

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss
Gemeinderat

nicht öffentlich
öffentlich

am 13.03.2019
am 26.03.2019

Vorberatung
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Raumordnerischer Vertrag zur zukünftigen Entwicklung der Verkaufsflächen der Firma Kleider Müller in Geislingen

Beschlussfassung

Anlagen

Anlage 1 Entwurf Raumordnerischer Vertrag

Anlage 2 Plan (Vertragsgebiet)

Anlage 3 Städtebauliche Wirkungsanalyse, Dezember 2018, Junker+Kruse

Beschlussantrag:

Der Unterzeichnung des ‚Raumordnerischen Vertrages zur zukünftigen Entwicklung der Verkaufsflächen der Firma Kleider Müller in Geislingen‘ durch die Stadt Balingen, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Reitemann, wird zugestimmt.

Die Gemeinderäte der Stadt Balingen verpflichten sich, den Inhalt der Vereinbarung im Rahmen ihrer zu treffenden bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Vorhaben

Die Firma Kleider-Müller ist seit über 90 Jahren in Geislingen ansässig und stellte ursprünglich Arbeitskleidung her. Der Betrieb gliedert sich auf verschiedene Gebäude im Bereich der Vorstadtstraße auf. Zum Bestand zählt ein umfangreiches Bekleidungsangebot aus verschiedenen Modebereichen. Die genehmigte Verkaufsfläche der Firma Kleider Müller beträgt aktuell ca. 6.970 m² zuzüglich eines Schuhmarkts mit aktuell rund 1.015 m², insgesamt 7.985 m².

Bereits seit mehreren Jahren gibt es von Seiten der Eigentümer Planungen zur Sanierung, zur Umstrukturierung, zum Umbau und zur Erweiterung der Verkaufsfläche. Das Vorhaben wurde mit den zuständigen Baurechts- und Raumordnungsbehörden (Landratsamt Zollernalbkreis, Regierungspräsidium Tübingen, Regionalverband) sowie den Trägern der Bauleitplanung diskutiert und erörtert.

Geplant ist aktuell eine Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 1.230 m², insbesondere für die Sortimente Trachten, Festtagsbekleidung, Hochzeit- und Brautmode, Mode für Konfirmationen und Abschlussbälle. Insgesamt soll laut Vertragsentwurf nach Ablauf des Mietvertrags des Schuhmarkts die gesamte Fläche Kleider Müller einschließlich Schuhe maximal 9.000 m² betragen.

2. Planungsrecht

Für das Betriebsgelände gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Genehmigungsfähigkeit wurde in der Vergangenheit durch die zuständige Untere Baurechtsbehörde, das Landratsamt Zollernalb, auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB), nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich, beurteilt.

Um zukünftig schädliche Auswirkungen durch das Einzelhandelsgroßvorhaben auszuschließen und den Erhalt der bauplanungsrechtlichen Einflussmöglichkeiten für die Träger der Bauleitplanung über die anstehende Erweiterung hinaus zu sichern, wurde vorgeschlagen, ergänzend einen raumordnerischen Vertrag abzuschließen.

Grundlage für den Vertragsabschluss sind die Ziele der Raumordnung und das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Absatz 2 BauGB). Auf diesem Wege soll eine bestandsorientierte, städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Lösung gefunden werden.

Zur Umsetzung des Vertrages bedarf es auch der zeitnahen Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Geislingen und der Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen. Im vorliegenden Vertragsentwurf verpflichten sich die Gemeinderäte der Stadt Geislingen und der Stadt Balingen u.a., den Inhalt der Vereinbarung im Rahmen ihrer zu treffenden bauleitplanerischen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus erhält der Vertrag einen Einwendungsverzicht als Nachbargemeinde.

3. Städtebauliche Wirkungsanalyse

Von dem Einzelhandelsgroßvorhaben der Firma Kleider-Müller bzw. der geplanten Erweiterung dürfen keine schädlichen Auswirkungen ausgehen.

Zur Prognose wurde im Auftrag des Regionalverbands Neckar-Alb eine städtebauliche Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung wurde geprüft, ob durch das Erweiterungsvorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Hierzu zählt insbesondere auch das Mittelzentrum Balingen mit der Innenstadt Balingen und dem Nahversorgungszentrum Frommern.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Balingen Innenstadt der Modepark Röther einen wichtigen Frequenzbringer darstellt. Darüber hinaus ist das Angebot im Mittelzentrum Balingen von zahlreichen kleineren inhabergeführten Anbietern gekennzeichnet. Im Versorgungsbereich Innenstadt Balingen existiert aktuell rund 9.700 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche, wobei der Bekleidungseinzelhandel ein wichtiges Rückgrat der Balingen Innenstadt darstellt.

Die gutachterliche prognostizierte sortimentsspezifische Umsatzumverteilung durch die Erweiterung und Umstrukturierung von Kleider Müller beträgt rechnerisch insgesamt 4 % bzw. 1,2 Mio Euro.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Umsatzverteilung im Wesentlichen die Balingen Innenstadt als schützenswerten zentralen Versorgungsbereich betrifft. Das Gutachten kommt allerdings zum Ergebnis, dass die angestrebte Erweiterung in ihrer Wirkung insgesamt eher geringer sei, weil hier nicht das ‚klassische‘ Bekleidungssegment erweitert wird.

Die städtebauliche Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass unter diesen Rahmenbedingungen und den prognostizierten Umsatzumverteilungen insbesondere für die Stadt Balingen als direkte Nachbarstadt und ihre Innenstadt als wichtigster städtischer zentraler Versorgungsbereich negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Fachlich kam dabei die 10 % Marke – die sogenannte Erheblichkeitsgrenze – zur Anwendung.

4. Vertragsabschluss

Auch in der Wirkungsanalyse von Junker+Kruse wird empfohlen, einen Raumordnerischen Vertrag zwischen den Beteiligten abzuschließen, der insbesondere der Wahrung der maximalen sortimentsspezifischen Verkaufsfläche und der beabsichtigten Festlegungen in den einzelnen Modekategorien dient.

Auf der Grundlage eines raumordnerischen Vertrages soll zudem ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und ein Bebauungsplan erstellt werden, in dem die vereinbarten Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsbeschränkungen festgesetzt werden.

Der vorliegende Vertragsentwurf (Anlage) wurde vom Regionalverband Neckar-Alb bzw. in dessen Auftrag erstellt. Im März wird in der Regionalversammlung über den Vertragsabschluss Beschluss gefasst.

Vertragspartner sind der Regionalverband Neckar-Alb, die Stadt Geislingen, die Stadt Balingen, die Firma Karl Müller GmbH & Co KG, das Landratsamt Zollernalbkreis und das Regierungspräsidium Tübingen.

Sabine Stengel