

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

Zwischen

dem Regionalverband Neckar-Alb,
vertreten durch den Verbandsvorsitzenden Eugen Höschele

und

der Stadt Geislingen,
vertreten durch den Bürgermeister Oliver Schmid

und

der Stadt Balingen,
vertreten durch den Oberbürgermeister Helmut Reitemann

und

der Firma Karl Müller GmbH & Co KG
vertreten durch die Geschäftsführer Karl-Heinz Müller, Peter Müller,
Rainer Müller, Holger Müller, Klaus Müller
und

dem Landratsamt Zollernalbkreis
vertreten durch den Landrat Günther-Martin Pauli

und

dem Regierungspräsidium Tübingen
vertreten durch den Regierungspräsidenten Klaus Tappeser.

DATUM ENTWURF vom 31.01.2019

I

Vorbemerkung

Die Firma Kleider Müller GmbH & Co. KG ("Kleider Müller") wurde im Jahr 1927 gegründet und stellte damals Arbeitskleidung her. In den Jahren 1950, 1956, 1964, 1967, 1970, 1982, 1984 und 1994 wurden Produktions- und Verkaufsflächen am Firmenstandort in Geislingen erweitert, die eigene Produktion wurde aufgegeben und der Einzelhandel ausgeweitet. Heute bietet Kleider Müller als Familienunternehmen in der dritten Generation am Standort Geislingen Herren-, Damen und Kinderkleidung von über 150 Herstellern an. Neben den Schwerpunkten Festtagsbekleidung, insbesondere Hochzeitskleider, auch Trachten, Anzüge, Alltags-, Freizeit und Sportmode. Das umfangreiche Sortiment ist in den alten Fabrikgebäuden vergleichsweise beengt untergebracht und entspricht in Teilen nicht mehr den Vorgaben der Hersteller an die Präsentation der Waren. Seit einiger Zeit gibt es deshalb von Seiten des Familienunternehmens Planungen zur Sanierung und Erweiterung der Verkaufsflächen.

Dazu gab es seit dem 15.09.2015 mehrere Gespräche zwischen Vertretern der Stadt Geislingen, der Firma Kleider Müller, dem Regierungspräsidium Tübingen, dem Landratsamt Zollernalbkreis und dem Regionalverband Neckar-Alb mit dem Ergebnis, dass das Weiterbestehen des Traditionsunternehmens Kleider Müller gesichert werden soll, von dem Vorhaben jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen.

Die Stadt Geislingen mit ca. 5.910 Einwohnern ist nicht-zentraler Ort im Zollernalbkreis, liegt auf der Regionalen Entwicklungsachse Balingen-Rosenfeld (-Oberndorf) und gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Balingen (PS 2.3.2 N (6) Regionalplan Neckar-Alb 2013). Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel im nicht-zentralen Ort gemäß PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 und PS 2.4.3.2 Z (3) und Z (4) Regionalplan Neckar-Alb 2013 (mit Ausnahme von Lebensmittelmärkten zur Sicherung der Grundversorgung) nicht möglich.

Das Unternehmen bestand bereits am Standort bevor im Landesentwicklungsplan (LEP 2002) und Regionalplan Neckar-Alb Regelungen zum großflächigen Einzelhandel getroffen wurden.

Die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen befinden sich im Bereich bestehender Betriebs- und Parkflächen und sind städtebaulich integriert. Es wird keine Freifläche in Anspruch genommen.

Für das Betriebsgelände der Firma Kleider Müller gibt es keinen Bebauungsplan. Bisherige Erweiterungen wurden auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt.

Grundlage dieses Vertrags sind die Ziele der Raumordnung in den Plansätzen 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 und die Plansätze 2.4.3.2 Z (3) und Z (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013. Außerdem das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs.2 BauGB.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine bestandsorientierte, städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Lösung anzustreben ist. Die Einigung wird vom Wunsch eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses und gegenseitigem Vertrauen getragen. Die Vertragspartner sind sich einig, dass der Firma Kleider Müller am Stammsitz Geislingen eine Perspektive zu einer maßvollen Weiterentwicklung zur Bestandssicherung gegeben werden soll.

Kleider Müller bietet ein besonderes Angebot für einen großen Einzugsbereich. Dadurch kommen zahlreiche Kunden von außerhalb in die Region. Von dem Vorhaben gehen positive Effekte auf den Einzelhandel und für Tourismus und Gastronomie in der Region aus. Durch die Firma Kleider Müller wird überregionale Kaufkraft für den gesamten Raum der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen gewonnen, der auch den Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben im Mittelzentrum Balingen zu Gute kommt. Die funktionalen Bezüge und die Sichtbarkeit von Angeboten in Balingen und in der Region sollen am Standort der Firma Kleider Müller in Geislingen ausgebaut werden.

Die Genehmigung des Um- und Ausbaus der Firma Kleider Müller am bestehenden Standort in Geislingen erfolgt entsprechend der baurechtlichen Möglichkeiten über die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Bauantrag werden die nachfolgend genannten Verkaufsflächenobergrenzen für die schon heute am Standort angebotenen Kleidungs assortimente nicht überschritten. Damit wird eine baurechtlich konforme und zeitnah umsetzbare Lösung gewählt, die der Firma Kleider Müller eine Perspektive und Planungssicherheit für die Zukunft ermöglicht.

Um zukünftige schädliche Auswirkungen auszuschließen und den Erhalt der bauplanungsrechtlichen Einflussmöglichkeit für die Träger der Bauleitplanung über die anstehende Erweiterung hinaus zu sichern, sind sich der Vertragsparteien einig, dass eine Bauleitplanung durch die Stadt Geislingen und durch die Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen erforderlich ist, in der die vereinbarten Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsbeschränkungen im nach Umbau genehmigten Umfang festgesetzt werden.

Von der Erweiterung dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Dazu wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse erstellt (Städtebauliche Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse von Dezember 2018), welche nachweist, dass auch mit einem worst-case Ansatz keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

II

Regelung der Erweiterung

Zur Bestandssicherung der Firma Kleider Müller ist ein Umbau verbunden mit einer maßvollen Verkaufsflächenerweiterung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und besseren Warenpräsentation zulässig.

Die genehmigte Verkaufsfläche der Firma Kleider Müller (ohne Schuhmarkt) beträgt aktuell ca. 6.970 m².

Im Gebäude in der Vorstadtstraße 69 befindet sich derzeit ein Schuhmarkt (H&D Shoes and more) mit ca. 1.015 m² Verkaufsfläche. Die Fläche wird von Kleider Müller vermietet. Mit dem Auslaufen des aktuellen Mietvertrags oder sonstigen Veränderungen wird die zusammenhängende Verkaufsfläche des Schuhverkaufs auf maximal 700 m² reduziert.

Die Vertragspartner vereinbaren folgende maximalen Verkaufsflächen für die Erweiterung der Firma Kleider Müller:

Bis zum Auslaufen des Mietvertrags des Schuhmarkts:

- Die Erweiterung der Verkaufsfläche beträgt maximal 1.230 m².
- Die Verkaufsflächenerweiterung von maximal 1.230 m² erfolgt insbesondere für die Sortimente Trachten, Festtagsbekleidung, Hochzeit- und Brautmode, Mode für Kommunion, Konfirmation und Abschlussball.
- Für die einzelnen Sortimente gelten folgende maximalen Verkaufsflächenobergrenzen:
 - Damenmode: 5.000 m²
 - Herrenmode: 3.000 m²
 - Kindermode: 1.000 m²
 - Die Verkaufsfläche der Randsortimente (Lederwaren, Taschen, Accessoires) bleibt unverändert bei maximal 350 m²
 - Die Verkaufsfläche der Sportmode bleibt unverändert bei maximal 450 m².
- Der Anteil der besonderen Sortimente (Trachten, Festtagsbekleidung, Hochzeit- und Brautmode, Mode für Kommunion, Konfirmation und Abschlussball) soll mindestens 25% der Verkaufsfläche betragen.

Nach dem Auslaufen des aktuellen Mietvertrags des Schuhmarkts oder sonstigen Veränderungen auf der Fläche des Schuhmarktes:

- Die gesamte Verkaufsfläche für Kleider Müller einschliesslich der Fläche des Schuhmarktes beträgt maximal 9.000 m².
- die zusammenhängende Verkaufsfläche für Schuhe wird auf maximal 700 m² reduziert.

- Die freiwerdende Fläche darf von Kleider Müller für die Sortimente Bekleidung genutzt werden.
- Die freiwerdende Fläche darf nicht für eine Erweiterung oder Neuansiedlung sonstiger zentrenrelevanter oder grundversorgungsrelevanter Sortimente genutzt werden.
- Die Verkaufsflächenerweiterung erfolgt insbesondere für die Sortimente Trachten, Festtagsbekleidung, Hochzeit- und Brautmode, Mode für Kommunion, Konfirmation und Abschlussball.
- Für die einzelnen Sortimente gelten folgende maximalen Verkaufsflächenobergrenzen:
 - Damenmode: 5.000 m²
 - Herrenmode: 3.000 m²
 - Kindermode: 1.000 m²
 - Die Verkaufsfläche der Randsortimente (Lederwaren, Taschen, Accessoires) bleibt unverändert bei maximal 350 m²
 - Die Verkaufsfläche der Sportmode bleibt unverändert bei maximal 450 m².
- Der Anteil der besonderen Sortimente (Trachten, Festtagsbekleidung, Hochzeit- und Brautmode, Mode für Kommunion, Konfirmation und Abschlussball) soll mindestens 25% der Verkaufsfläche betragen.

Tankstelle

Auf Flurstück 1126/4 befindet sich eine Tankstelle mit Tankstellenshop. Zulässig sind tankstellentypische Sortimente und Reisebedarf auf maximal 50 m² Verkaufsfläche.

Gastronomie

Zulässig sind darüber hinaus Flächen für Gastronomie von maximal 200 m².

Geltungsbereich:

Der Vertrag umfasst die Flurstücke in Geislingen: 667/2, 669, 670, 681/2, 1124/5, 1125, 1126/4, 1126/5, 1126/6, 1126/7, 1127. (Plan siehe Anlage).

III

Allgemeine Regelungen

1. Nachweis der Unschädlichkeit

Es wird gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nachgewiesen, dass von der Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Die Vertragspartner sind sich einig, dass dies im Gutachten von Junker+Kruse vom Dezember 2018 erfolgt ist (Städtebauliche Wirkungsanalyse (im Sinne von § 34 (3) BauGB einer geplanten Umstrukturierung des Modelfachmarktes „Kleider Müller“ in der Stadt Geislingen. Untersuchung im Auftrag des Reginalverbandes Neckar-Alb).

2. Baugenehmigung

Einer Genehmigung für Umbau, Abriss und Erweiterung der Firma Kleider Müller nach § 34 BauGB im Rahmen der in II beschriebenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen wird von den Vertragspartnern vorbehaltlich der Einhaltung der sonstigen von der Baurechtsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfenden Vorschriften zugestimmt.

3. Tourismus und Mehrwert

Kleider Müller bietet ein besonderes Angebot für einen großen Einzugsbereich. Dadurch kommen zahlreiche Gäste in die Region. Von dem Vorhaben sollen weitere positive Effekte auf den Einzelhandel und für Tourismus und Gastronomie in der Region ausgehen. Kleider Müller wird am Standort Geislingen im Eingangsbereich Informationen über Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangebote in Balingen und über touristische Ziele in der Region anbieten. Die Standortgemeinde Geislingen plant gemeinsame Maßnahmen mit den Nachbarstädten und Tourismusverbänden zur touristischen Inwertsetzung.

4. Bindungswirkung

Dieser Vertrag begründet keinen Anspruch auf Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen oder eines Flächennutzungsplans (§1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Unbeschadet der in der Vorbemerkung beschriebenen Bindungswirkung sehen die Vertragsparteien diese Vereinbarung als Maßnahme der Vertrauensbildung und Transparenz und fühlen sich ausdrücklich an diese unbeschadet gegebenenfalls bestehender rechtlicher Bedenken im Hinblick auf die Wirksamkeit einzelner Bestandteile gebunden. Soweit Teile des Vertrages nicht umsetzbar sein sollten, verpflichten

sich die Stadt Geislingen und die Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen eine Lösung zu erarbeiten, die dem ursprünglich gewünschten Ziel am Nächsten kommt.

Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass es zur Umsetzung dieser Vereinbarung nach der Erteilung der Baugenehmigung der zeitnahen Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Geislingen und der Anpassung des Flächennutzungsplans durch die Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen bedarf. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Geislingen, der mindestens das betroffene Gebiet umfassen soll, soll im Folgenden für das Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden, so dass keine zusätzlichen Verkaufsflächen zu genehmigen sind. Auch in den direkt angrenzenden Baugebieten außerhalb des zentralörtlichen Versorgungsbereichs (Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept Geislingen 2030, erstellt im Auftrag der Stadt Geislingen von Reschl Stadtentwicklung, beschlossen vom Gemeinderat am 12.07.2017) soll weiterer Einzelhandel mit Bekleidung, Schuhen und Sportartikeln ausgeschlossen werden. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans soll zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen werden.

Die Gemeinderäte der Stadt Geislingen und der Stadt Balingen werden nach ausdrücklicher Zustimmung zum Vertragsschluss den Inhalt dieser Vereinbarung im Rahmen ihrer zu treffenden bauleitplanerischen Abwägungsentscheidungen berücksichtigen.

5. Rechtsnachfolge

Kleider Müller verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.

6. Verzicht auf Einwendungen

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegen das beschriebene Vorhaben zu den anstehenden baurechtlichen und bauplanungsrechtlichen Verfahren hinsichtlich der Art und des Umfangs der Nutzung keine Einwendungen oder Klagen zu erheben. Sie verpflichten sich außerdem, nichts zu unternehmen, was dem Inhalt dieses Vertrages widerspricht.

Regionalverband Neckar-Alb, vertreten durch

.....
(Ort, Datum) (Unterschrift)

Stadt Geislingen, vertreten durch

.....
(Ort, Datum) (Unterschrift)

Stadt Balingen, vertreten durch

.....
(Ort, Datum) (Unterschrift)

Firma Kleider Müller, vertreten durch

.....
(Ort, Datum) (Unterschrift)

.....
.....

Landratsamt Zollernalbkreis, vertreten durch

.....
(Ort, Datum) (Unterschrift)

Regierungspräsidium Tübingen, vertreten durch

.....
(Ort, Datum) (Unterschrift)