmalschutzes wurde auf die nationale Bedeutung des Hohenzollerns verwiesen. Der Umgebungsschutz sei sehr weitgreifend, deshalb sollte der Nasswasen aus Perspektive des Denkmalschutzes nicht bebaut werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen einer Bebauung auf das Landschaftsbild wurden Photosimulationen erstellt. Es bestand keine Einigung darüber, ob das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird und ob Bauauflagen zu Bauhöhe, Baustruktur und Durchgrünung realistischerweise einzuhalten seien.

Auf der anderen Seite stand ein Bedarf an Gewerbefläche in der Stadt Hechingen und in der Region. Das Gewerbegebiet war als interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Hechingen und der Gemeinde Bodelshausen geplant und sollte den Flächenverbrauch vermindern und Pendlerströme verringern. (Die Gemeinde Bodelshausen beschloss später, sich nicht am interkommunalen Gewerbegebiet zu beteiligen.)

Aus Sicht der Raumordnung sprach für das Gebiet:

- Direkte Anbindung an die B 27
- Nähe zum Verdichtungsraum und zur Universität Tübingen, der Hochschule Reutlingen und zu High-Tech Betrieben sowie Anbietern von Medizintechnik
- Lage auf einer Landesentwicklungsachse
- Vorhandene Erschließung
- Keine Ortsdurchfahrt
- Bahnanschluss

Bedenken bestanden bezüglich der mangelnden Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und der Bildung einer Splittersiedlung. Ein durchgehendes Siedlungsband wird jedoch durch den Grünzug verhindert.

Ziel des Mediationsverfahrens war ein Konsens. Dieser konnte in diesem Fall nicht hergestellt werden, jedoch wurden Problempunkte aufgearbeitet als Grundlage für Abwägung und Entscheidung und die Planung wurde optimiert. Die Ergebnisse wurden im Abschlussdokument des Runden Tisches vom November 1998 festgehalten und im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert:

- Butzensee und Schlichtgraben sind als Biotope zu erhalten.
- Kommunal- und Regionalpolitik soll Arbeitsplätze vor Ort schaffen und sichern.
- Das Gebiet soll als GE und GEe ausgewiesen werden. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.
- Bei der weiteren Planung soll die Versiegelung der Flächen auf maximal 60 % beschränkt werden und eine Begrünung der Restflächen erfolgen. Eine maximale Bauhöhe von 12 bis 14 m wurde empfohlen.

Die Ergebnisse des Runden Tisches wurden bei der Regionalplanänderung berücksichtigt.
Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.01.2000.
Am 14.11.2000 wurde ergänzend ein raumordnerischer Vertrag zwischen Regionalverband und Stadt Hechingen zur möglichst umwelt- und denkmalschutzgerechten Umsetzung geschlossen ***(Siehe DS IX-44, Anlage 3)***.

Petition

Trotz Beteiligung am Runden Tisch hat die Bürgerinitiative den Petitionsausschuss des Landtages gebeten, darauf hinzuwirken, dass die Genehmigung der Änderung des Regionalplans versagt wird und stattdessen die Fläche naturschutzrechtlich unter Schutz gestellt wird.
Der Petition konnte nicht abgeholfen werden. Das Wirtschaftsministerium schreibt dazu am 26.02.2001:

- Der jahrelange Planungsprozess der Regionalplanänderung wurde von einem Mediationsverfahren begleitet. Alle konfliktträchtigen Belange wurden gemeinsam mit der Petentin beleuchtet, untersucht, diskutiert und abgewogen.
- Die Naturschutzverwaltung war seit 1996 beteiligt und hat das Gebiet nicht als FFH-Gebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen, es wurde auch kein Verfahren eingeleitet. Von einer Bebauung im Nasswasen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für östlich und jenseits der B 27 vorgeschlagene FFH Gebiete zu erwarten.
- Es besteht in der Region Neckar-Alb und in der Stadt Hechingen ein Bedarf an Flächen für Gewerbe und Industrie.
- Ein Vertrag sichert die möglichst umwelt- und denkmalgerechte Umsetzung.

Genehmigung der Regionalplanänderung

Die Regionalplanänderung wurde ebenfalls am 26.02.2001 vom Wirtschaftsministerium genehmigt. Das Ministerium nimmt dabei auch Bezug auf die Petition: „Für die positive Beurteilung der Planung und Planänderung des Regionalverbands durch den Landtag waren sicherlich folgende Faktoren entscheidend:

- Der Vorsorgestandort für Gewerbe und Industrie ist in einem ungewöhnlich langen Planungsprozess von den Gremien des Regionalverbands und der Stadt Hechingen mit sehr deutlichen Mehrheiten unter sorgfältiger und vollständiger Abwägung aller Aspekte beschlossen worden.“
- „Der Regionalverband Neckar-Alb und die Stadt Hechingen haben durch einen (vom Wirtschaftsministerium initiierten und geförderten) Vertrag vom 14.11.2000 die möglichst umwelt- und denkmalgerechte Umsetzung der Regionalplanänderung in die Bauleitplanung der Stadt Hechingen gesichert.“

Die Entscheidung des Landtags über die Petition sei dabei so eindeutig und rasch erfolgt, „dass die demokratisch legitimierten Organe des Regionalverbands und der Stadt Hechingen darin eine Bestätigung sehen können, wie gemeinwohlorientiert, verantwortungsbewusst und entsprechend den Anforderungen der Nachhaltigkeit sie den Planungsprozess und die Planung betrieben haben."

Übernahme in den neuen Regionalplan

Bereits im Regionalplanentwurf 2005 wurde der Standort Bodelshausen/Hechingen als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
Im aktuellen **Regionalplan Neckar-Alb 2013** ist der Standort Hechingen/Bodelshausen (Nasswasen) als **„Regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen"** festgelegt. Es gab dazu im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung **keine Bedenken.**

Information des Regionalverbands durch die Stadt Hechingen

Am 03.07.2015 stand im Amtsblatt der Stadt Hechingen und im Zollernalb-Kurier: „Barth Logistikgruppe investiert in ein neues Logistikcenter in Hechingen". Der Verbandsvorsitzende und die Verbandsdirektorin wurden am Rande des PA am 07.07.2015 aus der Mitte des Gremiums auf die geplante Ansiedlung der Firma Barth angesprochen. Der RVNA hat daraufhin unmittelbar bei der Stadt Hechingen nachgefragt.

Am 12.10.2015 erreichte den RVNA ein erstes Schreiben der Stadt Hechingen zum raumordnerischen Vertrag zwischen RVNA und Stadt Hechingen und zum Investitionsvorhaben der Spedition Barth mit der Bitte, den Vertrag anzupassen oder einer Abweichung/Ausnahme zuzustimmen. Ein Plan der Firma Barth und die Visualisierungen der Firma Menz Umweltplanung befanden sich im Anhang.

Am 20.10.2015 fand eine Ortsbesichtigung durch den PA statt. Die Stadt Hechingen erläuterte das Vorhaben.

Am 25.11.2015 gab es ein Gespräch zwischen Frau Bürgermeisterin Bachmann, dem Ersten Beigeordneten Herrn Hahn, Herrn Lübbe vom Sachgebiet Bauordnung und dem Verbandsvorsitzenden Herrn Höschele und der Verbandsdirektorin Frau Bernhardt. Der Verbandsvorsitzende teilte der Stadt Hechingen mit, dass er den Vertrag nur ändern wird, wenn die Gremien des RVNA der Änderung zustimmen. Des Weiteren soll eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden, welche sowohl die Einbindung in das Landschaftsbild als auch die Standortsicherung der Firma Barth ermöglicht. Dazu sollten die Planungen bis Mitte Januar 2016 vorliegen, damit ein gemeinsames Gespräch mit der Firma Barth und den Planern Ende Januar geführt werden könne.

Bereits im Anschluss an den Vor-Ort-Termin des PA wurden von den Mitgliedern weitere Informationen zu den Planungen und insbesondere zu den Höhen gefordert. Der RVNA hat nach Nachfragen am 24.03.2016 Unterlagen von der Stadt Hechingen erhalten.
Der RVNA bat zur Vorbereitung der RV-Drucksache um ergänzende Informationen und erhielt diese am 07.04.2016. Die Drucksache IX-44 wurde am 19.04.2016 versandt.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Relevant sind:

- Raumordnerischer Vertrag zwischen dem RVNA und der Stadt Hechingen aus dem Jahr 2000 ***(siehe DS IX-44 Anlage 3)*** in dem sich die Stadt Hechingen zur Schonung des Landschaftsbildes (Blickbeziehungen zur Burg Hohenzollern) bereit erklärt, das Gewer-

begebiet als „Gewerbepark“ auszugestalten, d. h. aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung und Ortsrandgestaltung, Bauhöhenbeschränkung auf 10 - 12 m.

- Regionalplan Neckar-Alb 2013 mit der Festlegung des Standorts Hechingen/Bodelshausen (Nasswasen) als „Regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“. Die Schwerpunkte dienen insbesondere auch der Ansiedlung von großen arbeitsplatzintensiven Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben.

- Der Nasswasen ist im FNP der VG Hechingen-Jungingen-Rangendingen als gewerbliche Baufläche enthalten.

- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nasswasen I“ aus dem Jahr 2005, geändert 2012 mit folgenden Festsetzungen:
    - GE (Einzelhandel ist ausgeschlossen)
    - GRZ (Grundflächenzahl) bis 0,6
    - Gebäudehöhe bis 12 m
    - Zulässig sind Gebäude mit bis zu 80 m Länge.
    - Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Begrünung
    - Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung 2012 wurde eine ursprüngliche vorgesehene Dachbegrünung wieder zurückgenommen, Möglichkeiten für geneigte Dächer mit Photovoltaik wurden damit geschaffen. Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurden ergänzt.

Vorhaben der Spedition Barth

Wie in DS IX-44 dargestellt, plant die Spedition Barth den Bau eines Logistikzentrums mit Hochregallager (Grundfläche 150 x 45 m, Höhe bis 15,6 m über dem ursprünglichen Gelände) und Speditionshalle (Grundfläche 75 x 65 m, Höhe bis 8 m). Die Gebäude sind energieneutral geplant.
Bei einer Grundstücksgröße von 50.000 m^2 beträgt die bebaute Fläche mit 11.570 m^2 weniger als 25 %. Zulässig gemäß Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,6.
Die befestige Fläche soll als offen porige wasserdurchlässige Oberfläche ausgeführt werden. Das Firmengelände soll naturnah gestaltet werden.

Das Vorhaben überschreitet die Vorgaben des raumordnerischen Vertrags in Bezug auf die Höhe des Hochregallagers.
In Bezug auf den Bebauungsplan wird zusätzlich die Gebäudelänge überschritten. Im Gegensatz dazu sind die übrigen Gebäude deutlich niedriger und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird weit unterschritten.

Die zulässigen und geplanten Höhen und Gebäudekörper 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 weitere niedrige Gebäuden bis 8 m keine wesentliche optische Beeinträchtigung gegenüber einer zulässigen Bebauung von durchgehend 10 bis 12 m zu erwarten ist. ***(Siehe Anlage 3)***

Vom Hohenzollern aus (5 km Entfernung Luftlinie, 350 m Höhenunterschied) ist ein Unterschied zwischen den zulässigen und geplanten Gebäudehöhen nicht zu erkennen.

Vertragsanpassung

Eine Vertragsanpassung ist aus Sicht der Verwaltung im konkreten Fall möglich und geboten. Sinn und Zweck des Vertrags werden durch ein Hochregallager, welches eine Ausnahme in der Höhenbeschränkung erfordert, nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Der raumordnerische Vertrag zwischen RVNA und Stadt Hechingen sieht eine Vertragsanpassung vor, sollten tatsächliche oder rechtliche Änderungen der Vertragserfüllung entgegenstehen. (§ 5 Absatz 2). Die Vertragsanpassung hat schriftlich zu erfolgen.

Der raumordnerische Vertrag dient nach § 13 ROG der Verwirklichung des Regionalplans. Er ist nicht Bestandteil des Regionalplans. Um den Vertrag zu ändern, bedarf es gemäß Landesplanungsgesetz (in der Organisationssatzung des Regionalverbands ist nichts anderes geregelt) eines Beschlusses der Verbandsversammlung, den der Verbandsvorsitzende dann vollzieht.

Die vorgeschlagene Änderungsvereinbarung begründet die konkrete Ausnahme und erfüllt damit den Grundsatz der Bestimmtheit. Es lassen sich daraus keine Ansprüche auf weitere automatische Ausnahmen ableiten. Der Vertragstext wurde von Rechtsanwalt Herrn Dr. Asal überprüft.

Weiteres Vorgehen

Nach einer Änderung des raumordnerischen Vertrags kann die Stadt Hechingen den Bebauungsplan ändern.

Dr. Peter Seiffert	Heike Bartenbach
Stellvertretender Verbandsdirektor	Sachgebiet Wirtschaft

<u>Anlagen</u>

Anlage 1 Änderungsvereinbarung zum raumordnerischen Vertrag zwischen RVNA und Stadt Hechingen

Anlage 2 Übersichtskarte Nasswasen

Anlage 3 Visualisierungen der zulässigen und geplanten Gebäudekörper

Änderungsvereinbarung

Zwischen

dem Regionalverband Neckar-Alb,
vertreten durch dessen Verbandsvorsitzenden Eugen Höschele

und

der Stadt Hechingen,
vertreten durch deren Bürgermeisterin Dorothea Bachmann

wird zur Änderung des zwischen den Parteien am 14.11.2000 geschlossenen Vertrags Folgendes vereinbart:

§ 1
Vorbemerkung

Die Stadt Hechingen hat in Erfüllung des vorgenannten Vertrages den Bebauungsplan Hechingen „Nasswasen“ erlassen. Zur Schonung des Landschaftsbildes, insbesondere der Blickbeziehungen zur Burg Hohenzollern, wurde unter § 2 des Vertrags vereinbart, das Gewerbegebiet als Gewerbepark auszugestalten, d. h. aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung und Ortsrandgestaltung, Bauhöhenbeschränkung auf maximal 10 - 12 m.

Nunmehr beabsichtigt ein Speditionsunternehmen, auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nasswasen“ gelegenen Grundstück Flst. Nr. 1972/1 ein Logistikzentrum zu errichten. Dies setzt allerdings voraus, dass es dem Speditionsunternehmen ermöglicht wird, ein Hochregallager mit einer Grundfläche von 150 m x 45 m und einer Gebäudehöhe von bis zu 16 m zu errichten. Um sachgerecht zu prognostizieren, ob ein Bauwerk dieser Dimension das Landschaftsbild, insbesondere die Blickbeziehungen zur Burg Hohenzollern, beeinträchtigt, wurde die Dimension des

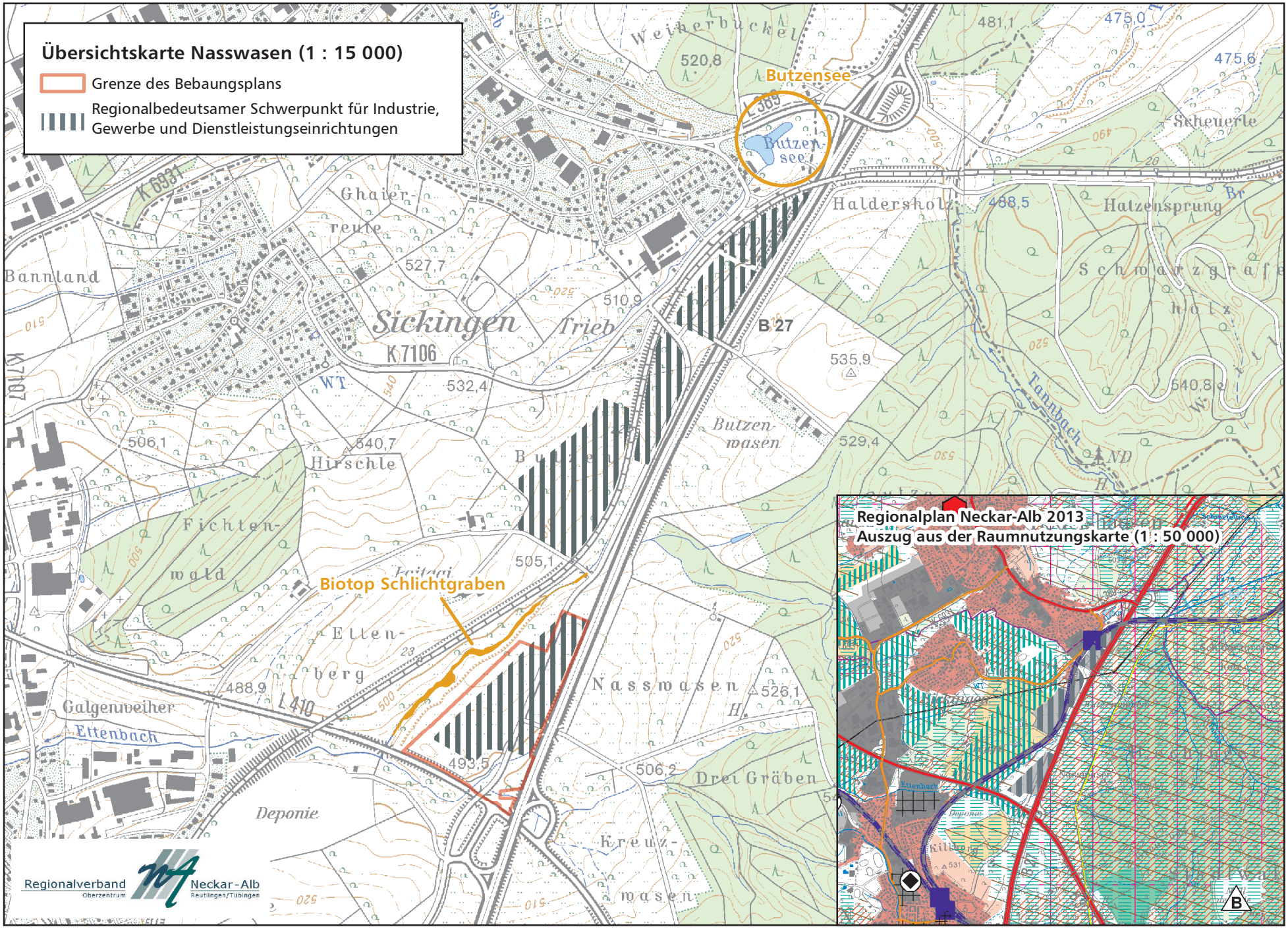
Bauwerks mit Heliumballons markiert und auf dieser Grundlage eine Visualisierung erstellt. Diese Visualisierung zeigt, dass die Errichtung des Hochregallagers das Landschaftsbild und insbesondere die Blickbeziehungen zur Burg Hohenzollern nur unwesentlich stärker beeinträchtigt als ein Bauwerk von der nach Bebauungsplan zulässigen Größe. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien, dass § 2 des Vertrags vom 14.11.2000 wie folgt geändert wird:

§ 2
Vertragsänderung

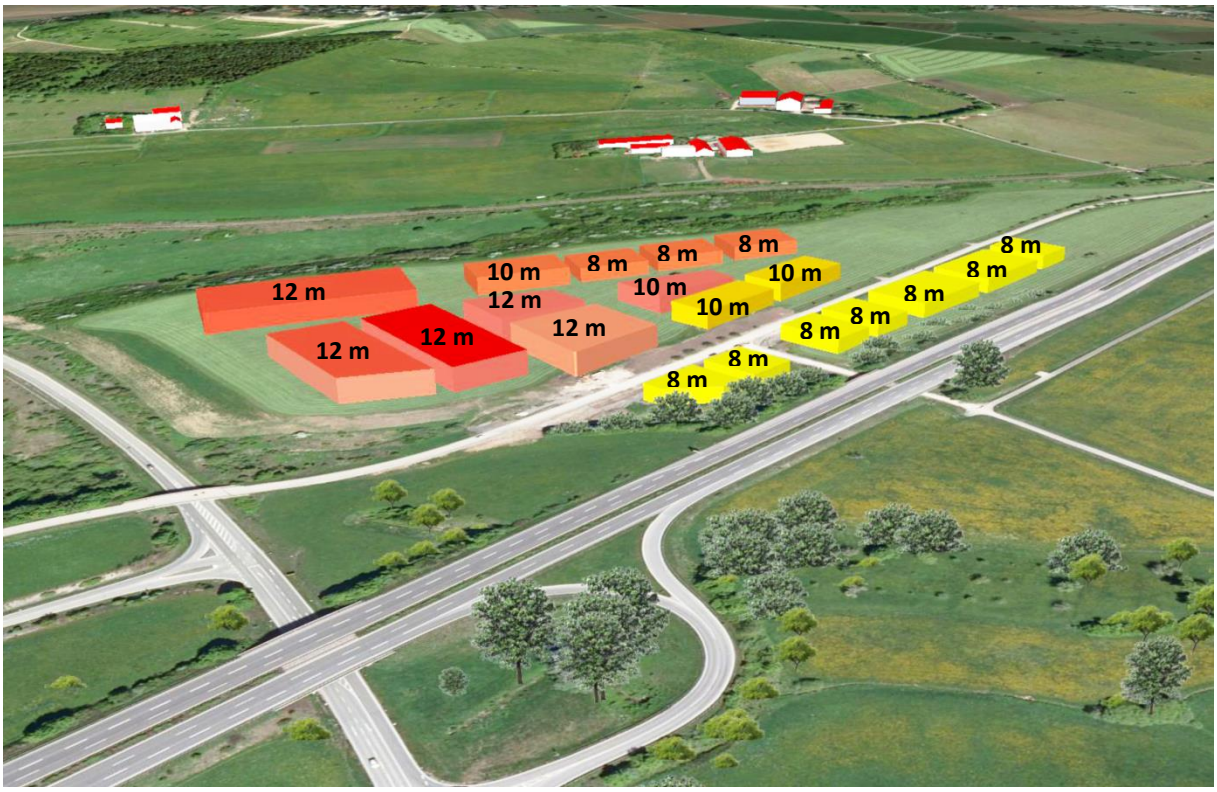
Die Vertragsparteien sind sich einig, dass auf dem Grundstück Flst. Nr. 1972/1 ein hinsichtlich seiner Kubatur in vorstehendem § 1 näher beschriebenes Hochregallager mit einer Höhe von bis zu 16 m, gemessen von einer neuen Geländehöhe von 502,95 m über Normalnull, zugelassen werden darf.

Im Übrigen bleibt der Vertrag vom 14.11.2000 unberührt.

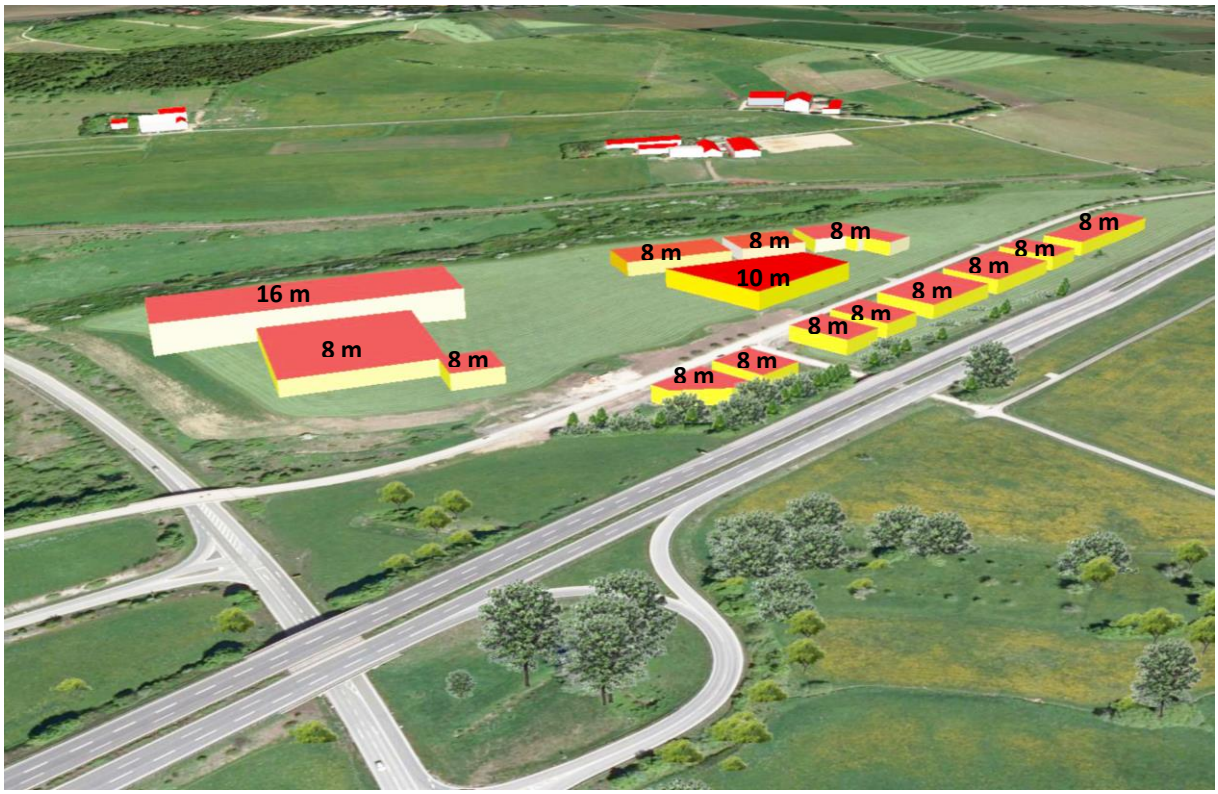
Für den Regionalverband Neckar-Alb	Für die Stadt Hechingen
……	
(Ort, Datum)	(Ort, Datum)
……	
(Unterschrift)	(Unterschrift)



Anlage 2 zur RV-Drucksache Nr. IX-44/1



Zulässige Bebauung gemäß Bebauungsplan



Geplante Bebauung der Spedition Barth im linken Bereich, rechts gemäß Bebauungsplan

Visualisierung: Menz Umweltplanung

mit Ballonmarkierung: rot Höhe 16 m, gelb Höhe 12 m

Standort 2 (im Südosten, jenseits der B 27)

Zulässige Bebauung gemäß Bebauungsplan

Geplante Bebauung der Spedition Barth (rot)

35 mm Brennweite, die Bildausschnitte sind größer als ein mit dem menschlichen Auge wahrnehmbarer Ausschnitt

Visualisierung: Menz Umweltplanung

Standort 1 (Blick vom Süden)

Zulässige Bebauung gemäß Bebauungsplan

Geplante Bebauung der Spedition Barth (rot)

35 mm Brennweite, die Bildausschnitte sind größer als ein mit dem menschlichen Auge wahrnehmbarer Ausschnitt

Visualisierung: Menz Umweltplanung

Standort 10 (Blick von Westen, jenseits der B 27)

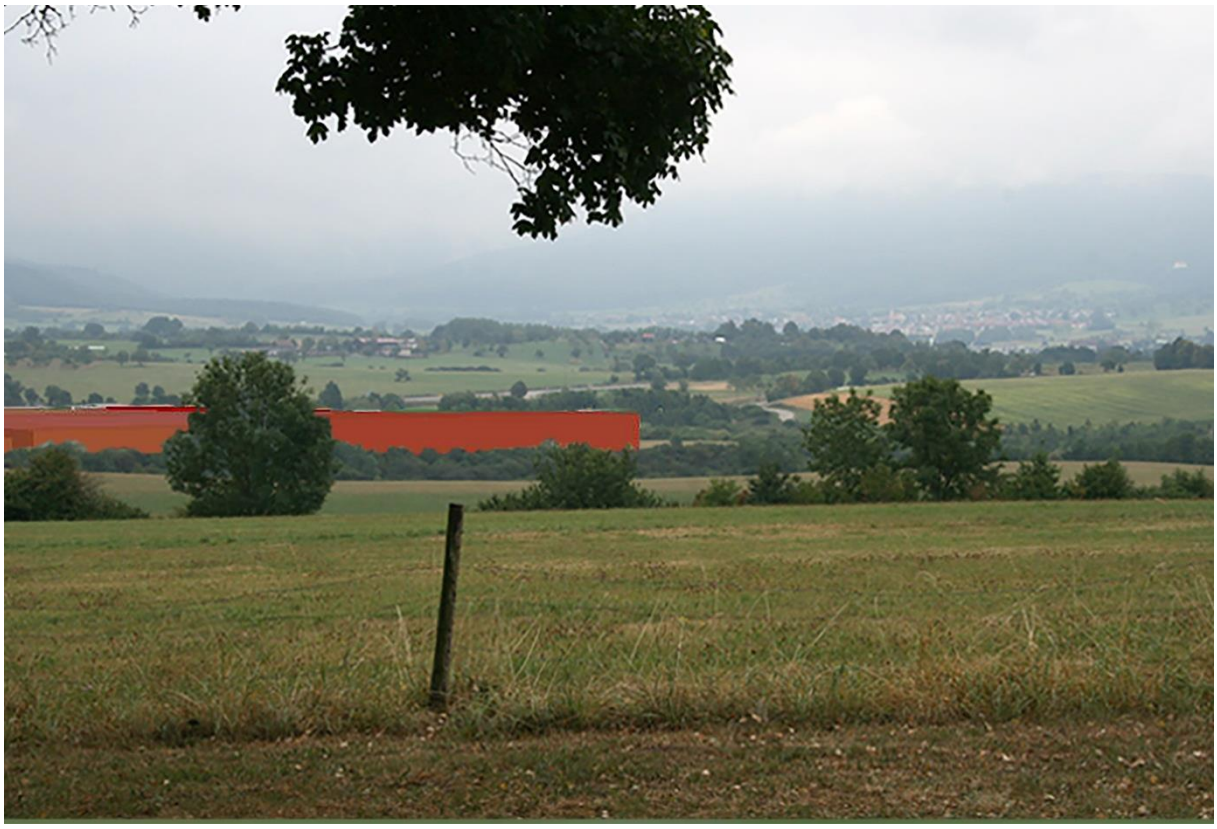
Zulässige Bebauung gemäß Bebauungsplan

Geplante Bebauung der Spedition Barth (rot)

35 mm Brennweite, die Bildausschnitte sind größer als ein mit dem menschlichen Auge wahrnehmbarer Ausschnitt

Visualisierung: Menz Umweltplanung

Standort 7 (Blick von Nordwest, Hangkante Richtung Sickingen)



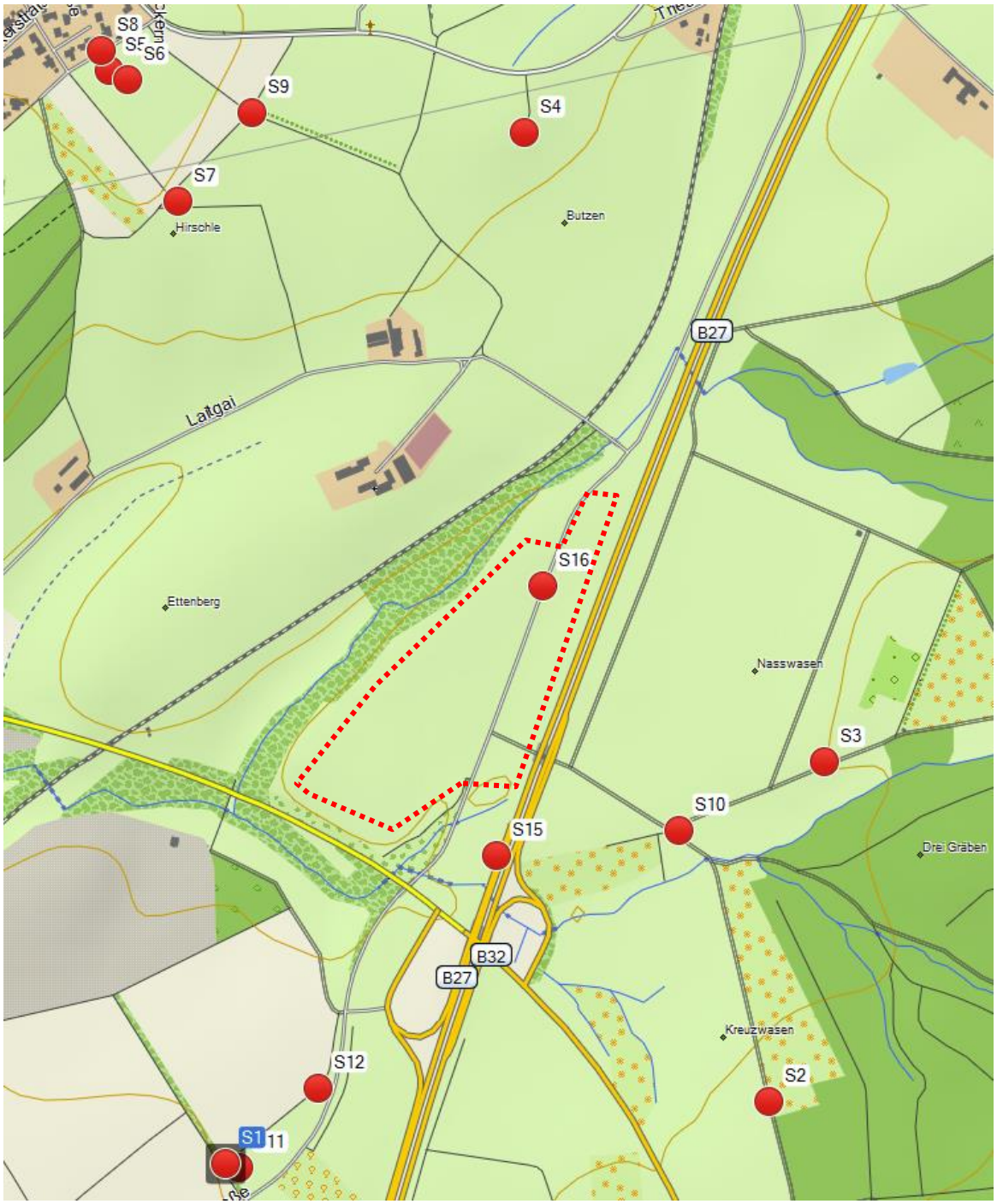
Zulässige Bebauung gemäß Bebauungsplan

Geplante Bebauung der Spedition Barth (rot)

50 mm Brennweite, entspricht der mit dem menschlichen Auge ohne Kopfdrehung wahrnehmbaren Ansicht

Visualisierung: Menz Umweltplanung

Standorte



Es wurde geprüft, von wo aus das Gewerbegebiet am deutlichsten zu erkennen ist. Dies war am Standort 1 und 2 der Fall.

In beiden Ansichten bleiben die Gebäude deutlich unter der Horizontlinie.

Vom Ortsrand Sickingen (Standorte 5,6,8) ist das Gewerbegebiet nicht sichtbar. Erst von der Hangkante (Standort 7) ist ein Blick möglich.

Vom Hohenzollern ist eine Höhendifferenz von 4 m nicht wahrnehmbar.