

061



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

pärs erhalten v. G3 H. Franz
28.11.11 R.

FB PLANEN UND BAUEN		
Abtl. Stadtplanung		
29. Nov. 2011		
Upp		

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung Schwäbisch Hall
- Baurechtsamt/Denkmalschutz -
Postfach 100 180
74501 Schwäbisch Hall

Stuttgart 28.11.2011
Name Müller
Durchwahl 0711 904-12106
Aktenzeichen 21-2434.2 / SHA Schwäbisch Hall
(Bitte bei Antwort angeben)

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0181-01/05 "Stadtheide" mit den Ausweisungen "Sondergebiet Einzelhandel" und "Gewerbegebiet"; hier: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart

Schreiben der Stadtverwaltung Schwäbisch Hall vom 25.10.2011, Nr. 63.20.06;
Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 21.07.2011,
21-2434.2/SHA Schwäbisch Hall

Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt zur vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung:

A Belange der Raumordnung:

Die Stadt Schwäbisch Hall hat sich - vergleiche Protokoll vom 26.09.2011 - mit unseren Anregungen in der Stellungnahme vom 21.07.2011 befasst. Die jetzige Planung enthält auch konkrete Angaben zu den geplanten Verkaufsflächen und Sortimenten des geplanten „Kauflandes“ nebst angeschlossenen Betriebsstätten des Einzelhandels. Die GMA aus Ludwigsburg hat auch ein Gutachten über die Auswirkungen des geplanten „Kauflandes“ erstellt und uns übersandt. Untersucht worden sind nur die Auswirkungen des SB-Warenhauses, jedoch nicht die Auswirkungen der sonstigen Betriebsstätten des geplanten „Kauflandes“.

Das geplante „Kaufland“ nebst angeschlossenen Betriebsstätten soll insgesamt eine Verkaufsfläche (VKF) von 7.230 m² aufweisen. Es handelt sich um ein regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt mit zumindest überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung zu den Plansätzen 2.4.3.2.3. und 2.4.3.2.4. des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020).

Ausweislich des Protokolls sind die Stadt Schwäbisch Hall und der Regionalverband Heilbronn-Franken bereit, eine Vereinbarung im Sinne des § 15 Landesplanungsgesetz zu treffen, um die Verlagerung des „Kauflandes“ vom bisherigen an den nunmehr geplanten Standort im Bebauungsplangebiet „Stadttheide“ zu ermöglichen. Wir verweisen von neuem auf A unserer Stellungnahme vom 21.07.2011, wonach wir den Abschluss dieser Vereinbarung als Voraussetzung für nachfolgende bauleitplanerische Darstellungen zur Unterbringung der Betriebsstätte am geplanten Standort ansehen.

Aus unserer Sicht ist geboten, diese Vereinbarung vor Satzungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan vorzunehmen.

Untergebracht werden soll das neue „Kaufland“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite des bisher vorhandenen Standortes. Bisher war eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.170 m² vorhanden (vgl. Seite 1 des Gutachtens der GMA). Die Nutzer im „alten Kaufland“ und die im „neuen Kaufland“ werden dieselben sein.

Insoweit ergibt sich gegenüber der bisher vorhandenen Situation (Lage, Art, Größe und Warensortimente der Betriebe) keine wesentliche Veränderung. Wie wir bereits am 21.07.2011 darlegten, wird durch die Verlagerung ermöglicht, eine moderne Betriebsstätte des Einzelhandels zu schaffen, die als solche herbeiführen kann, in neuzeitlichen Räumen das Warenangebot übersichtlich und kundenfreundlich zu präsentieren. Bisher vom Betreiber sowie von der Stadt Schwäbisch Hall geltend gemachte Mängel, das bestehende „Kaufland“ sei veraltet und könne nicht in wirtschaftlich vertretbarem Maße saniert werden, können durch die geplante Verlagerung mit einhergehendem Neubau der Betriebsstätte beseitigt werden.

Der Auffassung der GMA, die Verlagerung diene „der Bestandssicherung eines seit rund 30 Jahren in der „Stadttheide“ ansässigen Anbieters“ (vgl. Seite 28 des Gutachtens), wird mitgetragen. Sofern auch die Vereinbarung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken nach § 15 Landesplanungsgesetz erfolgt (s.o.), ist der nunmehr vorgesehene Standort raumordnerisch nicht zu beanstanden.

Die GMA hat bezüglich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes nur die Umsatzprognosen für das „Kaufland“ als SB-Warenhaus mit einer VKF von 6.005 m² zugrunde gelegt. Der dortigen Bewertung, dieses SB-Warenhaus verletze nicht das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot (siehe Seiten 22 f des Gutachtens), kann von uns mitgetragen werden. Wir teilen auch die Auffassung, dass durch das langjährige Vorhandensein des „alten Kauflandes“ gebundene Umsätze vorliegen und nennenswerte Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Betriebsstätten nicht zu erwarten sein werden. Das Ausmaß der geplanten zusätzlichen Verkaufsfläche des SB-Warenhauses in Höhe von 155 m² im Vergleich zum bestehenden SB-Warenhaus im „alten Kaufland“ stellt auch keine Erweiterung der gewichtigen Art dar.

Für die dem „neuen Kaufland“ angeschlossenen Betriebsstätten (Konzessionäre, Mall, siehe Seite 1 des Gutachtens) hat die GMA die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen nicht untersucht: Die GMA ist der Meinung, im Vergleich zur bisherigen Betriebsstätten seien künftig geringere Verkaufsflächen vorhanden, so dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen seien (vgl. Seite 26 des Gutachtens).

Es wird zwar der Fall sein, dass die geplanten Verkaufsflächen der angeschlossenen Konzessionäre und der Mall insgesamt rund 100 m² weniger betragen werden als in den bisher vorhandenen Läden. Insgesamt wird jedoch bei diesen Betriebsstätten eine Verkaufsfläche von 1.225 m² angestrebt.

Der Bewertung der GMA, diese Verkaufsfläche sei von vornherein raumordnerisch und städtebaulich unproblematisch, kann nicht beigetreten werden. Erforderlich sind gutachterliche Erhebungen und Untersuchungen, aus denen nachvollziehbar ersichtlich wird, welche raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von diesen Betriebsstätten zu erwarten sein werden. Darüber hinaus muss ersichtlich werden, dass Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

Wir bitten darum, das Gutachten entsprechend zu ergänzen. Sofern nötig, bitten wir darum, die zulässigen Verkaufsflächen für diese Nutzungen neu festzusetzen (vgl. Nr. 1.2. des Textteils zum Bebauungsplanentwurf).

Wir regen auch an, die in diesen Betriebsstätten, vor allem in der Mall, zulässigen Sortimente aufzuführen.

Im Plangebiet mit der Ausweisung „Gewerbegebiet“ ist der Einzelhandel als Nutzungsart nicht ausgeschlossen worden. Ausgeschlossen worden ist jedoch der Einzelhandel mit im Einzelnen aufgeführten Sortimenten (siehe dortige Ziffer 1.1.

des Textteiles zum Bebauungsplan). Es handelt sich im Wesentlichen um Sortimente, die als zentrenrelevant (s.o.) anzusehen sind.

Der vorgesehene Ausschluss dieser Sortimente ist raumordnerisch vertretbar.

Darüber hinaus hat die Planungsträgerin zur Zulässigkeit des Einzelhandels, insbesondere bezüglich zur Vermeidung der Agglomeration im Sinne des Plansatzes 2.4.3.2.5. des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020, weitere Festsetzungen die hier zu ergangenen Festsetzungen betrachten wir als ausreichend.

Letztlich regen wir an, die nicht zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet städtebaulich zu begründen.

Das bestehende „Kaufland“ nebst angeschlossenen Betriebsstätten soll aufgegeben werden. Bezüglich der künftigen Nutzung dieser Grundstücksfläche hat die Stadt im Protokoll vom 26.09.2011 angekündigt, auf diesen Flächen solle in Form einer persönlichen Dienstbarkeit der Ausschluss von Betriebsstätten des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten festgeschrieben werden.

Der dortige räumliche Bereich ist im Regionalplan Heilbronn-Franken als „Standort für nicht zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ (Ergänzungsstandorte) ausgewiesen worden (vgl. Plansatz 2.4.3.2.4. sowie Raumnutzungskarte).

Wir regen an, auch in der Bauleitplanung Darstellungen und Festsetzungen zu treffen, die der vorgenannten regionalplanerischen Ausweisung entsprechen. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sollte auch sein, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse über die vorzuhaltenden Sortimente sowie über ein raumverträgliches Maß der baulichen Nutzung zu befinden.

B Sonstige Belange:

Ausweislich des uns zugegangenen Vordruckes „Beteiligung in Bauleitplanverfahren“ und dortiger Eintragungen seitens der Planungsträgerin haben wir davon abgesehen, andere Facheinheiten des Regierungspräsidiums anzuhören.

C Sonstiges:

Der Regionalverband Heilbronn-Franken erhält eine Abschrift dieser Stellungnahme.

Gez. Müller