

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss
Gemeinderat

öffentlich
öffentlich

am 11.10.2017
am 24.10.2017

Vorberatung
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Wilhelm-Kraut-Straße 111 (Tankstellenareal)', Balingen

Aufstellungsbeschluss

- Anlagen:
1. Abgrenzungsplan
 2. Luftbild
 3. „REWE TO GO“ Konzept
 4. Presseartikel „REWE TO GO“-Konzept

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich soll ein Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt werden, die zulässige Art der baulichen Nutzung zu regeln und ein Sondergebiet Tankstelle auszuweisen sowie über Örtliche Bauvorschriften Gestaltungsvorgaben zu machen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. §13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden sollen durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Bei dem ca. 2.200 m² großen, zur Überplanung anstehenden Areals handelt es sich um den Standort der heutigen Aral-Tankstelle im südlichen Eingangsbereich der B 463 in die Kernstadt Balingen. Die Aral-Tankstelle ist seit dem Jahr 1993 in der Wilhelm-Kraut-Straße 111 auf dem Flurstück 1396/1 angesiedelt.

Der Standort ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit noch nach den Vorgaben für den sog. „Unbeplanten Innenbereich“ (§ 34 Baugesetzbuch).

Baugesuch

In der bestehenden Aral-Tankstelle befindet sich ein Aral-Tankstellenshop, der aktuell ein sog. Reisebedarfssortiment und tankstellentypische Randsortimente umfasst. Zudem befindet sich in den Räumlichkeiten ein Bistro. Der Verkauf von Reisebedarfsartikel als Randsortiment ist bei Tankstellen üblich und generell vom Gesetzgeber erlaubt. Der Begriff der Reisebedarfsartikel wurde jedoch in der Vergangenheit bundesweit sehr großzügig von den Betreibern von Tankstellen bzw. den Mineralölkonzernen interpretiert.

Aktuell liegt nunmehr ein Antrag auf Nutzungsänderung für das Gebäude in der Wilhelm-Kraut-Straße 111, Flst. Nr. 1396/1 vor, wonach anstatt des bestehenden Tankstellenshop mit integrierten Bistro ein „REWE TO GO“-Konzept umgesetzt werden soll. Eine entsprechende Beschreibung des Konzeptes (Anlage) wurde vorgelegt.

Konzept „REWE TO GO“

Nach der Beschreibung im Baugesuch handelt es sich bei REWE TO GO um einen Convenience Store. REWE beschreibt das TO GO Konzept als ‚ein Format, das sich an Menschen richtet, die unterwegs sind und den Snack für zwischendurch suchen, den spontanen kleinen Einkauf auf dem Nachhauseweg machen möchten, weil für das Abendessen der Einkauf oder die Idee fehlt etwas zu kochen – oder auf dem Weg ins Büro, das Frühstück, oder in der Pause der Salat, das Sandwich für zwischendurch‘.

Nach eigenen Angaben würde Aral mit „REWE TO GO“ ca. 1.000 bis 1.200 Artikel haben. Aral mit „REWE TO GO“ habe zusätzlich ca. 200 Artikel mehr als ein reiner REWE To Go Convenience Store, weil Aral deutlich mehr Tabakartikel, Autopflegeprodukte und spezielle Aral-Artikel im Sortiment habe.

Letztlich erfolgt durch das „REWE TO GO“-Konzept die Erweiterung des Reiseartikelbedarfs zu einem Nahversorgungsmarkt, in welchem letztlich - bei begrenzter Sortimentstiefe - ein einem Lebensmittelmarkt vergleichbares Angebot in nicht städtebaulich integrierter Lage umgesetzt werden soll.

Planungsziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den Bereich der bisherigen ARAL-Tankstelle eine Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über die zukünftig zulässigen Nutzungen erreicht werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Art der baulichen Nutzung verbindlich zu regeln. Inwieweit darüber hinaus ein qualifizierter Bebauungsplan mit Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen ausgearbeitet werden soll, wird im Rahmen des

Verfahrens geprüft. Ausgewiesen werden soll ein ‚Sondergebiet Tankstelle‘ nach § 11 Baunutzungsverordnung. Auch die verkehrlichen Auswirkungen bei einer Nutzungsintensivierung durch die mögliche Einrichtung eines Lebensmittelnahversorgers an einer heute hochfrequentierten Bundesstraße sind ggf. im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.

Der Shop bzw. das geplante Verkaufssortiment soll insbesondere auf seine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und der Balingen Einzelhandelskonzeption hin geprüft werden. Bei dem Standort handelt sich um eine sogenannte nicht-integrierte Lage. Ein ‚kleiner Supermarkt‘ für den „bequemen“, autogerechten Einkauf auf dem Nachhauseweg entspricht grundsätzlich nicht der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen und tritt in unmittelbare Konkurrenz zu den Nahversorgungseinrichtungen in integrierten, wohnortnahen Lagen. Der Standort und die voraussichtlichen städtebaulichen Auswirkungen sollen im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung durch das Büro Junker + Kruse fachlich konkret geprüft werden.

Im Rahmen der Planung sollen auch Gestaltungsvorschriften, z.B. zu Werbeanlagen nach § 74 Absatz 1 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) getroffen werden, um zukünftig entsprechend verbindliche Vorgaben zu haben. Dabei sind Standort und Nutzung angemessen zu berücksichtigen.

Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen

In Balingen wurde frühzeitig erkannt, dass der Einzelhandel ein wichtiges Element für die Funktionsfähigkeit von Stadt- und Ortszentren sowie für eine funktionierende Nahversorgung darstellt.

Die Einzelhandelskonzeption, die derzeit aktualisiert und fortgeschrieben wird, entspricht vollumfänglich auch den Vorgaben und Zielen der Raumordnung. Aktuell wird das Einzelhandelskonzept auf der Basis einer aktuellen Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten, Marktvorgaben und Entwicklungen überprüft und weiterentwickelt.

So soll die Versorgung der Bevölkerung mit sogenannten zentrenrelevanten Sortimenten, wozu insbesondere auch Lebensmittel und Drogeriewaren gehören, nur in integrierten und wohnortnahen Lagen erfolgen. Ausnahmen sind auf den Bestandschutz begrenzt.

Eine Verlagerung des Einzelhandels aus dem gewachsenen Stadtkern in städtebaulich nicht integrierte Standorte wirkt sich grundsätzlich nachteilig auf die Versorgungssituation und Attraktivität einer Stadt aus.

Verfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Sicherung der Bauleitplanung

Zur Sicherung der Planung kann die Gemeinde gemäß § 14 BauGB für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen. Sobald die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vorliegen, kann die Baurechtsbehörde die Entscheidung über die Nutzungsänderung zur Umsetzung des „REWE TO GO“ Konzeptes gemäß § 15 Absatz 1 BauGB

für den Zeitraum von zwölf Monaten aussetzen. Die Umsetzung des „REWE TO GO“ Konzeptes würde die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Über die Zulässigkeit des Vorhabens soll dann auf der Grundlage des Bebauungsplanes entschieden werden.

Sabine Stengel