

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Regierungspräsidium Tübingen  
Raumordnung  
Postfach 26 66  
72016 Tübingen

Name: **Heike Bartenbach**  
Telefon: +49(0)7473-9509-21  
Telefax: +49(0)7473-9509-25  
E-Mail: Heike.Bartenbach@rvna.de  
Ihr Zeichen: 21-13/2437.5 / Rottenburg  
Unser Zeichen: 317.11-Tro78 Ba-ku

Datum: 05.03.2013

**Raumordnungsverfahren für ein Einkaufszentrum im „Gewerbepark Dätzigweg“ in Rottenburg am Neckar - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 15 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit §§ 18 und 19 Landesplanungsgesetz  
hier: Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21.12.2012 bitten Sie um Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren für ein Einkaufszentrum im „Gewerbepark Dätzigweg“ in Rottenburg am Neckar. Damit sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.245 m<sup>2</sup> auf der Gewerbebrache des ehemaligen DHL-Geländes geprüft und geschaffen werden. Die Gesamtverkaufsfläche gliedert sich dabei in folgende geplante Verkaufsflächen:

Elektrofachmarkt:	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Gartenfachmarkt:	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
Möbel (Bettenfachmarkt):	ca. 799 m <sup>2</sup>
Tierfachmarkt:	ca. 747 m <sup>2</sup>
Autoteilezubehör:	ca. 799 m <sup>2</sup>

Der Regionalverband-Neckar-Alb gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

1. Am geplanten Standort sind unter Beachtung des Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 800 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Für den Elektromarkt sind, wie am 02.08.2012 auch von der Stadt Rottenburg vorgeschlagen, maximal 350 m<sup>2</sup> zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Dätzigweg - 1. Bauabschnitt“ sollten die zulässigen Sortimente im Bebauungsplan festgeschrieben und mittels eines städtebaulichen Vertrags abgesichert werden.
2. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß Einzelhandelserlass, regionalem Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb des Regionalverbands Neckar-Alb vom 18.10.2011 und Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2013 zu definieren. Das Gutachten der GMA ist in Bezug auf die Zuordnung der zentrenrelevanten Sortimente und in Bezug auf die Flächenproduktivität der geplanten Betriebe und den Auswirkungen auf das Umland zu überarbeiten.

### Begründung:

Der Regionalverband Neckar-Alb hat zum geplanten Vorhaben bereits im Rahmen der Sanierungsvorbereitung zum „Dätzweg“ der Stadt Rottenburg am Neckar gemäß § 139 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 03.08.2011 Stellung genommen. Die damalige Planung ging von einer Verkaufsfläche von 14.500 m<sup>2</sup> bis 20.600 m<sup>2</sup> aus. Folgende Sortimente waren angegeben: Lebensmittel (Bio-Supermarkt), Elektromarkt, Schuh-discounter, Bau- und Heimwerkermarkt, Möbel (Bettenfachmarkt), Sportfachmarkt, Geschenkartikel, Tierbedarf.

Der Regionalverband hatte zu diesem Zeitpunkt keine Bedenken bezüglich der Ansiedlung nicht-innenstadtrelevanter Sortimente, da die Stadt Rottenburg noch großes diesbezügliches Ansiedlungspotenzial hat. Der geplante Standort befindet sich am Stadtrand des Mittelzentrums Rottenburg. Im Entwicklungskonzept der Stadt Rottenburg zur Stärkung des Einzelhandels in der Kernstadt und in den Stadtteilen „Lebendiges Zentrum 2020“ vom März 2010 ist der Gewerbepark Dätzweg als „abgestimmte Einzelhandelslage/Ergänzungsstandort“ für „nicht-innenstadtrelevante Sortimente“ vorgesehen. Dies entspricht auch dem regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb, welches unter Mitwirkung aller betroffenen Kommunen in der Region Neckar-Alb entwickelt wurde. Der Regionalverband hatte damals allerdings bereits Bedenken bezüglich der Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente vorgebracht. Nach Definition der Stadt Rottenburg zählen dazu unter anderem: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren, Elektrokleingeräte, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Schuhe. Abweichend von dieser Definition zählen üblicherweise auch (kleinteilige) Sportartikel, Sportbekleidung und -schuhe als innenstadtrelevant (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Konkrete Bedenken bezüglich der geplanten Sortimente wurden damals vom Regionalverband für Schuhe, kleinteilige Sportartikel und -bekleidung und kleinteilige Elektrowaren geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass innenstadtrelevante Randsortimente auf 3 % der Verkaufsfläche und maximal 350 m<sup>2</sup> begrenzt werden sollten. Darüber hinaus hatte der Regionalverband vorgebracht, dass die Sortimente im Bebauungsplan festgeschrieben werden sollten.

Die Begrenzung der Randsortimente auf 3 % der Verkaufsfläche und maximal 350 m<sup>2</sup> wurde von der Verbandsversammlung für das regionale Zentren- und Märktekonzept am 18.10.2011 und für den Regionalplanentwurf 2012 am 29.11.2011 beschlossen. Nach kritischen Stellungnahmen verschiedener Beteiligter zum Regionalplanentwurf 2012 beschloss die Verbandsversammlung im Rahmen der Synopse der Behandlung der Stellungnahmen am 29.01.2013 die Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu erhöhen und die Obergrenze insgesamt bei maximal 350 m<sup>2</sup> zu belassen. Diese Regelung wird im Übrigen auch vom Handelsausschuss der IHK Reutlingen und vom Einzelhandelsverband Baden-Württemberg unterstützt. Die Obergrenze von 350 m<sup>2</sup> war in den Gremien unstrittig vor dem Hintergrund, dass innerstädtische Fachgeschäfte in der Region im Schnitt um 150 m<sup>2</sup> haben und 90 % der Geschäfte unter 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.

Dem entgegen sind nun laut der Auswirkungsanalyse der GMA beim Elektrofachmarkt 600 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen. Außerdem werden in diesem Gutachten Unterhaltungselektronik (Kleingeräte), Computer, Navigationsgeräte und Zubehör für nicht-zentrenrelevant erklärt, was nicht der Zuordnung des LEP, des regionalen Zentren- und Märktekonzepts und des Regionalplanentwurfs 2013 entspricht. Gemäß Einzelhandelserlass gelten Unterhaltungselektronik/Computer und Elektrohaushaltswaren als zentrenrelevant. Die regionale Sortimentsliste Neckar-Alb, im Rahmen des regionalen Zentren- und Märktekonzepts einstimmig beschlossen und auch im Rahmen der Regionalplanaufstellung unstrittig, ordnet Unterhaltungselektronik/Computer und kleinteilige Elektrowaren den typischerweise zentrenrelevanten Sortimenten zu. Diese Zuordnung entspricht auch den Vorgaben

der Regionalpläne der benachbarten und eventuell betroffenen Regionen Nordschwarzwald und Stuttgart.

Zum Gutachten der GMA werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- Die Zuordnung der Sortimente sollte gemäß Einzelhandelserlass, regionalem Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb und Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2013 erfolgen. Elektrohaushaltswaren, kleinteilige Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör sind typischerweise zentrenrelevante Sortimente. Eine abweichende Zuordnung ist nicht vorgesehen und widerspricht dem Integrationsgebot, indem kleinteilige und frequenzbringende Waren der Innenstadt entzogen werden.
- Tiere, Tiernahrung und Zooartikel sind gemäß Einzelhandelserlass in der Regel zentrenrelevant, können jedoch mit einem begründeten kommunalen Einzelhandelskonzept am Ergänzungsstandort zulässig sein.
- Die angenommenen Flächenproduktivitäten und deren Auswirkungen auf das Umland sind zu überprüfen.
  - Beim Elektromarkt wurde mit 4.740 €/m<sup>2</sup> gerechnet. Für Elektromärkte in der geplanten Größe und Art dürften 5.000 - 7.500 €/m<sup>2</sup> anzunehmen sein.
  - Auch beim Gartenmarkt erscheint 1.240 €/m<sup>2</sup> eher an der unteren Grenze, es könnten auch 1.500 €/m<sup>2</sup> anzunehmen sein.
  - Der Tierfachmarkt wurde mit 880 €/m<sup>2</sup> berechnet. Zoofachmärkte können bis über 2.000 €/m<sup>2</sup> erreichen. Ein Zoofachmarkt der geplanten Marke erzielt nach Unternehmensangaben um 1.300 €/m<sup>2</sup>.
  - Beim Möbelmarkt wurden 1.130 €/m<sup>2</sup> angenommen. Möbelmärkte in vergleichbarer Größe erzielen eher 1.500 - 1.800 €/m<sup>2</sup> und enthalten erfahrungsgemäß einen sehr großen Anteil zentrenrelevanter Sortimente wie Heimtextilien und Wohnaccessoires (vgl. Sortiment in den vorhandenen Filialen in der Region).

Die Rottenburger Innenstadt zeichnet sich durch eine hohe städtebauliche Qualität aus. Die Stadt Rottenburg am Neckar, Wirtschaftsförderungs- und Tourismusgesellschaft WTG und Handels- und Gewerbeverein 1856 e.V. Rottenburg haben in den vergangenen Jahren erfolgreich die Innenstadt in Rottenburg gestärkt. Diese Bemühungen sollten nicht durch Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente am Stadtrand konterkariert werden.

Wir regen eine Verbesserung der Anbindung des Einkaufszentrums „Dätzweg“ an die Innenstadt für Fußgänger, den Radverkehr und mittels ÖPNV an.

Mit freundlichen Grüßen

Angela Bernhardt  
Verbandsdirektorin