

FB PLANEN UND BAUEN			
Abtl. Stadtplanung			
30. Nov. 2011			

Stadt Schwäbisch Hall	
Eing. 30. Nov. 2011	



REGIONALVERBAND
HEILBRONN-FRANKEN

Regionalverband Heilbronn-Franken · Frankfurter Straße 8 · 74072 Heilbronn

Stadtverwaltung Schwäbisch Hall
Stadtplanung
Postfach 10 01 80
74501 Schwäbisch Hall

FB PLANEN UND BAUEN			
30. Nov. 2011			

Verbandsdirektor

Datum: 28.11. 2011
 Bearbeiter: DrS/Ht
 Az.: 45.13

Information über die Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A. Allgemeine Angaben	
Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft:	Schwäbisch Hall
<input type="radio"/> Flächennutzungsplan:	
<input checked="" type="radio"/> Bebauungsplan für das Gebiet:	Stadtheide – Sondergebiet Einzelhandel Nr. 0181-01/05
<input type="radio"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="radio"/> Sonstige Satzung:	
Fristablauf für die Stellungnahme am:	28. November 2011

B. Stellungnahme
Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe:

1.2 Rechtsgrundlage:

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Punkt 1 entfällt

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 3. Juli 2006 rechtskräftig.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat zu diesem Planvorhaben bereits am 18. Juli 2011 eine Stellungnahme abgegeben.

Planungsabsicht

Im Westen der Stadt Schwäbisch Hall, im Bereich der Stadtheide sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines SB-Warenhauses der Firma Kaufland geschaffen werden. Dafür ist innerhalb eines Plangebiets von 2,1 ha die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel vorgesehen. Auf einer Teilfläche des Plangebiets soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dort befindet sich neben anderen Nutzungen auch ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb. Hier wird Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment künftig ausgeschlossen sein. Für das Sondergebiet wird die Verkaufsflächenobergrenze auf 7.230 m² festgelegt. Diese unterteilt sich in 6.005 m² Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus, 750 m² für die Konzessionäre und 475 m² für die Mall. Die Firma Kaufland betreibt auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite des Steinbeisweg seit einigen Jahrzehnten ein SB-Warenhaus. Dieses weist eine Verkaufsfläche von 5.850 m² auf, ergänzt um Konzessionärsflächen (840 m² Verkaufsfläche) und eine Mall (475 m²) Verkaufsfläche. Durch eine ins Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit wird für die Teilfläche des bestehenden Objekts eine Nachnutzung als Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimentsbereichen ausgeschlossen. Im Ergebnis handelt es um eine Verlagerung, verbunden mit einer geringfügigen Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 65 m².

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig bebaut. Lediglich am Ostrand befindet sich eine kleine Waldfläche, für die die Landesforstdirektion bereits eine Waldumwandlungserklärung erteilt hat. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine weitere Sondergebietsfläche für Einzelhandel an, in dem unter anderem ein Elektrofachmarkt (Media-Markt) angesiedelt ist.

Bauleitplanerische Vorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitestgehend als Gewerbefläche sowie im östlichen Bereich als Waldfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Beurteilung des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadttheide – Sondergebiet Einzelhandel“ sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen geschaffen werden, damit ein SB-Warenhaus der Firma Kaufland realisiert werden kann. Zur Beurteilung der geplanten Ansiedlung ist aus regionalplanerischer Sicht zunächst die zentralörtliche Einstufung der Stadt Schwäbisch Hall maßgeblich. Im rechtskräftigen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit hat Schwäbisch Hall die zentralörtliche Funktionsstufe, um als Standortgemeinde für regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandel in Frage zu kommen. Nach Plansatz 2.4.3.2.3 sind in den zentralen Orten Standortbereiche gebietsscharf festgelegt, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte angesiedelt werden müssen. Zusätzlich muss nach Plansatz 2.4.3.2.2 des Regionalplans die Größe des Einzelhandelsgroßprojekts dem System der zentralen Orte entsprechen. Die zulässige Verkaufsfläche richtet sich nach der Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereichs. Ferner sind die Vorgaben des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg in Bezug auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot gegenüber umliegenden Gemeinden einzuhalten.

Den Planunterlagen liegt eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg bei. In diesem Zusammenhang ist auf das Schreiben des Regionalverbands vom 16. September 2011 zu verweisen. Trotzdem soll auch an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen werden, dass aufgrund des vorhandenen Bestands an Lebensmittelverkaufsflächen im Nahbereich des Mittelzentrums Schwäbisch Hall jegliche Verkaufsflächenerweiterungen aus raumordnerischer Sicht kritisch zu sehen sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines regionalplanerisch abgestimmten Standortbereichs für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandort). Es handelt sich um einen eingeführten Einzelhandelsstandort. Aufgrund der Tatsache, dass die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf durchgeführte Alternativenprüfung nachvollziehbar zum Ergebnis kommt, dass eine Verlagerung eines SB-Warenhauses in der vorgesehenen Größenordnung in das regionalplanerisch abgestimmte Vorranggebiet nicht möglich ist, trägt der Regionalverband Heilbronn-Franken den geplanten Standort mit. In Verbindung mit der vorliegenden Dienstbarkeit über den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente am bestehenden Standort des SB-Warenhauses sehen wir eine raumordnerische Vereinbarung im Sinne von § 15 LplG für die erfolgreiche Fortführung des Bauleitplanverfahrens als entbehrlich an.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken bringt gegen den Bebauungsplanentwurf „Stadttheide – Sondergebiet Einzelhandel“ keine Bedenken vor.



Klaus Mandel