



**BESCHLUSSVORLAGE**

**65/2017**

**Planungsausschuss**

**öffentlich 11.10.2017**

**Betreff:** Bebauungsplan Neubulach-Liebelsberg „Strazel-Mähder“, 4. Änd.  
**Hier: Stellungnahme vom 06.07.2017**

**Bezug:** Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB  
Liste Bauleitplanverfahren, lfd. Nr. 82

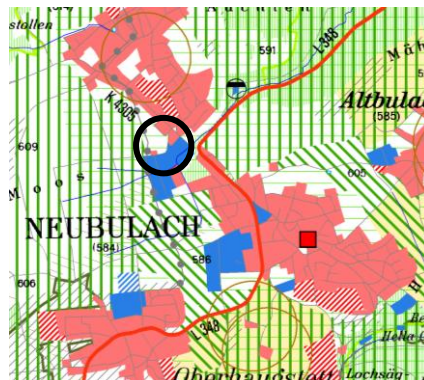
**Anlage:** Stellungnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der beigefügten Stellungnahme vom 06.07.2017 (Anlage) wird zugestimmt.

**Begründung:**

In Neubulach ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Dazu soll der Bebauungsplan geändert werden, der bislang ein solches Vorhaben ausschließt. Das Vorhaben wurde durch die CIMA hinsichtlich der möglichen Auswirkungen sowie der Einhaltung raumordnerischer Kriterien gutachterlich bewertet. Die in der beigefügten Stellungnahme aufgeworfenen Fragen zum Gutachten wurden mittlerweile durch den Gutachter ergänzt. Da in den Nachbarkommunen Neuweiler und Bad Teinach-Zavelstein kein Angebot an Drogeriewaren vorhanden ist, werden keine Auswirkungen durch den Gutachter erwartet. Konkrete Umsatzumverteilungen lassen sich somit laut Gutachter nicht ermitteln. Seiner Prognose nach handelt es sich im Wesentlichen um Rückholung von Kaufkraft, welche bisher in das Oberzentrum Pforzheim



Der Verbandsvorsitzende

Regionalverband  
Nordschwarzwald  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Datum:**  
11.09.2017

**Unser Zeichen:**  
Bm

**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)

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

**Verbandsdirektor**  
Dr. Matthias Proske

und das Mittelzentrum Calw abgeflossen ist. Dies kann nachvollzogen werden.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes rechnet der Gutachter damit, dass 46 % der erwarteten Umsätze aus Neubulach selbst stammen. Damit wird für die Tragfähigkeit des Marktes in Neubulach auf die Kaufkraft der Bürger der Nachbarkommunen in erheblichem Maß zurückgegriffen und die Bürger durch den Markt Neubulach mitversorgt. Das Kongruenzgebot ist bei Betrachtung von Neubulach als Versorgungsgemeinde deutlich verletzt. Daher wurde der Markt in einer früheren Stellungnahme des Regionalverbandes abgelehnt.

Mittlerweile haben sich die drei Kommunen Neubulach, Neuweiler und Bad Teinach-Zavenstein darauf geeinigt, dass der Drogeriemarkt in Neubulach auch die Versorgung der Gemeinden Neuweiler und Bad Teinach-Zavelstein mit übernehmen kann. Dies wurde durch Beschlüsse in den jeweiligen Gemeinderäten dokumentiert. Bezieht man das Kongruenzgebot auf das Gebiet der drei Kommunen, so stammen über 90 % der Umsätze aus diesem Raum. Eine Verletzung raumordnerischer Vorgaben wäre somit nicht gegeben.

Da es aufgrund veränderter Marktansprüche künftig insbesondere im Drogeriewarenssegment immer schwieriger sein wird, für jede Kommune für sich eine Versorgung zu gewährleisten, wurde in der Stellungnahme die interkommunale Zusammenarbeit zur Sicherung der Grundversorgung unterstützt.

Dem Planungsausschuss wird daher empfohlen, der Bebauungsplanänderung und der damit verbundenen Ansiedlungsmöglichkeit eines Drogeriemarktes mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Neubulach zur Versorgung der drei Kommunen Neubulach, Neuweiler und Bad Teinach-Zavelstein zuzustimmen.

Jürgen Kurz  
Verbandsvorsitzender