



RV-Drucksache Nr. IX-58

Planungsausschuss	18.10.2016	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	18.10.2016	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Erlass eines Planungsgebotes gegenüber der Stadt Haigerloch

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Haigerloch wird nach § 21 Landesplanungsgesetz verpflichtet, den Bebauungsplan „Obere Auchtart“ im Ortsteil Stetten aus dem Jahr 2009 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 von der Stadt Haigerloch unverzüglich ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu fassen und öffentlich bekanntzumachen.
2. Die Stadt Haigerloch wird verpflichtet, die Zurückstellung der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Drogeriemarkts in der Owinger Straße 13, 72401 Haigerloch-Stetten, Flurstück Nr. 2033 und anderer Baugesuche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Auchtart“ sofort zu beantragen, bis eine Veränderungssperre in Kraft getreten ist.
3. Die Stadt Haigerloch wird verpflichtet, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen.
4. Die sofortige Vollziehung der oben genannten Gebote wird angeordnet.

Sachdarstellung/Begründung:

Beim Landratsamt Zollernalbkreis liegt eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Drogeriemarkts mit 660 m² Verkaufsfläche sowie zum Anlegen von 21 Stellplätzen im Gewerbegebiet „Obere Auchtart“ vor.

Die Stadt Haigerloch ist Unterzentrum mit ca. 10.500 Einwohnern. Der Ortsteil Stetten hat ca. 1.600 Einwohner. Das Gewerbegebiet „Obere Auchtart“ bei Stetten liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage an der B 463. Im Gewerbegebiet gibt es bereits einen Lidl-Markt mit ca. 799 m² Verkaufsfläche und eine Tankstelle mit Shop. Gewerbegebiet und Ortschaft sind durch Eyach und Bahnlinie getrennt. Auf der B 463 fahren ca. 13.000 bis 14.000 Fahrzeuge täglich. Siehe Lageplan in der **Anlage 1**.

Im Gewerbegebiet „Obere Auchtart“ am Rande des Ortsteils Stetten (Bebauungsplan aus dem Jahr 2009) ist Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration lässt negative raumordnerische Auswirkungen erwarten.

Bezüglich der Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters aus der Kernstadt an diesen städtebau-lich nicht integrierten Standort (im Jahr 2011) und der geplanten Erweiterung (wiederholte Anfra-gen seit 2012) gab es Bedenken von Seiten des Regionalverbands.

Verfahrensstand und Fristen

Der Regionalverband hat am 17.08.2016 die Planunterlagen zur Bauvoranfrage für einen Droge-riemarkt vom Landratsamt Zollernalbkreis erhalten. Der Regionalverband hat sofort mit der Stadt Haigerloch Kontakt aufgenommen und die Notwendigkeit der Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung telefonisch und schriftlich dargelegt. Der Regionalverband hat auch angeboten, in den Gemeinderat zu kommen und die Rechtslage, den Sinn der regionalpla-nerischen Einzelhandelssteuerung und die Anpassungspflicht der Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung zu erläutern. Aufgrund der Urlaubszeit haben der Regionalverband und das Regierungspräsidium Tübingen vom Bauamt Zollernalbkreis Fristverlängerung bis zum 30.09.2016 erhalten.

Am 29.09.2016 fand ein Gespräch zwischen dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regi-onalverband Neckar-Alb statt, bei dem das Regierungspräsidium seine Unterstützung für ein möglicherweise notwendiges Planungsgebot versichert hat und ein abgestimmtes Vorgehen ver-einbart wurde.

Am selben Tag wurden die Stellungnahmen des Regionalverbands und des Regierungspräsidiums Tübingen an das Bauamt Zollernalbkreis versandt.

Im Rahmen seiner Funktion als höhere Baurechtsbehörde hat das Regierungspräsidium Tübin-gen das Landratsamt Zollernalbkreis angewiesen, nicht vor Fristablauf und nicht ohne Rückspra-che einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen.

Im Hinblick auf ein mögliches Planungsgebot wurde die Stadt Haigerloch vom Regionalverband mit Schreiben vom 29.09.2016 und Frist bis 10.10.2016 gemäß § 28 LVwVfG angehört.

Am 06.10.2016 erhielt der Regionalverband von der Stadt Haigerloch eine Sitzungsvorlage zur Sitzung des Gemeinderats am 18.10.2016 mit Beschlussvorlage zur Bebauungsplananpassung und die Stellungnahme des Ortschaftsrats Stetten, welche sich für einen Drogeriemarkt im Ge-werbegebiet ausspricht. Die Verwaltung der Stadt Haigerloch hat Zweifel, ob eine Mehrheit im Gemeinderat der Bebauungsplanänderung zustimmen wird.

Der Regionalverband Neckar-Alb hat seine Teilnahme an der Sitzung des Gemeinderats zuge-sagt und wird die Rechtslage und den Sinn der Einzelhandelsteuerung erläutern.

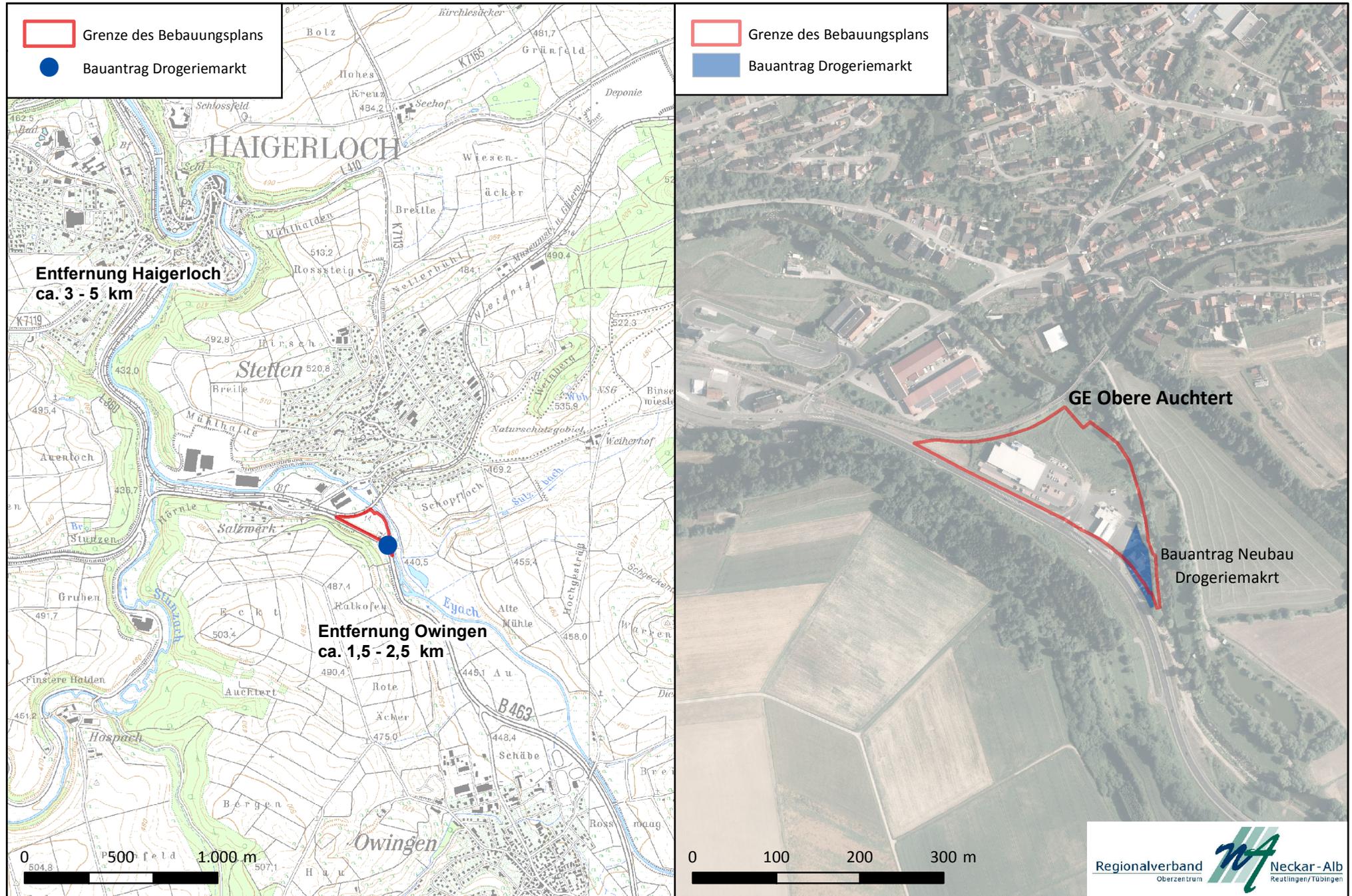
Das Anschreiben des Regionalverbands an die Stadt Haigerloch, die Stellungnahmen des Re-gionalverbands und des Regierungspräsidiums, das Anhörungsschreiben gem. § 28 LVwVfG, die Beschlussvorlage zur Sitzung des Gemeinderats und die Stellungnahme des Ortschaftsrats Stet-ten befinden sich in den **Anlagen 2 - 7**.

Die Baurechtsbehörde hat über die Bauvoranfrage innerhalb eines Monats zu entscheiden. Die Frist beginnt, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Aufgrund einer wesentlichen Überschreitung der Baugrenzen müssen die Pläne von der Antragstellerin überarbeitet werden. Sollte bis zum Ablauf der Frist kein Aufstellungsbeschluss und keine Zurückstellung der Bauvoranfrage vorliegen, wäre das Vorhaben gemäß Bebauungsplan zulässig.

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Schreiben des RVNA an die Stadt Haigerloch vom 23.08.2016
- Anlage 3: Stellungnahme des RVNA vom 29.09.2016 zur Bauvoranfrage
- Anlage 4: Stellungnahme des RP Tübingen vom 29.09.2016 zur Bauvoranfrage
- Anlage 5: Anhörungsschreiben des RVNA an die Stadt Haigerloch vom 29.09.2016
- Anlage 6: Beschlussvorlage zur Sitzung des Gemeinderats Haigerloch am 18.10.2016
- Anlage 7: Stellungnahme des Ortschaftsrats Stetten vom 02.10.2016 zur Bauvoranfrage und zum Schreiben des Regionalverbands Neckar-Alb

Übersichtskarte Gewerbegebiet "Obere Auchtert" in Haigerloch Stetten



Anlage 2 zur RV-Drucksache Nr. IX-58

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Stadt Haigerloch
Oberstadtstraße 11
72401 Haigerloch

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: 317-11ZHI002_45-11ZHI0067 Ba-ku
Datum: 23.08.2016

Bauvoranfrage für einen Drogeriefachmarkt im Gewerbegebiet in Stetten

Bebauungsplan „Obere Auchtert“: Aufforderung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Götz,

vom Landratsamt Zollernalbkreis wurde der Regionalverband über die Planung zum Neubau eines Drogeriemarkts mit 660 m² Verkaufsfläche im Gewerbegebiet „Obere Auchtert“ Haigerloch, Ortsteil Stetten, informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Errichtung eines Drogeriemarkts an diesem Standort widerspricht den Zielen der Raumordnung. Gegen das Vorhaben bestehen große Bedenken.

Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von Produzierenden Unternehmen und Arbeitsplätzen. Einzelhandel soll im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung in die Ortsmitte. Die städtischen und dörflichen Zentren sind als Mittelpunkte des gemeindlichen Lebens auch als Standorte des Handels zu schützen und zu stärken. Der Verlagerung des Handels in Randgebiete und an städtebaulich nicht integrierte Standorte soll entgegengewirkt werden (PS 2.4.3.2 G (1) Regionalplan Neckar-Alb 2013). Die Standorte sollen insbesondere auch zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV erreichbar sein.

Einzelhandelsbetriebe sollen nach PS 2.4.3.2 G (2) Regionalplan Neckar-Alb 2013 verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Drogeriewaren sind in der Region Neckar-Alb zentrenrelevant.

In den Gewerbegebieten ist das Agglomerationsverbot gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 zu beachten.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bereits ein Lebensmittelmarkt und eine Tankstelle mit Shop. Es handelt sich dabei um eine Einzelhandelsagglomeration gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013, die wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist.

Auch der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) fordert, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden sollen. Der Standort am Rande eines Gewerbegebiets ist städtebaulich nicht integriert. Darüber hinaus darf die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und die der Nachbarorte nicht beeinträchtigt werden (PS 3.3.7.2). Das geplante Vorhaben verstößt gegen das Integrationsgebot, gegen das Kongruenzgebot und gegen das Beeinträchtigungsverbot.

Ein Drogeriemarkt mit ca. 660 m² Verkaufsfläche macht einen Umsatz von ca. 4 Mio € pro Jahr und erfordert ca. 20.000 Einwohner im Einzugsbereich. Diese Kaufkraft ist in den Ortsteilen Stetten und Owingen nicht gegeben.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Auchttert“ ist Gewerbe aller Art zulässig, die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration wurde nicht ausgeschlossen. Die Städte und Gemeinden sind verpflichtet, ihre Bebauungspläne an die verbindlichen Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Agglomerationsregelung und die Pflicht zur Plananpassung wurden erst vor kurzem in ähnlichen Fällen von den Verwaltungsgerichten bestätigt. (VGH BW vom 18.05.2016, 8 S 703/16; VG Sigmaringen vom 09.08.2016, 3 K 885/16)

Der Regionalverband fordert die Gemeinde deshalb auf, unverzüglich einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplan „Obere Auchttert“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dies sollte erfolgen, bevor die Bauvoranfrage beschieden wird.

Der Regionalverband würde die Ansiedlung eines Drogeriemarkts in der Stadt Haigerloch in integrierter innerstädtischer Lage begrüßen und die Stadt dabei unterstützen.

Für ein Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir kommen auch gerne zu Ihnen in den Gemeinderat.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin

Kopie:
Regierungspräsidium Tübingen, Herrn Hallmann

Anlage 3 zur RV-Drucksache Nr. IX-58

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: 01630094 – 301 sn/Re
Unser Zeichen: 317-11ZHI002a_45-11ZHI0067 Ba-ku

Datum: 29.09.2016

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

Bauverzeichnis Nr. 01630094
Bauherr: Maria Nordwig, 72401 Haigerloch
Baugrundstück: Haigerloch-Stetten, Owinger Straße 13
Flurstück Nr. 2033
Bauvorhaben: Neubau eines Drogeriemarkts sowie Anlegen von 21 Stellplätzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Bauvorhaben, ein Drogeriemarkt mit 660 m² Verkaufsfläche im GE „Obere Auchtert“ in Haigerloch-Stetten, widerspricht den Zielen der Raumordnung gemäß PS 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) im Regionalplan Neckar-Alb 2013. Darüber hinaus liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot und gegen das Beeinträchtigungsverbot vor.

Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen. Einzelhandel soll in die Ortsmitte. Die städtischen und dörflichen Zentren sind als Mittelpunkte des gemeindlichen Lebens auch als Standorte des Handels zu schützen und zu stärken. Der Verlagerung des Handels in Randgebiete und an städtebaulich nicht integrierte Standorte soll entgegengewirkt werden (PS 2.4.3.2 G (1) Regionalplan Neckar-Alb 2013). Die Standorte sollen im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung insbesondere auch zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV erreichbar sein.

Drogeriewaren sind in der Region Neckar-Alb zentrenrelevant (siehe Tabelle 6 in der Begründung zu PS 2.4.3.2 Z (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013).

Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sollen nach PS 2.4.3.2 G (2) Regionalplan Neckar-Alb 2013 verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Sie sollen zu lebendigen Stadtmitten beitragen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bereits ein Lebensmittelmarkt und eine Tankstelle mit Shop. Es handelt sich dabei um eine Einzelhandelsagglomeration gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013, die wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist.

Auch der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) fordert, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden sollen. Der Standort am Rande eines Gewerbegebiets ist städtebaulich nicht integriert. Darüber hinaus darf die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und die der Nachbarorte nicht beeinträchtigt werden (PS 3.3.7.2). Das geplante Vorhaben verstößt somit auch gegen das Integrationsgebot und gegen das Beeinträchtigungsverbot.

Die Errichtung eines Drogeriemarktes an diesem Standort widerspricht den genannten Zielen der Raumordnung.

Gegen das Vorhaben bestehen große Bedenken.

Im Bebauungsplan „Obere Auchtert“ ist Gewerbe aller Art zulässig, die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration wurde nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan „Obere Auchtert“ aus dem Jahr 2008 wurde nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

Der Regionalverband hat die Stadt Haigerloch deshalb aufgefordert, ihre Planungspflicht zu erfüllen und unverzüglich einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplan „Obere Auchtert“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen und die nötigen Sicherungsmaßnahmen (Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB) zu beschließen.

Der Regionalverband Neckar-Alb bittet das Bauamt des Landratsamts Zollernalbkreis, die Entscheidungsfrist abzuwarten und keinen positiven Bauvorbescheid zu erteilen, bevor die Stadt Haigerloch einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

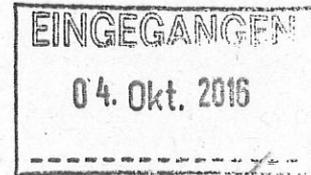
Dr. Peter Seiffert
Stellv. Verbandsdirektor

Kopie:
Stadt Haigerloch
Regierungspräsidium Tübingen, Herr Hallmann

Abschrift



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN



Ba, L

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Landratsamt Zollernalbkreis
Bauamt
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Tübingen 29.09.2016
Name Herr Hallmann
Durchwahl 07071 757-3814
Aktenzeichen 21-12/2471.3-05.0/Haigerloch-
Stetten
(Bitte bei Antwort angeben)

Neubau eines Drogeriemarktes in Haigerloch-Stetten, Owinger Straße 13, Flst.Nr. 2033; BVNr.: 01630094; Ihr Schreiben v. 16.08.2016

Anlagen
1 Planfertigung Nr. 11

Sehr geehrte Frau Schick,

gemäß den vorgelegten Unterlagen beantragt die Bauherrin die Erteilung eines Bauvorbescheides zum Neubau eines Drogeriemarktes in Haigerloch-Stetten, Owinger Straße 13, Flst.Nr. 2033. Die Verkaufsfläche des Marktes soll 660 m² umfassen. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obere Auchtert“.

Im Rahmen seiner Funktion als höherer Raumordnungsbehörde weist das Regierungspräsidium darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Auchtert“ ist momentan nicht an Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb angepasst. Danach sind Agglomerationen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. Da an diesem Standort Einzelhandelsgroßprojekte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind, sind hier auch entsprechende Agglomerationen zu vermeiden. Der schon vorhandene Lidl-Markt

würde zusammen mit dem beantragten Drogeriemarkt eine Agglomeration bilden. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und muss von der Stadt Haigerloch nun entsprechend angepasst werden, um Agglomerationen an diesem Standort zu vermeiden. Es bestehen somit Bedenken gegen das Vorhaben.

Das Regierungspräsidium weist Sie hiermit in seiner Funktion als Höhere Baurechtsbehörde an, nicht vor Ablauf der Entscheidungsfrist nach § 54 Abs. 5 LBO und keinesfalls vor Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen die Bauvoranfrage positiv zu verbescheiden.

Der Regionalverband Neckar-Alb und die Stadt Haigerloch erhalten eine Mehrfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen


Hallmann

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Stadtverwaltung Haigerloch
Herrn Bürgermeister Dr. Götz
Oberstadtstraße 11
72401 Haigerloch

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: 317-11ZHI002b_45-11ZHI0067 Ba-ku
Datum: 29.09.2016

**Bauvoranfrage für einen Drogeriefachmarkt im Gewerbegebiet „Obere Auchtert“
Haigerloch, Ortsteil Stetten**

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

Anhörung gem. § 28 LVwVfG

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Götz,

wie bereits im Schreiben vom 23.08.2016 ausführlich dargelegt, widerspricht das geplante Bauvorhaben, ein Drogeriemarkt im GE „Obere Auchtert“ in Haigerloch-Stetten, den Zielen der Raumordnung gemäß PS 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) im Regionalplan Neckar-Alb 2013. Darüber hinaus liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot und gegen das Beeinträchtigungsverbot vor.

Im Bebauungsplan „Obere Auchtert“ ist Gewerbe aller Art zulässig, die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration wurde nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan „Obere Auchtert“ aus dem Jahr 2008 wurde nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

Die Agglomerationsregelung und die Pflicht zur Plananpassung wurde erst vor kurzem in ähnlichen Fällen von den Verwaltungsgerichten bestätigt (VGH BW vom 18.05.2016, 8 S 703/16; VG Sigmaringen vom 09.08.2016, 3 K 885/16).

Der Regionalverband fordert die Stadt Haigerloch deshalb auf, ihre Planungspflicht zu erfüllen und unverzüglich einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplan „Obere Auchtert“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen und die nötigen Sicherungsmaßnahmen (Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB) zu beschließen.

Sollte die Stadt Haigerloch dieser Verpflichtung nicht nachkommen, erwägt der Regionalverband Neckar-Alb den Erlass eines Planungsgebotes gemäß § 21 LplG.

Der Bebauungsplan „Obere Auchtert“ soll dahingehend geändert werden, dass Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB angeordnet werden. Außerdem soll das Baugesuch gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Die Stadt Haigerloch wird dazu angehört.

In Anbetracht des laufenden Baugenehmigungsverfahrens bitten wir um eine kurzfristige Stellungnahme bis spätestens **10.10.2016**.

Für ein Gespräch stehen wir auch kurzfristig gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Peter Seiffert
Stellv. Verbandsdirektor

Kopie:
Regierungspräsidium Tübingen, Herr Hallmann

Stadt Haigerloch

Beschlussvorlage

zur . Sitzung des Gemeinderats

am 18. Oktober 2016

Sitzungsvorlage Nr.
621.41/038433

TOP
öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan 'Obere Auchtert' Stetten
- Bebauungsplanpassung an die Ziele der Raumordnung
- Planungsgebot des Regionalverbands Neckar-Alb

Beschluss:

Entsprechend dem Beratungsergebnis in der Gemeinderatssitzung

Finanzielle Auswirkungen: ja nein nicht absehbar

Haushaltsjahr

Haushaltsstelle

Planansatz

Bereits verfügt über
Somit noch verfügbar
Antragssumme lt. Vorlage
Danach noch verfügbar

Die Bewilligung einer über-/außerplanmäßigen Ausgabe
ist notwendig in Höhe von

Deckungsnachweis:

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Auchttert“ Stetten, wurde am 16.06.2009 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und auch vom Landratsamt Zollernalbkreis am 08.09.2010 genehmigt.

Damals hat der Regionalverband Neckar-Alb mit Schreiben vom 29.05.2008 keine Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht.

Auf Grund einer Bauvoranfrage für einen Drogeriefachmarkt mit 660 qm Verkaufsfläche im Gewerbegebiet „Obere Auchttert“ hat sich der Regionalverband Neckar-Alb ablehnend dazu geäußert und der Stadt die Pflicht zur Anpassung des Bebauungsplans „Obere Auchttert“ an die Ziele der Raumordnung auferlegt.

Das Regierungspräsidium Tübingen als höhere Raumordnungsbehörde weist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch ebenfalls auf die Anpassung des Bebauungsplans hin.

Die Stellungnahmen vom Regionalverband Neckar-Alb und vom Regierungspräsidium Tübingen liegen in der Anlage bei.

Die Stadtverwaltung hat vorsorglich einen Antrag auf Zurückstellung der Bauvoranfrage nach § 15 Baugesetzbuch bei der Baurechtsbehörde LRA ZAK gestellt. Dieser Antrag wirkt jedoch erst nach Erlass des Aufstellungsbeschlusses – 1. Änderung Bebauungsplan Obere Auchttert.

Die Vorarbeiten zum Aufstellungsbeschluss hat die Verwaltung für die Gemeinderatssitzung 18.10.2016 erledigt.

Die Ortschaft Stetten und teilweise auch Gemeinderäte sehen keine Erforderlichkeit zur Bebauungsplanänderung.

In der Gemeinderatssitzung am 18.10.2016 wird ein Vertreter / Vertreterin des Regionalverbands Neckar-Alb die Ziele der Raumordnung und Notwendigkeit der Anpassung des Bebauungsplans erläutern und für Fragen aus dem Gemeinderat zu Verfügung stehen.

Entsprechend dem Beratungsergebnis werden dann die weiteren Schritte eingeleitet.

Schluck

Anlagen

1 Schreiben RVNA vom 23.08.2016

1 Schreiben RVNA vom 29.09.2016

1 Schreiben RP Tü vom 29.09.2016

Stellungnahme Ortschaftsrates zur Bauvoranfrage Maria Nordwig bzw. Schreiben des Regionalverbandes Neckar - Alb

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung des Ortschaftsrates Haigerloch –Stetten am 13. Sept 2016 wurde die Bauvoranfrage für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Gewerbegebiet „Obere Auchttert“ in Stetten

In nichtöffentlicher Sitzung behandelt. Der Ortschaftsratsrat Stetten sprach sich einstimmig für dieses Bauvorhaben und möchte zu dem Schreiben des Regionalverbandes in dieser Sache wie folgt Stellung nehmen.

Grundsätzlich befürwortet der Regionalverband die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gesamtstadt Haigerloch. Hier wünscht er sich eine „integrierte innerstädtische Lage“ lässt allerdings offen wo sich diese befindet. Diese Lage jedoch gibt es in der Kernstadt Haigerloch nicht. Auch in den fast genauso großen Teilorten Gruol und Stetten sind innerorts keine solchen Gebiete vorhanden.

Es bleibt also die Frage nach dem Standort und bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass durch die Topographie und Struktur der Ortsteile im Fall von Haigerloch nicht von einer bevölkerungsstarken Kernstadt und kleineren darum liegenden Ortsteilen ausgegangen werden kann.

Vielmehr geht es darum, an welchem Standort eine derartige Ansiedlung von möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern gut erreichbar ist und einem Teil der Bevölkerung sogar die fußläufige Erreichbarkeit bieten würde. (Stetten und Owingen ca. 30% der Haigerlocher Einwohnerschaft).

Im vorliegenden Fall des Gewerbegebietes „Obere Auchttert“ wurden in einem rechtskräftigen Bebauungsplan im Jahr 2009 keine planungsrechtlichen Einschränkungen für die Art der Gewerbe vorgenommen. Da im Fall der Ansiedlung des „Lidlmarktes“ eine Einzelfallregelung unzulässig gewesen wäre, wurde die OMV-Tankstelle und die dazu gehörenden Gebäude und Grundstücke mit aufgenommen.

Auf dem geplanten Standort befindet sich zur Zeit das alte Tankstellengebäude sowie die frühere Kfz-Werkstatt, die in den letzten Jahren an eine Autohandel vermietet war. Das stark sanierungsbedürftige Gebäude soll nun abgerissen werden um hier den Platz für ein neues Gewerbe, den beantragten Drogeriemarkt zu schaffen. Es handelt sich hier also nicht um eine Ansiedlung auf der sogenannten „grünen Wiese“, sondern um die weitere wirtschaftliche Nutzung einer bereits bestehenden Gewerbefläche.

Obwohl der Regionalverband für die Planaufstellung um eine Stellungnahme gebeten worden war, hat er sich damals (2009) nicht dazu geäußert. Es war auch für die Grundstücksbesitzerin daher davon auszugehen, dass dieses Gelände nach wie vor gewerblich genutzt werden kann.

In den von der Stadt in den letzten Jahren 2005 und 2014 erstellten Marktgutachten wurde der Stadt empfohlen, dem Standort Madertal (Edeka) mit neuen Fachmärkten zu fördern. Hier hat gerade der Regionalverband Neckar-Alb einen Erweiterungswunsch von Edeka 2013

verhindert und auf die Standorte Lidl und Netto verwiesen. Argumente hierfür waren unter anderem die Flächenbegrenzung im Bebauungsplan Sondergebiet Madertal.

Es ist davon auszugehen, dass in diesem Gebiet eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes nicht mehr möglich ist.

Unbestritten ist, dass die Stadt Haigerloch einen Drogeriemarkt benötigt. Dies kann man im Marktgutachten der Firma Imakomm von 2014 nachlesen, dort werden der Bereich Gesundheit und Körperpflege für die Gesamtstadt als unterdurchschnittlich bezeichnet.

Aber wo findet sich zum einen eine geeignete Fläche hierfür und zum anderen ein Interessent, der dieses Vorhaben dort umsetzen und realisieren will?

Bei der vorliegenden Anfrage handelt es sich um ein Privatgrundstück, das hierfür geeignet wäre, allerdings ist davon auszugehen, dass die Antragstellerin aufgrund der persönlichen Verhältnisse einen möglichen anderen Standort nicht in Erwägung ziehen wird.

In seiner Stellungnahme erklärt der Regionalverband weiterhin dass für einen auskömmlichen Umsatz eines Drogeriemarktes dieser Größe ein Einzugsbereich von 20 000 Einwohnern erforderlich sei.

Diese Aussage wurde von Gremium in Frage gestellt, besonders im Hinblick auf die Ansiedlung des Rossmann Marktes in Bisingen/ Steinhofen, da die Gemeinde Bisingen eine ähnlich große Bevölkerungszahl wie Haigerloch aufweist.

Interessant ist in diesem Zusammenhang sicher auch die Lage dieses Marktes an äußersten Rand von Steinhofen, wobei sich hier die Frage nach einer „integrierten Innerörtlichkeit“ sicher nicht mit einem Ja beantworten lässt.

Die im Regionalplan geforderten Planziele lassen sich in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen in Haigerloch nicht mehr umsetzen, auch der Ergänzungsstandort Lichtäcker ist auf Grund seiner Lage wohl nicht geeignet.

Aus diesem Grund macht sich der Ortschaftsrat Stetten für den Standort „Obere Auchtart“ stark um hier die notwendige Ergänzungsfunktion zu übernehmen.

Für den Standort „Obere Auchtart“ sprechen folgende Kriterien (siehe auch Marktgutachten Imakomm 2014) :

Die fußläufige Erreichbarkeit von den Ortschaften Stetten und Owingen (ca 30% der Haigerlocher Bevölkerung)

Ein Radwegeanschluss vorhanden (Radweg direkt vor dem Gebäude)

Fast alle Haigerlocher Ortsteile und die Kernstadt können diesen Markt über die B 463 direkt anfahren, innerörtliche Verkehrsbelastungen werden verringert bzw. vermieden.

Ein ÖPNV -Anschluss befindet sich in nächster Nähe und ist über einen separaten Fußweg mit dem Gewerbegebiet verbunden.

Der Standort an der B 463 gelegen wird durch diese gestützt und ermöglicht vielen Einwohnerinnen und Einwohnern bei der Heimfahrt hier die täglichen Einkäufe zu erledigen. Neben den Belastungen, die diese Verkehrsachse (tägl. Ca. 13 000/14 000 Fahrzeuge) vor allem für den Ortsteil Stetten bringt, würde sich bei einer weiteren Ansiedlung ein positiver Nutzen ergeben.

Die vorgesehene Fläche am äußeren Rand der Ortschaft Stetten wird seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzt, da die topographische Lage (Hang) der Gemeinde keine größeren ebenen Flächen bietet.

Keine zusätzliche Belastung des Kulturgutes Boden durch die Neuansiedlung

Dieser Standort erfüllt somit viele Kriterien, die vom Regionalverband eingefordert werden und sollte deshalb für eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes zugelassen werden.

Die immer wieder geforderte Stärkung des ländlichen Raumes würde sich in diesem Fall sicher positiv auf die Ortschaften Stetten und Owingen und die ganze Raumschaft Haigerloch auswirken.

Für den Ortschaftsrat Stetten

Konrad Wiget
Ortsvorsteher