



BESCHLUSSVORLAGE

74/2017

Planungsausschuss

öffentlich 11.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Ebhausen „Sondergebiet Einzelhandel Untere Au, 1. Änderung“

Hier: Stellungnahme vom 19.09.2017

Bezug: Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB
Liste Bauleitplanverfahren, lfd. Nr. 103

Anlage: Stellungnahme

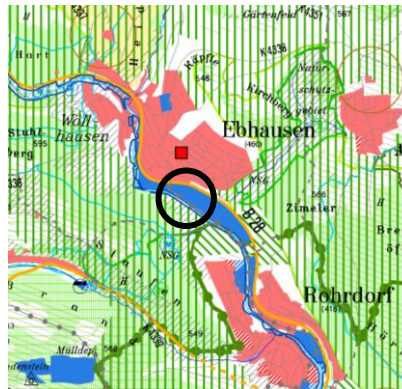
Beschlussvorschlag:

Der beigefügten Stellungnahme vom 19.09.2017 (Anlage) wird zugestimmt.

Begründung:

Der Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung sah die Erweiterung des vorhandenen Penny-Marktes von 800 m² Verkaufsfläche auf 1.000 m² Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 600 m² Verkaufsfläche vor. In unserer Stellungnahme vom 31.08.2016 wurden die Vorhaben seitens der Geschäftsstelle abgelehnt, insbesondere aufgrund möglicher Auswirkungen der Vorhaben auf die Grundversorgung in der Nachbargemeinde Rohrdorf. Der Planungsausschuss des Regionalverbandes hat am 21.09.2016 über diese Stellungnahme beraten und beschlossen, die Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachtens abzuwarten und auf dieser Basis die Vorhaben neu zu bewerten.

Mittlerweile liegt das Gutachten vor mit dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zwar Auswirkungen auf Rohrdorf hätte, diese jedoch im raumordnerisch noch zulässigen Maß von max. 5 % Umsatzumverteilung liegen. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes allein für Ebhausen wäre jedoch mit einer Verletzung des so genannten Kongruenzgebotes verbunden,



Der Verbandsvorsitzende

Regionalverband
Nordschwarzwald
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Datum:
19.09.2017

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

Verbandsvorsitzender
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz

Verbandsdirektor
Dr. Matthias Proske

da mehr als 30 % der erwarteten Umsätze von außerhalb Ebhausens generiert werden müssten und dabei vor allem auf die Kaufkraft von Rohrdorfer Bürgern zurückgegriffen werden würde.

Am 06.07.2017 fand ein gemeinsames Gespräch zwischen Vertretern der Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf, dem Landratsamt Calw, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, der Stadt Nagold und dem Regionalverband statt. Dabei zeichnete sich ab, dass die Gemeinde Rohrdorf erhebliche Befürchtungen hinsichtlich der möglichen Auswirkungen durch die beabsichtigte Erweiterung des Penny-Marktes in Ebhausen auf den einzigen Lebensmittelmarkt in Rohrdorf hat, auch wenn raumordnerische Vorgaben nicht entgegenstehen. Einem (gemeinsamen) Drogeriemarkt für Ebhausen und Rohrdorf stünde aus Sicht Rohrdorfs grundsätzlich nichts entgegen.

Es wurde im Rahmen des Gespräches folgender Kompromiss erzielt:

- Die Gemeinde Rohrdorf stimmt einem Drogeriemarkt in Ebhausen zu, der die Versorgung für die beiden Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf übernimmt. Das Kongruenzgebot würde sich somit auf den Versorgungsbereich beider Gemeinden beziehen und könnte somit eingehalten werden.
- Ebhausen verzichtet auf die Erweiterung des Penny-Marktes und weiteren, über den Bestand hinausgehenden, Lebensmitteleinzelhandel zum Schutz der bestehenden Grundversorgung in Rohrdorf.
- Ebhausen leitet die notwendigen Verfahren ein.

Vereinbart wurde, dass dieser Kompromiss über einen raumordnerischen Vertrag gesichert wird. Der Vertrag wurde mittlerweile erarbeitet und liegt allen Beteiligten vor. Es ist vorgesehen, dass der Vertrag am 11.10.2017 im Anschluss an die Sitzung des Planungsausschusses gemeinsam unterzeichnet wird. Die Gemeinde Ebhausen hat bereits Zustimmung signalisiert, von einer Mitzeichnung der Gemeinde Rohrdorf wird ausgegangen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Untere Au, 1. Änderung“ setzt im Wesentlichen den Kompromiss um. Entsprechend des Kompromisses ist keine Erweiterung des Penny-Marktes vorgesehen. Allerdings wäre nach den Festsetzungen die Ansiedlung zweier Drogeriemärkte möglich. Darauf wurde in der Stellungnahme hingewiesen. Hierzu gibt es bereits die Rückmeldung seitens der Gemeinde Ebhausen, dass die Festsetzungen angepasst werden, so dass nur ein Drogeriemarkt zulässig sein wird.

Sollte eine einvernehmliche Lösung im Sinne des Kompromisses nicht erzielt werden können und der raumordnerische Vertrag nicht zum Abschluss kommen, müsste auf der Basis des Gutachtens der Erweiterung des Penny-Marktes in Ebhausen zugestimmt werden, ein Drogeriemarkt für eine Gemeinde allein müsste jedoch aufgrund eines Verstoßes gegen das Kongruenzgebot abgelehnt werden. In der Stellungnahme wurde daher Zustimmung vorbehaltlich der notwendigen Anpassungen des Bebauungsplans sowie des Zustandekommens des raumordnerischen Vertrages formuliert.

Jürgen Kurz

Verbandsvorsitzender