



**BESCHLUSSVORLAGE 28/2017**

**Planungsausschuss öffentlich 26.04.2017**

**Betreff:** Bebauungsplan Haiterbach „Alte Nagolder Straße II“  
**Hier: Stellungnahme vom 20.02.2017**

**Bezug:** Vorlage 33/2017, Liste Bauleitplanverfahren, lfd. Nr. 27/2017

**Anlage:** Stellungnahme vom 20.02.2017

Der Verbandsvorsitzende

Regionalverband  
Nordschwarzwald  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Datum:**  
28.03.17

**Beschlussvorschlag:**

Der beigefügten Stellungnahme vom 20.02.2017 (Anlage) wird zugestimmt.

**Unser Zeichen:**  
Bm

**Begründung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in Haiterbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit etwa 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden (vgl. Abb.). Zur Prüfung der Auswirkungen und der Einhaltung raumordnerischer Vorgaben wurde ein Gutachten erstellt. Dieses ist jedoch in einigen Punkten erläuterungs- bzw. ergänzungsbedürftig. So wurden beispielsweise getrennte Gutachten für den Drogeriemarkt und den Lebensmittelmarkt vorgelegt, ohne mögliche Agglomerationswirkungen zu berücksichtigen. Auch wurden Flächenleistungen angesetzt, die weit unter den Durchschnittswerten der Marktketten generell sowie konkret in unserer Region vorhandener Märkte liegen. Hier wurde in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass eine Ergänzung in den Gutachten erfolgen muss. Auch in den uns vorliegenden Stellungnahmen der Nachbarkommunen wird Ergänzungs-

**Anschrift:**  
Westliche Karl-Friedrich-  
Straße 29 – 31  
D-75172 Pforzheim

**Telefon:**  
+49 7231 14784-0

**Telefax:**  
+49 7231 14784-11

**Homepage:**  
[www.rvnsw.de](http://www.rvnsw.de)

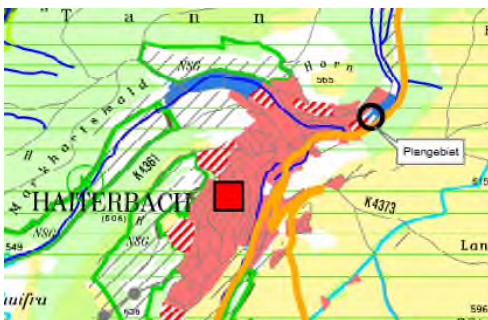


Abb. Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte

**Verbandsvorsitzender**  
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz

**Verbandsdirektor**  
Dr. Matthias Proske

bedarf im Gutachten gesehen, so wurden beispielsweise bestehende Märkte teilweise nicht erfasst.

Da sich bei dem Drogeriemarkt mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits auf der Basis aktueller Umsatzzahlen eine Verletzung des Kongruenzgebotes ergibt, konnte diesem allein für Haiterbach nicht zugestimmt werden.

Die Planung eines Vollsortimenters wurde grundsätzlich bereits in Vorgesprächen unterstützt, da auch nach der gemeinsam mit der Imakomm Akademie für die Region erstellten Studie für Haiterbach zusätzlich zum bestehenden Netto-Markt ein Potenzial von etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmittelsegment gesehen wird. Inwieweit die aktuell vorgesehenen 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verträglich sind, kann erst nach Vorlage des ergänzten Gutachtens beurteilt werden. Bereits jetzt zeichnet sich jedoch ab, dass beispielsweise der bestehende Nahversorger in Salzstetten mit deutlichen Umsatzverlusten zu rechnen hätte.

Am 19.04.2017 findet ein gemeinsames Gespräch mit der Stadt Haiterbach, der Nachbarkommune Waldachtal, dem Gutachter sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe statt. Im Planungsausschuss wird über die Ergebnisse des Gespräches mündlich berichtet werden.



Jürgen Kurz  
Verbandsvorsitzender



RV Nordschwarzwald | Westl. Karl-Friedr. Str. 29-31 | 75172 Pforzheim

Bürgermeisteramt  
 Marktplatz 1  
 72221 Haiterbach

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

### Allgemeine Angaben:

Gemeinde	Stadt Haiterbach
Fristablauf der Stellungnahme	02.03.17
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	„Alte Nagolder Straße II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Mit dem Bebauungsplan „Alte Nagolder Straße II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rund 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Drogeriemarkt mit etwa 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im unteren Stockwerk des Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Zur Prüfung der Auswirkungen durch die Vorhaben wurde jeweils ein Gutachten beigelegt.

Zur weiteren Bewertung der Vorhaben sind aus unserer Sicht noch folgende Punkte in den Gutachten erläuterungs- bzw. ergänzungsbedürftig:

Da durch die Neuplanungen zusammen mit dem bestehenden Netto-Markt eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, müssen die Vorhaben im Zusammenhang betrachtet werden, d.h. es muss untersucht werden, wie sich die geplanten Vorhaben und der bestehende Netto-Markt in der Summe ihrer Verkaufsflächen auswirken. Bisher handelt es sich um zwei getrennte Gutachten, die keine Synergieeffekte betrachten. Verbundeffekte werden zwar bspw. auf S. 18 der Analyse zum Drogeriemarkt als positiver Standortfaktor hervorgehoben, mögliche negative Auswirkungen durch die Agglomeration insbesondere auf Nachbargemeinden jedoch nicht weiter betrachtet.

**Regionalverband Nordschwarzwald**  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts

**Datum:**  
 20.02.17

**Unser Zeichen**  
 Bm

**Ihr Schreiben vom:**  
 30.01.2017

**Ihr Zeichen**  
 Ul. 51.10.05

**Bearbeiterin:**  
 Kerstin Baumann  
 baumann@rvnsw.de  
 07231-14784-16

**Anschrift:**  
 Westliche Karl-Friedrich-  
 Straße 29 – 31  
 D-75172 Pforzheim

**Telefon:**  
 +49 7231 14784-0

**Telefax:**  
 +49 7231 14784-11

**Homepage:**  
 www.rvnsw.de

**Verbandsvorsitzender**  
 Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz  
**Verbandsdirektor**  
 Dr. Matthias Proske  
**Bankverbindung**  
 Sparkasse Pforzheim Calw  
 IBAN  
 DE24 6665 0085 0000 8220 35  
 BIC PZHSDE66

In Kleinzentren wie Haiterbach ist es Ziel, die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes für die eigene Bevölkerung sicherzustellen. Nach dem im Jahr 2015 von der Imakomm Akademie in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband erstellten praxisorientierten Einzelhandelskonzept für die Region ergibt sich für Haiterbach ein Potenzial von etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmittelsegment. Es stellt sich daher die Frage, inwieweit 1.350 m<sup>2</sup> VK zur Sicherung der Grundversorgung tatsächlich erforderlich sind oder ob auch geringere Verkaufsflächen zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung ausreichen würden. Etwas unverständlich ist für uns, weshalb im Gutachten sogar von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgegangen wird.

Im Drogeriewarenssegment ergibt sich nach der o.g. Studie ein Potenzial von max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Deckung des Bedarfes. Hier gilt es zu klären, inwieweit der geplante Vollsortimenter und der bestehende Netto-Markt die Grundversorgung mit Drogeriewaren mit übernehmen können und ob tatsächlich die Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes erforderlich ist. Dazu trifft das Gutachten zur Drogeriemarktansiedlung keine Aussage, der Randsortimentanteil mit Drogeriewaren des geplanten Vollsortimenters bleibt bislang unberücksichtigt. Auch hier sehen wir Ergänzungsbedarf.

Die sich im Gutachten aus der Umsatzerwartung heraus ergebenden Flächenleistungen halten wir für den Vollsortimenter sowie für den Drogeriemarkt für zu gering. Rewe-Märkte haben durchschnittlich eine Flächenleistung von etwa 4.000 €/m<sup>2</sup> andere Lebensmittelmärkte sogar bis zu 10.000 €/m<sup>2</sup> (Aldi Süd). Im Gutachten werden jedoch nur 3.150 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Auch die Flächenleistung des Drogeriemarktes mit 3.900 €/m<sup>2</sup> ist weit unterdurchschnittlich. Nach dem aktuellen Retail Real Estate Report Germany, 11. Ausgabe 2016/2017, Hahn Gruppe verfügt beispielsweise Rossmann über eine durchschnittliche Flächenleistung von 5.340 €/m<sup>2</sup>, dm sogar über 7.000 €/m<sup>2</sup>. Dass diese Flächenleistungen vermutlich am Standort Haiterbach nicht erzielt werden können, halten wir für nachvollziehbar. Im Sinne eines „worst-case“- Ansatzes erscheinen uns jedoch im Vergleich mit anderen Märkten in der Region mind. 4.000 €/m<sup>2</sup> für den Vollsortimenter und 5.000 €/m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt realistisch. Aus unserer Sicht muss daher von höheren Umsätzen ausgegangen werden und es müssen dementsprechend die Umsatzherkünfte und Umsatzumverlagerungen (Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) auf dieser Basis neu berechnet werden.

Beim Drogeriemarkt stellt das Gutachten bereits auf der Basis aktueller Umsatzzahlen fest, dass 38 % des erwarteten Umsatzes von außerhalb der Stadt zufließen. Damit ist das Kongruenzgebot verletzt, nach dem ab einem Umsatzzufluss von mehr als 30 % von negativen Auswirkungen auf Nachbarkommunen ausgegangen wird.

Das Einzugsgebiet der Märkte schließt u.a. den Waldachtaler Ortsteil Salzstetten mit ein. In Salzstetten existiert ein Netto-Markt zur örtlichen Nahversorgung. Im Zusammenhang mit der Planung eines Vollsortimenters in Lützenhardt wurden durch die GMA dort Umsatzrückgänge von ca. 7 % ermittelt. Es wurde darüber hinaus konstatiert, dass ohne die Aufgabe der Nutzungsrechte des bestehenden Treff-Marktes in Lützenhardt eine erhebliche Gefährdung dieses Netto-Marktes in Salzstetten vorläge. Im aktuellen Gutachten werden weitere 7-8 % Umsatzrückgänge in Salzstetten durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Haiterbach erwartet. Somit müsste der Netto-Markt in Salzstetten in der Gesamtschau mit Umsatzverlusten von etwa 15 % rechnen, wodurch eine deutliche Gefährdung der Nahversorgung in Salzstetten zu befürchten wäre. Da in den Gutachten diese Wechselwirkungen bislang nicht betrachtet werden, bitten wir um gutachterliche Einschätzung und entsprechende Ergänzung.

#### **Ersteinschätzung:**

Hinsichtlich der Realisierung eines Lebensmittelmarktes fanden bereits Vorgespräche statt. Grundsätzlich wurde Zustimmung zur Ansiedlung eines Vollsortimenters signalisiert, da auch nach der o.g. Studie der Imakomm Akademie im Jahr 2015 für Haiterbach ein Potenzial von etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt wurde. Welche Verkaufsfläche für das Kleinzentrum zur Deckung der Grundversorgung erforderlich und insbesondere hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Nahversorgung in Salzstetten verträglich ist, ergibt sich auf der Basis des noch zu ergänzenden Gutachtens. Vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass wir die im Gutachten untersuchten 1.500 m<sup>2</sup> jedoch im Hinblick auf die Versorgungsstrukturen im Umland für deutlich zu hoch halten.

Der Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes für Haiterbach allein können wir auf der Basis des Gutachtens nicht zustimmen, da bereits jetzt das Kongruenzgebot nicht eingehalten werden kann. Bei Ansatz höherer Flächenleistungen fällt die Verletzung des Kongruenzgebotes noch deutlicher aus.

Der Standort ist im Sinne einer integrierten Lage nicht optimal. Es handelt sich aus unserer Sicht um eine gewerblich geprägte Randlage mit begrenztem Bevölkerungspotenzial in der näheren Umgebung. Daher sind wir in einer früheren Stellungnahme aus dem Jahr 2014 von einer nicht-integrierten Lage ausgegangen. Mittlerweile hat sich jedoch die Sachlage verändert. Zum einen wird gutachterlich insbesondere aufgrund des angrenzenden Wohngebietes und der relativen Nähe zum Stadtzentrum (ca. 500 m) von einer teil-integrierten Lage ausgegangen. Zum anderen hat eine mittlerweile durchgeführte Alternativenprüfung ergeben, dass andere Standorte nicht zur Verfügung stehen. Dieser Argumentation können wir folgen. Insofern können wir den Standort, auch wenn er nicht optimal ist, noch mittragen. Den in den Gutachten angesprochenen Ausbau von Fußwegeverbindungen unterstützen wir ausdrücklich.

Wie in den Vorbesprechungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters dargestellt, gehen wir davon aus, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Wir weisen zudem darauf hin, dass für einen Vollsortimenter mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Sondergebiet ausgewiesen werden muss und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden muss.

Wir bitten um Verständnis, dass wir die Vorhaben auf der aktuellen Gutachtenbasis nicht positiv beurteilen können. Nach Klärung der Fragen und Ergänzung der Gutachten ist eine weitere Stellungnahme möglich.

Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Baumann

Nachrichtlich:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung

LRA Calw

Baudezernat Stadt Nagold, [Gunter.Schwalbe@Nagold.de](mailto:Gunter.Schwalbe@Nagold.de)