Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Mössingen, 03.05.2017
ba-ku

RV-Drucksache Nr. IX-66

Planungsausschuss	09.05.2017	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Sachstandsbericht Erweiterung Firma Kleider Müller, Geislingen

Beschlussvorschlag:

Die Planungen zur Bestandssicherung und Erweiterung der Firma Kleider Müller in Geislingen sollen von der Verbandsverwaltung geprüft werden:

- Das Weiterbestehen des Traditionsunternehmens Firma Kleider Müller soll gesichert werden.
- Von dem Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen ausgehen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die Nahversorgung benachbarter Städte und Gemeinden.
- Ausgehend von den laufenden Gesprächen mit den zuständigen Baurechts- und Raumordnungsbehörden (Landratsamt Zollernalbkreis und RP Tübingen) sowie den Trägern der Bauleitplanung (der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen und der Stadt Geislingen) sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten geklärt werden.
- Es wird vorgeschlagen, zu prüfen, ob ein Bebauungsplan ein geeignetes Instrument zur Umsetzung des Vorhabens zur Bestandssicherung der Firma Kleider Müller ist.

Sachdarstellung/Begründung:

Vorgang

Die Firma Kleider Müller, seit 90 Jahren in Geislingen ansässig, verkauft heute auf ca. 6.400 m^2 Kleidung für Damen, Herren und Kinder mit dem Schwerpunkt Festtagskleidung. Das umfangreiche Sortiment ist in den alten Fabrikgebäuden vergleichsweise beengt untergebracht und entspricht in Teilen nicht mehr den Vorgaben der Hersteller an die Präsentation der Waren. Seit einigen Jahren gibt es deshalb von Seiten des Familienunternehmens Planungen zur Sanierung, zum Umbau und zur Erweiterung der Verkaufsflächen. Dazu fand am 15.09.2015 ein Gespräch statt zwischen der Stadt Geislingen, dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband mit dem Ergebnis, dass die Stadt ein Stadtentwicklungskonzept erstellt, welches auch die Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Firma Kleider Müller behandelt. Das Konzept wird aktuell erstellt.

Im Januar 2017 wurde beim Landratsamt Zollernalbkreis eine Bauvoranfrage gestellt zum „Teilabbruch sowie Um- und Erweiterungsbau des Mode- und Dienstleistungszentrums und Neubau eines Drogeriemarkts mit Parkdeck“.

Daraufhin fand am 20.01.2017 ein Gespräch statt mit Vertretern der Stadt Geislingen, der Firma Kleider Müller, dem Bauamt des Landratsamts Zollernalbkreis, dem Büro Reschl Stadtentwicklung und dem Regionalverband. Im Anschluss wurde das Ruhen des Verfahrens (Bauvoranfrage) einvernehmlich vereinbart.

Die Stadt Geislingen sollte im Rahmen des Einzelhandelskonzepts Bestandsflächen und Planung darstellen und bewerten.

Am 10.04.2017 fand ein Vorort-Termin bei Kleider Müller statt, bei dem die Geschäftsführung die Vertreterinnen und Vertreter von RP Tübingen, Landratsamt Zollernalbkreis und RVNA durch die Geschäftsräume führte. Der umfangreiche Warenbestand hängt vielfach eng auf Ständern. Viele Markenhersteller erwarten heute von den Einzelhändlern eine aufgelockerte Präsentation ihrer Waren. Der Bereich Brautmode, ein Schwerpunkt des Angebots, soll vergrößert werden. Die Firma Kleider Müller möchte deshalb ein altes Gebäude durch einen Neubau ersetzen, die Eingangssituation durch ein Glasfoyer verbessern, die Gebäude rechts und links der Straße mit einem Durchgang verbinden und den Gastronomiebereich vergrößern. Diese Maßnahmen wären gemäß Bauvoranfrage mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 1.229 m^2 verbunden. Aktuell werden von Kleider Müller in fünf Gebäuden insgesamt 6.398 m^2 Verkaufsfläche genutzt. Darüber hinaus gibt es eine bereits genehmigte, aber leerstehende Fläche mit 568 m^2. In der Summe sind aktuell 6.968 m^2 genehmigt.

Außerdem befindet sich auf dem Gelände ein Schuhmarkt der Firma H&D Schuhe mit ca. 1.015 m^2 Verkaufsfläche in einem Gebäude der Firma Kleider Müller und eine Tankstelle. Diese sollen unverändert bestehen bleiben.

Darüber hinaus ist in der Bauvoranfrage des Unternehmens die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit ca. 699 m^2 Verkaufsfläche, zwei Dienstleistungsgeschäften mit zusammen 158 m² Verkaufsfläche und der Bau eines Parkdecks zur Verbesserung der Parksituation dargestellt ***(vgl. Übersicht Bestand und Planung in den Anlagen 1 und 2).***

Kleider Müller

Die Firma Kleider Müller GmbH & Co. KG wurde im Jahr 1927 gegründet und stellte damals Arbeitskleidung her. In den Jahren 1950, 1956, 1964, 1967, 1970, 1982, 1984 und 1994 wurden Produktions- und Verkaufsflächen am Firmenstandort in Geislingen erweitert, die eigene Produktion wurde aufgegeben und der Einzelhandel ausgeweitet. Heute bietet Kleider Müller als Familienunternehmen in der dritten Generation Herren-, Damen und Kinderkleidung von über 150 Herstellern an. Neben den Schwerpunkten Festtagsbekleidung, insbesondere Hochzeitskleider, auch Trachten, Anzüge, Alltags- und Freizeitmode. Darüber hinaus gibt es am Standort Geislingen einen Sportmodemarkt, einen Schnäppchenmarkt und Lederwaren.

Das Unternehmen hat zwei weitere Filialen (VS-Schwenningen, Gundelsheim/Neckar) und beschäftigt ca. 270 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Der Kundenstamm des Geislinger Geschäfts erstreckt sich bis in den Raum Stuttgart und an den Bodensee. Weitere Informationen und Bilder auf: http://www.kleider-mueller.de

Planungsrechtliche Situation

<u>Regionalplanerische Festlegungen</u>
Die Stadt Geislingen mit ca. 5.910 Einwohnern ist nicht-zentraler Ort im Zollernalbkreis, liegt auf der Regionalen Entwicklungsachse Balingen-Rosenfeld (-Oberndorf) und gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Balingen (PS 2.3.2 N (6) Regionalplan Neckar-Alb 2013). Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel im nicht-zentralen Ort gemäß PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 und PS 2.4.3.2 Z (3) und Z (4) Regionalplan Neckar-Alb 2013 (mit Ausnahme von Lebensmittelmärkten zur Sicherung der Grundversorgung) nicht zulässig.

<u>Städtebauliche Situation</u>
Die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen befinden sich im Bereich bestehender Betriebs- und Parkflächen und sind städtebaulich integriert. Es wird keine Freifläche in Anspruch genommen.

Bauleitplanung
Bei der Aufstellung des FNP in den Jahren 2000/2001 durch die Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen sollten die Flächen von Kleider Müller als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Durch Genehmigungserlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.10.2001 wurden die Sondergebiete von der Genehmigung ausgenommen. Diese Tatsache zeigt die unklare planungsrechtliche Ausgangslage.

Für das Betriebsgelände der Firma Kleider Müller gibt es keinen Bebauungsplan. Bisherige Erweiterungen wurden auf der Grundlage von § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile ohne Bebauungsplan) genehmigt.

Ob die geplanten und möglichen zukünftigen Erweiterungen weiterhin auf der Grundlage von § 34 zu genehmigen sind, ist zu klären. Nach neuerer Rechtsprechung liegt möglicherweise ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB vor.

Auch bei einer Zulässigkeit nach § 34 BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Von großflächigem Einzelhandel sind grundsätzlich Auswirkungen zu erwarten. § 34 Abs. 3 verlangt allerdings konkrete nachweisbare Auswirkungen in Form eines signifikanten Kaufkraftabflusses (Die Regelvermutung nach § 11 BauNVO reicht hier nicht).

Mögliche Perspektiven
Folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die möglichen Fallgestaltungen für die Weiterentwicklung des Projekts der Firma Kleider Müller:

a) Erhalt/Erweiterung Kleider Müller
   1. Keine Flächenerweiterung, Sanierung innerhalb der bestehenden bisher zulässigen Verkaufsflächen.
   2. Maßvolle Flächenerweiterung („Auflockerung“) bei weitgehend gleichbleibender Sortimentsbreite und -tiefe (und Umsatz) zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens am Standort Geislingen.
   3. Bedeutende Flächenweiterung (Verkaufsflächenzuwachs und Umsatzsteigerung).

b) Schuhmarkt
   Es gibt einen Schuhmarkt mit ca. 1.015 m^2 Verkaufsfläche, dabei dürfte es sich um den größten Schuhmarkt in der Region Neckar-Alb handeln. Die Verkaufsfläche soll unverändert fortbestehen. Es besteht Bestandsschutz.

c) Drogeriemarkt
   Die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts mit ca. 699 m^2 Verkaufsfläche ist geplant. Ein solcher Drogeriemarkt macht ca. 3,5 bis 4,8 Mio. € Umsatz pro Jahr. Geislingen hat ein Kaufkraftpotenzial im Bereich Drogeriewaren von ca. 2,4 Mio. €. Ein großer Teil des Umsatzes würde von außerhalb kommen.
   1. Ein neuer großer Drogeriemarkt sollte gemäß zentralem Orte Prinzip vorrangig im Mittelzentrum (Balingen) und Unterzentrum (Haigerloch) angesiedelt werden.
   2. Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes ist an das Kaufkraftpotential in Geislingen anzupassen.
   3. Ein großer Drogeriemarkt ist möglich, wenn Nachbarorte nicht beeinträchtigt werden.

Weiteres Vorgehen:

Ausgehend von den laufenden Gesprächen mit den zuständigen Baurechts- und Raumordnungsbehörden (Landratsamt Zollernalbkreis und RP Tübingen) sowie den Trägern der Bauleitplanung (der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen und der Stadt Geislingen) sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt werden. Die Erweiterungspläne der Fa. Kleider Müller zur Standortsicherung sollen in Abstimmung mit den oben genannten Partnern, der IHK

Reutlingen und unter Einbeziehung der Fa. Kleider Müller auf Grundlage der vorliegenden und ggf. noch zu ergänzenden Daten und Unterlagen geprüft werden.

Die Verwaltung schlägt vor, zu prüfen, ob ein Bebauungsplan ein geeignetes Instrument zur Umsetzung des Vorhabens zur Bestandssicherung der Firma Kleider Müller ist.

Von dem Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen ausgehen.

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Heike Bartenbach
Sachgebiet Wirtschaft

Übersichtskarte Kleider Müller in Geislingen (Bestand)

Anlage 1 zur RV-Drucksache Nr. IX-66

Anlage 2 zur RV Drucksache Nr. IX-66

Kleider Müller in Geislingen: Planung

Teilabbruch sowie Um- und Erweiterungsbau des Mode- und Dienstleistungszentrums und Neubau eines Drogeriemarktes mit Parkdeck

Perspektive von Südost

Grafik: Schairer + Partner Architekten

Verkaufsflächen:

	Verkaufsfläche in m^2	
	Bestand genehmigt	Planung
Kleider Müller		
aktueller Bestand (Damen, Herren, Kinder, Festtagsmode, Sportmodemarkt, Schnäppchenmarkt, Lederwaren)	6968	
Geplante Erweiterung (Verkaufsfläche, Foyer, Übergang)		1229
Summe Kleider Müller	**6968**	**1229**
Summe Kleider Müller Bestand und Planung	**8197**	
Sonstige		
Schuhmarkt (Bestand)	1015	
Gastronomie 1 SB Restaurant (Bestand)	99	
Gastronomie 2 Snackhouse (Bestand)	43	
Tankstelle (Bestand)	83	
Drogeriemarkt (geplant)		699
Dienstleister 1 (geplant)		85
Dienstleister 2 (geplant)		73
Summe Sonstige	**1240**	**857**
Summe Kleider Müller und Sonstige	**8208**	**2087**
Summe Gesamt	**10295**	

(Grundlage Schairer + Partner / Stadt Geislingen, Schreiben vom 25.04.2017)