



RV-Drucksache Nr. IX-109

Planungsausschuss	28.05.2019	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	28.05.2019	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Erlass eines Planungsgebotes gegenüber dem Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet „Vogelherd/Längenfeld“ der Gemeinden Winterlingen und Straßberg

Beschlussvorschlag:

1. Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet „Vogelherd/Längenfeld“ der Gemeinden Winterlingen und Straßberg wird nach § 21 Landesplanungsgesetz verpflichtet, die Bebauungspläne „Vogelherd-Nord“ und „Vogelherd-Süd“ aus dem Jahr 1998 an die Ziele der Raumordnung anzupassen und für die benachbarten Flurstücke 691 bis 696 der Gemeinde Straßberg, für die es keinen Bebauungsplan gibt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen und so zu ändern, dass die Bildung und Weiterentwicklung einer Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen ist. Die Ziele der Raumordnung gemäß der Plansätze 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 sind zu beachten. Hierzu ist vom Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet „Vogelherd/Längenfeld“ der Gemeinden Winterlingen und Straßberg unverzüglich ein Beschluss zur Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu fassen und öffentlich bekanntzumachen.
2. Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet „Vogelherd/Längenfeld“ der Gemeinden Winterlingen und Straßberg wird verpflichtet, die Zurückstellung des Bauantrags zur Errichtung eines Drogeriemarkts auf dem Baugrundstück Kreuzsteig 16, Flurstück Nr. 666/6 und 666/3, Gemarkung Straßberg und anderer Baugesuche im oben beschriebenen Geltungsbereich sofort zu beantragen, bis eine Veränderungssperre in Kraft getreten ist.
3. Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet „Vogelherd/Längenfeld“ der Gemeinden Winterlingen und Straßberg wird verpflichtet, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen.
4. Die sofortige Vollziehung der oben genannten Gebote wird angeordnet.

Sachdarstellung/Begründung:

Der Standort im Gewerbegebiet ist städtebaulich nicht integriert. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Vogelherd-Nord“ und „Vogelherd Süd“ gibt es keine Regelungen zum Einzelhandel, es ist Gewerbe aller Art zulässig. Mit Netto-Markt, ML-Modegeschäft und Radhaus-Fahrradladen gibt es bereits mehrere Einzelhandelsgeschäfte.

Beim Landratsamt Zollernalbkreis liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Drogeriemarkts mit ca. 728 m² Verkaufsfläche sowie zur Errichtung von 42 Stellplätzen im Gewerbegebiet vor.

Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß PS 2.4.3.2 G (2) Regionalplan Neckar-Alb 2013 verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Städtische und dörfliche Zentren als Mittelpunkte des gemeindlichen Lebens sind traditionell auch die Standorte des Handels und als solche zu schützen und zu stärken. Der Verlagerung des Einzelhandels in Randgebiete und an städtebaulich nicht integrierte Standorte soll gemäß PS 2.4.3.2 G (1) entgegengewirkt werden.

Entstehen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die einzeln auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen können, in Randlagen oder in Gewerbegebieten, sind ähnlich negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu erwarten, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Kommune oder in anderen Kommunen, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt.

Wenn sich Agglomerationen nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken, sind sie gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration wurde im Bebauungsplan „Vogelherd- Nord“ nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ aus dem Jahr 1998 wurde ebenso wie der benachbarte Bebauungsplan „Vogelherd-Süd“ (ebenfalls aus dem Jahr 1998) nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für die benachbarten Flurstücke 691 bis 696 gibt es keinen Bebauungsplan. Hier könnte mit einer Genehmigung nach § 34 oder § 35 BauGB weiterer Einzelhandel entstehen.

Die Städte und Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bebauungspläne an die verbindlichen Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionalverband hat deshalb den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld der Gemeinden Winterlingen und Straßberg aufgefordert, seine Planungspflicht zu erfüllen und einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Bebauungspläne „Vogelherd-Nord“ und „Vogelherd-Süd“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen und für die Flurstücke 691 bis 696 der Gemeinde Straßberg einen Bebauungsplan aufzustellen und die nötigen Sicherungsmaßnahmen (Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB) zu beschließen.

Nach Aussage des Verbandsvorsitzenden, Herrn Bürgermeister Zeiser, plant der Zweckverband die Anpassung der Bebauungspläne. Ein Aufstellungsbeschluss kann jedoch erst in der Zweckverbandssitzung am 29.06.2019 gefasst werden.

Zur Verträglichkeit eines Drogeriemarktes hat der Antragsteller eine Auswirkungsanalyse beauftragt. Bis zum Vorliegen einer Auswirkungsanalyse und der Prüfung der Verträglichkeit wurde das Ruhen des Verfahrens vereinbart. Der Investor hat das Ruhen des Verfahrens entgegen dem gemeinsam mit dem Zweckverband besprochenen Vorgehen ohne Rücksprache und ohne Information zurückgenommen und drängt offensichtlich darauf, dass eine Baugenehmigung erteilt wird.

Es muss deshalb sichergestellt werden, dass keine Baugenehmigung erteilt werden kann, bevor eine fundierte Auswirkungsanalyse vorliegt. Zu prüfen sind: Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Nahversorgung in Straßberg und Winterlingen und in den benachbarten Orten. Da der geplante Standort nicht städtebaulich integriert ist, ist darüber hinaus eine Standortalternativenprüfung erforderlich.

Sollte im Gutachten die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen werden, kann eine Baugenehmigung für einen Drogeriemarkt erteilt werden. Sollte das Vorhaben nicht verträglich sein, muss die Erteilung einer Baugenehmigung rechtzeitig verhindert werden. Ein Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen sind deshalb dringend erforderlich.

Verfahrensstand und Fristen

Der Regionalverband hat am 13.03.2019 die Planunterlagen zum Bauantrag für einen Drogeriemarkt vom Landratsamt Zollernalbkreis erhalten. Der Regionalverband hat gegenüber dem Zweckverband die Notwendigkeit der Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung telefonisch und schriftlich dargelegt.

Der Regionalverband hat am 02.05.2019 eine Stellungnahme abgegeben und auf die Notwendigkeit der Plananpassung hingewiesen. Die Zulässigkeit eines Drogeriemarktes kann erst nach dem Vorliegen einer fundierten Auswirkungsanalyse beurteilt werden.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat eine Stellungnahme mit ähnlichem Inhalt abgegeben.

Im Hinblick auf ein mögliches Planungsgebot wurde der Zweckverband vom Regionalverband mit Schreiben vom 04.04.2019 gemäß § 28 LVwVfG angehört. Mit E-Mail vom 13.05.2019 hat der Zweckverbandsvorsitzende angekündigt, dass in der Zweckverbandssitzung am 26.06.2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.

Die Baurechtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von zwei Monaten zu entscheiden. Die Frist beginnt, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Sollte bis zum Ablauf der Frist kein Aufstellungsbeschluss und keine Zurückstellung der Bauvoranfrage vorliegen, wäre das Vorhaben gemäß Bebauungsplan zulässig. Ein Planungsgebot ist deshalb vorsorglich notwendig.

gez.
Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

gez.
Heike Bartenbach
Sachgebiet Wirtschaft

Anlagen

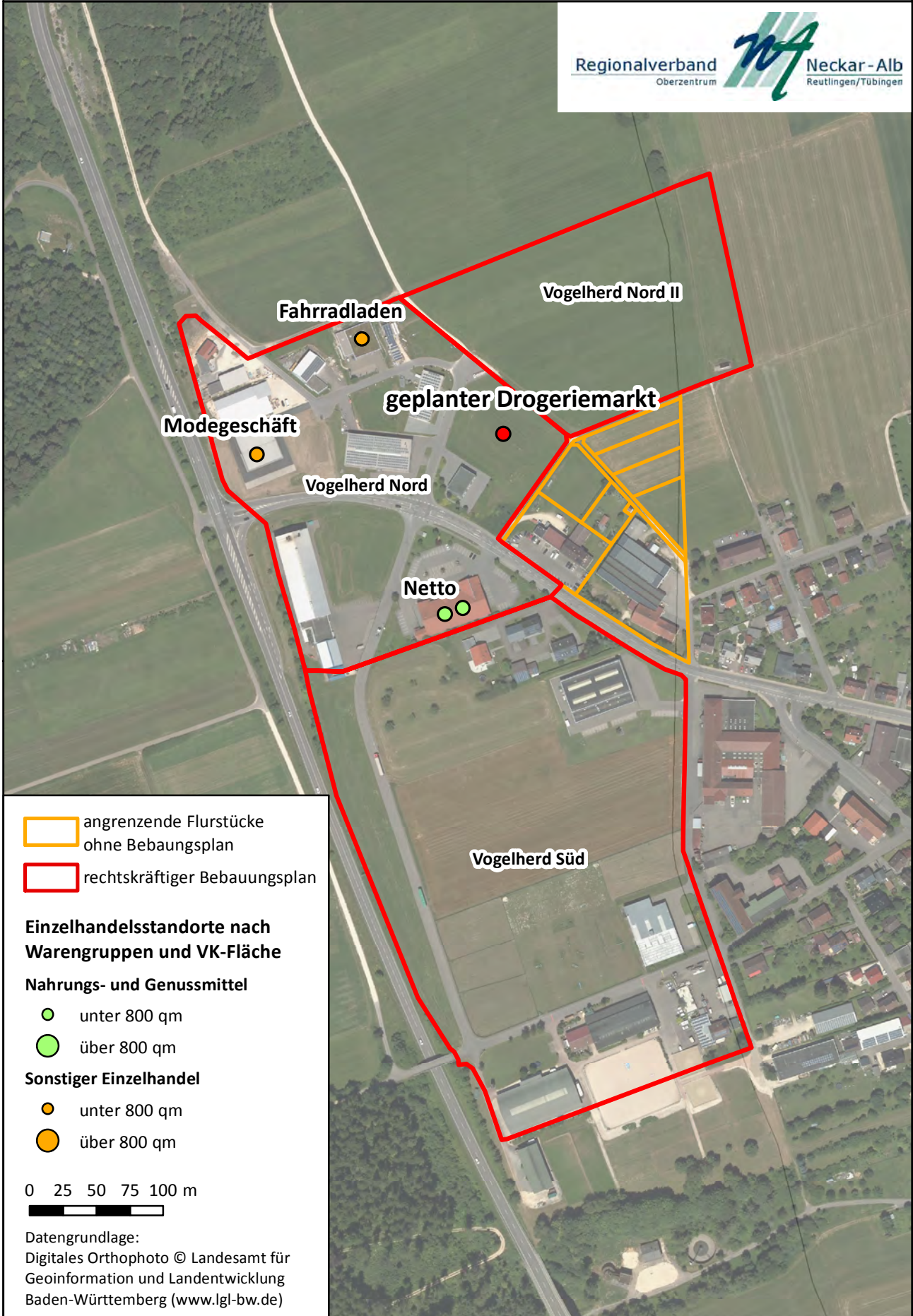
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Schreiben des RVNA an die Gemeinden Straßberg und Winterlingen vom 21.03.2019
- Anlage 3: Stellungnahme des RVNA vom 02.05.2019 zur Bauvoranfrage
- Anlage 4: Stellungnahme des RP Tübingen vom 02.05.2019 zur Bauvoranfrage
- Anlage 5: Anhörungsschreiben des RVNA an den Zweckverband vom 04.04.2019



Lageplan Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd-Längenfeld in Straßberg-Winterlingen

Regionalverband
Oberzentrum





Neckar-Alb
Reutlingen/Tübingen





-  angrenzende Flurstücke ohne Bebauungsplan
-  rechtskräftiger Bebauungsplan

Einzelhandelsstandorte nach Warengruppen und VK-Fläche

Nahrungs- und Genussmittel

-  unter 800 qm
-  über 800 qm

Sonstiger Einzelhandel

-  unter 800 qm
-  über 800 qm

0 25 50 75 100 m



Datengrundlage:
Digitales Orthophoto © Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Gemeinde Straßberg
Herrn Bürgermeister Zeiser
Lindenstraße 5
72479 Straßberg

Name: **Heike Bartenbach**
Telefon: +49(0)7473-9509-21
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: Heike.Bartenbach@rvna.de
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 45.00-Z.Sr.0002 Ba-ku
Datum: 21.03.2019

Bebauungsplananpassung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zeiser,

im interkommunalen Gewerbegebiet „Vogelherd-Längenfeld“ der Gemeinden Straßberg und Winterlingen gibt es neben produzierenden Betrieben auch Einzelhandelsgeschäfte. Darüber hinaus sind mehrere unbebaute Grundstücke vorhanden.

Im Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ ist Gewerbe aller Art zulässig, es gibt mit Netto-Markt, ML-Modegeschäft und Radhaus-Fahrradladen bereits mehrere Einzelhandelsgeschäfte. Nun ist mit einem Roßmann-Drogeriemarkt ein weiterer Fachmarkt geplant. Der Standort im Gewerbegebiet ist städtebaulich nicht integriert.

Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß PS 2.4.3.2 G (2) Regionalplan Neckar-Alb 2013 verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Städtische und dörfliche Zentren als Mittelpunkte des gemeindlichen Lebens sind traditionell auch die Standorte des Handels und als solche zu schützen und zu stärken. Der Verlagerung des Einzelhandels in Randgebiete und an städtebaulich nicht integrierte Standorte soll gemäß PS 2.4.3.2 G (1) entgegengewirkt werden.

Entstehen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die einzeln auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen können, in Randlagen oder in Gewerbegebieten, sind ähnlich negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu erwarten, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Kommune oder in anderen Kommunen, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt.

Wenn sich Agglomerationen nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken, sind sie gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration wurde im Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ aus dem Jahr 1998 wurde ebenso wie der benachbarte Bebauungsplan „Vogelherd-Süd“ (ebenfalls aus dem Jahr 1998) nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für die benachbarten Flurstücke 691 bis 696 gibt es keinen Bebauungsplan. Hier könnte mit einer Genehmigung nach § 34 oder § 35 BauGB weiterer Einzelhandel entstehen.

Die Städte und Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bebauungspläne an die verbindlichen Ziele der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalverband fordert die Gemeinden Straßberg und Winterlingen deshalb auf, ihre Planungspflicht zu erfüllen und einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Bebauungspläne „Vogelherd-Nord“ und „Vogelherd-Süd“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen und für die Flurstücke 691 bis 696 der Gemeinde Straßberg einen Bebauungsplan aufzustellen und die nötigen Sicherungsmaßnahmen (Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB) zu beschließen.

Im Rahmen dieses Verfahrens wäre dann zu prüfen, ob und wie ein Drogeriemarkt zulässig ist.

Dabei ist, wie im Schreiben vom 12.12.2018 von Herrn Dr. Johlen an den Investor asp Projektsteuerung GmbH & Co.KG angeführt, gutachterlich zu ermitteln, ob auch negative raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Dazu schlagen wir vor, eine Auswirkungsanalyse zu erstellen. Ein Drogeriemarkt ist zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen, insbesondere auf die Nahversorgung und auf zentrale Versorgungsbereiche, zu erwarten sind.

Sollten die Gemeinden Straßberg und Winterlingen diesem Vorschlag nicht nachkommen, könnte der Regionalverband Neckar-Alb den Erlass eines Planungsgebotes gemäß § 21 LplG beschließen und die Gemeinden dazu verpflichten, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen oder einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn dies zur Erreichung von Zielen der Raumordnung erforderlich ist.

Für ein Gespräch stehen wir auch kurzfristig gerne zur Verfügung.

Wir bitten um eine Antwort zu unseren Vorschlägen bis zum 08.04.2019.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Kopie: Regierungspräsidium Tübingen, Herr Hallmann

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Landratsamt Zollernalbkreis
Hirschbergstr. 29
72336 Balingen

Name: **Heike Bartenbach**
Telefon: +49(0)7473-9509-21
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: Heike.Bartenbach@rvna.de
Ihr Zeichen: 01900085 – 301 Th/fc
Unser Zeichen: 45.00-Z.HI.0005 ku

Datum: 02.05.2019

Per E-Mail: ZP_Stellungnahmen.Amt30/Zollernalbkreis@Zollernalbkreis.de

Bauverz.-Nr.: **01900085**
Bauherr: asp Projektsteuerung GmbH & Co.KG, 49740 Haselünne
Baugrundstück: Straßberg, Kreuzsteig 16
Flurstück-Nr.: 666/6 + 666/3
Entwurfverfasser: Dipl.-Ing. (FH) Björn Gödde, 49740 Haselünne
Bauvorhaben: Neubau eines Drogeriemarktes mit Büro- und Sozialräumen sowie Anlegen von 42 Stellplätzen

Bauantrag

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Antragsteller plant den Neubau eines Drogeriemarktes im interkommunalen Gewerbegebiet „Vogelherd-Längenfeld“ der Gemeinden Straßberg und Winterlingen.

Im interkommunalen Gewerbegebiet der Gemeinden Straßberg und Winterlingen gibt es neben produzierenden Betrieben auch Einzelhandelsgeschäfte. Darüber hinaus sind mehrere unbebaute Grundstücke vorhanden.

Im Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ ist Gewerbe aller Art zulässig; es gibt mit Netto-Markt, ML-Modegeschäft und Radhaus-Fahrradladen bereits mehrere Einzelhandelsgeschäfte. Nun ist mit einem Roßmann-Drogeriemarkt ein weiterer Fachmarkt geplant. Der Standort im Gewerbegebiet ist städtebaulich nicht integriert.

Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß PS 2.4.3.2 G (2) Regionalplan Neckar-Alb 2013 verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Städtische und dörfliche Zentren als Mittelpunkte des gemeindlichen Lebens sind traditionell auch die Standorte des Handels und als solche zu schützen und zu stärken. Der Verlagerung des Einzelhandels in Randgebiete und an städtebaulich nicht integrierte Standorte soll gemäß PS 2.4.3.2 G (1) entgegengewirkt werden.

Entstehen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die einzeln auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen können, in Randlagen oder in Gewerbegebieten, sind ähnlich negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu erwarten, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Kommune oder in anderen Kommunen, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt.

Wenn sich Agglomerationen nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken, sind sie gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration wurde im Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ aus dem Jahr 1998 wurde ebenso wie der benachbarte Bebauungsplan „Vogelherd-Süd“ (ebenfalls aus dem Jahr 1998) nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für die benachbarten Flurstücke 691 bis 696 gibt es keinen Bebauungsplan. Hier könnte mit einer Genehmigung nach § 34 oder § 35 BauGB weiterer Einzelhandel entstehen.

Die Städte und Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bebauungspläne an die verbindlichen Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionalverband hat deshalb den Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld der Gemeinden Winterlingen und Straßberg“ aufgefordert, seine Planungspflicht zu erfüllen und einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Bebauungspläne „Vogelherd-Nord“ und „Vogelherd-Süd“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen und für die Flurstücke 691 bis 696 der Gemeinde Straßberg einen Bebauungsplan aufzustellen und die nötigen Sicherungsmaßnahmen (Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB) zu beschließen.

Nach Aussage des Verbandsvorsitzenden, Herrn Bürgermeister Zeiser, im Telefongespräch vom 26.04.2019, plant der Zweckverband die Anpassung der Bebauungspläne. Ein Aufstellungsbeschluss soll baldmöglichst gefasst werden.

Zur Verträglichkeit eines Drogeriemarktes hat der Antragsteller eine Auswirkungsanalyse beauftragt. Ob ein Drogeriemarkt aus Sicht der Regionalplanung zulässig ist, kann deshalb erst nach dem Vorliegen einer fundierten und plausiblen Auswirkungsanalyse abschließend beurteilt werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Landratsamt Zollernalbkreis
Bauamt
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Tübingen 02.05.2019
Name Herr Hallmann
Durchwahl 07071 757-3814
Aktenzeichen 21-12/2471.3-10.1/Straßberg
(Bitte bei Antwort angeben)

 Neubau eines Drogeriemarktes in Straßberg, Kreuzsteig 16, Flst.Nrn. 666/6 und 666/3;
Ihr Zeichen: 01900085 - 301 Th/fc

Anlagen
1 Planfertigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den vorgelegten Planunterlagen beantragt die Bauherrin die Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes mit Errichtung von 42 Stellplätzen in Straßberg, Kreuzsteig 16, Flst.Nrn. 666/6 und 666/3. Die Verkaufsfläche des Marktes soll 728,66 m² umfassen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vogelherd-Nord“, der als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet festsetzt. Einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind im Plangebiet an dieser Stelle nicht getroffen, obwohl sich das Plangebiet in keiner städtebaulich integrierten Lage im Sinne der Raumordnung befindet. Der Bebauungsplan ist nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde daher derzeit nicht an Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb angepasst, da durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet eine Agglomeration mit negativen raumordnerischen Auswirkungen entstehen kann.

Der Regionalverband Neckar-Alb hat mittlerweile die Gemeinde Straßberg aufgefordert, die Bebauungspläne „Vogelherd-Nord und Vogelherd-Süd“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen und hierzu zunächst einen Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre zu fassen. Nach Informationen des Regierungspräsidiums beabsichtigt die Gemeinde Straßberg, demnächst über einen solchen Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre zu beschließen. Falls ein solcher Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre nicht gefasst wird, hätte der Regionalverband auch noch die Möglichkeit, ggf. ein Planungsgebot auszusprechen.

Derzeit kann noch nicht abschließend beurteilt werden, ob das beantragte Bauvorhaben im Geltungsbereich eines an Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb angepassten Bebauungsplanes zulässig wäre. Derzeit wird zur Prüfung der Frage, ob der Drogeriemarkt zusammen mit den anderen im Plangebiet befindlichen Nutzungen negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lässt, eine vom Bauherr beauftragte Auswirkungsanalyse erstellt. Erst nach Vorliegen dieser Untersuchung kann zu dem Vorhaben raumordnerisch abschließend Stellung genommen werden.

Im Übrigen verweisen wir auch auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Neckar-Alb zu diesem Bauantrag.

Das Regierungspräsidium weist Sie hiermit in seiner Funktion als Höherer Baurechtsbehörde an, nicht vor Ablauf der Entscheidungsfrist nach § 54 Abs. 5 LBO und keinesfalls vor Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen eine Baugenehmigung zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen


Hallmann

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet "Vogelherd /Längenfeld" der Gemeinden Winterlingen und Straßberg
Herrn Bürgermeister Zeiser
Lindenstraße 5
72479 Straßberg

Name: **Heike Bartenbach**
Telefon: +49(0)7473-9509-21
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: Heike.Bartenbach@rvna.de
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 45.00-Z.Sr.0002a Ba-ku
Datum: 04.04.2019

Bauantrag für den Neubau eines Drogeriemarktes im interkommunalen Gewerbegebiet Vogelherd-Längenfeld in Straßberg-Winterlingen

Bebauungsplananpassung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und mögliches Planungsgebot gemäß § 21 LplG

Anhörung gem. § 28 LVwVfG

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zeiser,

im Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ ist Gewerbe aller Art zulässig, es gibt mit Netto-Markt, ML-Modegeschäft und Radhaus-Fahrradladen bereits mehrere Einzelhandelsgeschäfte. Nun ist mit einem Roßmann-Drogeriemarkt ein weiterer Fachmarkt geplant. Der Standort ist städtebaulich nicht integriert. Die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration wurde im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ aus dem Jahr 1998 wurde ebenso wie der benachbarte Bebauungsplan „Vogelherd-Süd“ (ebenfalls aus dem Jahr 1998) nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für die benachbarten Flurstücke 691 bis 696 gibt es keinen Bebauungsplan. Hier könnte mit einer Genehmigung nach § 34 oder § 35 BauGB weiterer Einzelhandel entstehen.

Die Städte und Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bebauungspläne an die verbindlichen Ziele der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalverband fordert die Gemeinden Straßberg und Winterlingen deshalb auf, ihre Planungspflicht zu erfüllen und unverzüglich einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Bebauungspläne „Vogelherd-Nord“ und „Vogelherd-Süd“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen und für die Flurstücke 691 bis 696 der Gemeinde Straßberg einen Bebauungsplan aufzustellen und die nötigen Sicherungsmaßnahmen (Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB) zu beschließen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wäre dann zu prüfen, ob ein Drogeriemarkt zulässig ist.

Sollten die Gemeinden Straßberg und Winterlingen dieser Verpflichtung nicht nachkommen, erwägt der Regionalverband Neckar-Alb den Erlass eines Planungsgebotes gemäß § 21 LplG.

Für die Änderung der Bebauungspläne „Vogelherd-Nord“ und „Vogelherd Süd“ ist ein Aufstellungsbeschluss zu fassen. Für den Bereich der Flurstücke 691 bis 696 der Gemeinde Straßberg ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Bebauungspläne sollen dahingehend aufgestellt bzw. geändert werden, dass Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen, von denen Auswirkungen ausgehen, ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB angeordnet werden. Außerdem soll der vorliegende Bauantrag für den Neubau eines Drogeriemarkts gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Der Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet "Vogelherd / Längenfeld" der Gemeinden Straßberg und Winterlingen wird dazu angehört.

In Anbetracht des laufenden Baugenehmigungsverfahrens bitten wir um eine kurzfristige Stellungnahme bis spätestens **18.04.2019**.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Kopie:
Regierungspräsidium Tübingen, Herr Hallmann