



RV-Drucksache Nr. VIII-80

Planungsausschuss

05.03.2013

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Raumordnungsverfahren für ein Einkaufszentrum im sog. „Gewerbepark Dätzweg“ in Rottenburg am Neckar Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss stimmt der Stellungnahme gemäß **Anlage 2** zu.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Anlass und Vorgang

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Schreiben vom 21.12.2012 ein Raumordnungsverfahren nach § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §§ 18 und 19 Landesplanungsgesetz (LplG) für ein Einkaufszentrum in Rottenburg am Neckar, Landkreis Tübingen, eingeleitet. (Vgl. **Anlage 1**).

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant zusammen mit der Firmengruppe Krause, Bayreuth, auf der Gewerbebrache des ehemaligen DHL-Geländes ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.245 m² anzusiedeln.

Die Gesamtverkaufsfläche gliedert sich dabei in folgende geplante Verkaufsflächen:

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

Das Einzelhandelsgroßprojekt ist wegen seiner Raumbedeutsamkeit und überörtlicher Auswirkungen nach den raumordnerischen Kriterien des Raumordnungsgesetzes, des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Regionalplans Neckar-Alb zu prüfen. Es geht im Raumordnungsverfahren um die grundsätzliche Frage, ob die vorgelegte Planung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung geeignet ist bzw. welche grundsätzlichen Bedenken aus fachlicher Sicht gegen sie bestehen oder durch Auflagen ausgeräumt werden können.

2. Stellungnahme

Nach § 6 Abs. 2, Nr. 1 Organisationssatzung des RVNA entscheidet der Planungsausschuss über die Stellungnahme im Raumordnungsverfahren. Die Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb zum Raumordnungsverfahren ist in **Anlage 2** dargestellt, die im Wesentlichen folgenden Inhalt hat:

1. Am geplanten Standort sind unter Beachtung des Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 800 m² zu begrenzen. Für den Elektromarkt sind, wie am 02.08.2012 auch von der Stadt Rottenburg vorgeschlagen, maximal 350 m² zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Dätzweg - 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 Regionalplandesign 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.

3. 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 i. V. m. § 4 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 03.08.2011 Stellung genommen. Die damalige Planung ging von einer Verkaufsfläche von 14.500 m² bis 20.600 m² aus. Folgende Sortimente waren angegeben: Lebensmittel (Bio-Supermarkt), Elektromarkt, Schuhdiscounter, 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 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 m² begrenzt werden sollten. Darüber hinaus hatte der Regionalverband vorgebracht, dass die Sortimente im Bebauungsplan festgeschrieben werden sollten.

In der Zwischenzeit erfolgten mehrere Gespräche mit der Stadt Rottenburg (am 19.09.2011, 29.02.2012 und 02.08.2012). Sowohl der Regionalverband als auch das Regierungspräsidium Tübingen und die IHK Reutlingen haben bei diesen Gesprächen darauf hingewiesen, dass innenstadtrelevante Sortimente gemäß des Landesentwicklungsplans, des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Neckar-Alb an Ergänzungsstandorten nicht zulässig beziehungsweise nur als dem Hauptsortiment untergeordnetes und begrenztes Randsortiment zulässig sind. Zentrenrelevante Sortimente sind grundsätzlich in den zentralörtlichen Versorgungsbereichen unterzubringen.

Aus diesem Grund schlug die Stadt Rottenburg im Gespräch am 02.08.2012 vor, am Standort Dätzweg die zulässigen Randsortimente auf insgesamt 800 m² zu begrenzen. Davon sollten 350 m² auf den Elektromarkt entfallen. Die Verwaltung des Regionalverbands hatte zu diesem Vorschlag Zustimmung signalisiert.

Die Begrenzung der Randsortimente auf 3 % der Verkaufsfläche und maximal 350 m² wurde von der Verbandsversammlung für das regionale Zentren- und Märktekonzept und für den Regionalplanentwurf 2012 beschlossen. Nach kritischen Stellungnahmen verschiedener Beteiligten 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 Grenze insgesamt bei maximal 350 m² zu belassen. Diese Regelung wird im Übrigen auch vom Handelsausschuss der IHK Reutlingen und vom Einzelhandelsverband Baden-Württemberg unterstützt. Die Obergrenze von 350 m² war in den Gremien unstrittig vor dem Hintergrund, dass innerstädtische Fachgeschäfte in der Region im Schnitt um 150 m² haben und 90 % der Geschäfte unter 350 m² Verkaufsfläche aufweisen.

In der Verbandsversammlung am 29.01.2013 wurde zudem eine Ausnahmeregelung für Einkaufszentren beschlossen. Demnach dürfen die Randsortimente bei Einkaufszentren insgesamt maximal 800 m² betragen, pro Einzelhandelsbetrieb jedoch ebenfalls maximal 350 m². Gegen diese Regelung bestehen jedoch von Seiten der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde beim Ministerium für Verkehr und Infrastruktur große Bedenken: Diese Ausnahmeregelung für Randsortimente bei Einkaufszentren sollte entfallen, da sie zum einen nicht aus dem regionalen Zentren- und Märktekonzept entwickelt ist und zum anderen der LEP bei Einzelhandelsgroßprojekten nicht zwischen großflächigem Einzelhandel, Einkaufszentren und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher unterscheidet. Es sei daher nicht erkennbar, welche regionalplanerischen Gesichtspunkte für eine Erhöhung der Verkaufsfläche für Randsortimente speziell bei Einkaufszentren vorliegen. Aus raumordnerischer Sicht sei eine einheitliche Regelung rechtlich zwingend erforderlich (Stellungnahme des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur als oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Neckar-Alb, Abschnitt 2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, regionalbedeutsame Veranstaltungszentren vom 31.01.2013).

Die Anwendung der Grundsätze und Ziele des Regionalplanentwurfs sind vorgreiflich bereits dann zu berücksichtigen, wenn es sich hierbei um sog. „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ handelt, die nach der Definition des § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu werten sind. Erforderlich ist hierfür ein Mindestmaß an inhaltlicher Konkretisierung, das erwarten lässt, dass es sich in einer verbindlichen, den Wirksamkeitsanforderungen genügenden Zielfestlegung im Sinn des § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG verfestigt. Allerdings ist es denkbar, dass einzelne geplante Zielvorgaben aufgrund der geäußerten Anregungen und Bedenken in den Gremien des Regionalverbands nochmals intensiv beraten und einer erneuten Abstimmung unterzogen werden müssen. Ein solcher Sachverhalt könnte, unabhängig vom späteren Ausgang der erneuten Beratung, die für eine vorgreifliche Geltung notwendige Prognose, dass die jeweilige Zielvorgabe auch tatsächlich in Kraft treten wird, erschüttern. Vorliegend würde dann die allgemeine Regelung des Landesentwicklungsplans für Randsortimente (VK = 800 m²) zur Anwendung kommen.

Aufgrund der bestehenden Rechtsunsicherheit, insbesondere auch bezüglich einer Regelung zu Einkaufszentren, wird vorgeschlagen, die geltende Gesetzes- und Rechtslage anzuwenden. Danach wären laut Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass insgesamt 800 m² Randsortimente zulässig. Dies entspricht auch dem Vorschlag der Stadt Rottenburg vom 02.08.2012. Demnach sollen außerdem beim Elektromarkt 350 m² als Obergrenze für Randsortimente gelten.

Dem entgegen sind nun laut der Auswirkungsanalyse der GMA beim Elektrofachmarkt 600 m² 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 bestehen folgende Bedenken und Anregungen:

- 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 €/m² gerechnet. Für Elektromärkte in der geplanten Größe und Art dürften 5.000 - 7.500 €/m² anzunehmen sein.
 - Auch beim Gartenmarkt erscheint 1.240 €/m² eher an der unteren Grenze, es könnten auch über 1.500 €/m² anzunehmen sein.
 - Der Tierfachmarkt wurde mit 880 €/m² berechnet. Tierfachmärkte können bis über 2.000 €/m² erreichen. Ein Zoofachmarkt der geplanten Marke erzielt nach Unternehmensangaben um 1.300 €/m².
 - Beim Möbelmarkt wurden 1.130 €/m² angenommen. Möbelmärkte in vergleichbarer Größe erzielen eher 1.500 - 1.800 €/m² und enthalten erfahrungsgemäß einen sehr großen Anteil zentrenrelevanter Sortimente wie Heimtextilien und Wohnaccessoires (vgl. Sortiment in den vorhandenen Filialen in der Region).

Dr. Peter Seiffert
Stellvertretender Verbandsdirektor

Heike Bartenbach
Sachgebiet Wirtschaft