

Vorlage Nr. 2015/036

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE
DEZERNAT 3
30 / Ste
Balingen, 02.02.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 11.02.2015	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 24.02.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Nahversorgungszentrum Neige", Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

4 (2 x Lageplan, Bauvorhaben, Auswirkungsanalyse GMA)

Beschlussantrag:

Im Bereich des Grundstück, Flst. Nr. 601/5 (Abgrenzungsplan) soll der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes ‚Auf der Neige, Änderung und Erweiterung im Bereich zwischen der Bürgermeister-Jetter-Straße, Sportplatz Heselwangen und Lisztstraße‘ aus dem Jahr 1994 mit dem Ziel geändert werden, ein Sondergebiet ‚Nahversorgungszentrum‘ auszuweisen und die Erweiterung des dort angesiedelten Lebensmittelmarktes bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zu regeln.

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. Mit dem Grundstückseigentümer wird ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Übernahme der Kosten des Verfahrens und der notwendigen Gutachten (Auswirkungsanalyse, Verkehrsgutachten) abgeschlossen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die Stadt Balingen ist Mittelzentrum und zentraler Versorgungsschwerpunkt. Das im Jahr 1989 beschlossene standorts- und sortimentsbezogene Leitbild für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen (Balingen Einzelhandelskonzeption) wird seit 25 Jahren sehr erfolgreich angewendet. Für die Grund- und Nahversorgung gibt es verschiedene Schwerpunkte und Standorte in den Stadtteilen, abhängig von der jeweiligen Siedlungsstruktur.

Das in stadtteilbezogen integrierter Lage gelegene Nahversorgungszentrum ‚Neige‘ in der Lisztstraße 97 liegt östlich der Kernstadt und wurde im Jahr 1992 genehmigt. Es handelt sich um einen sehr gut etablierten Standort mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel (Edeka-Markt, Bäckerei mit Café). Daneben sind am Standort noch Banken und Dienstleister, Büros, eine Apotheke sowie zwei Arztpraxen untergebracht.

Das Nahversorgungszentrum dient der Versorgung der östlich der Bundesstraße B 27 gelegenen Wohngebiete sowie des Stadtteils Heselwangen mit Waren des täglichen Bedarfs. Nachdem zum Zeitpunkt der Erstellung des Nahversorgungszentrums im Jahr 1992 das Einzugsgebiet zunächst ca. 6.500 Einwohner betragen hatte, umfasst dieses zwischenzeitlich, nach der Aufsidlung der verdichteten Wohnbebauung an der Lisztstraße und des Baugebietes Schlichte, ca. 8.000 Einwohner. Mit der Fertigstellung der aktuell im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser an der Donaustraße und Kinzigstraße werden weitere ca. 200 bis 250 Einwohner in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum hinzukommen. Die Erschließung erfolgt über die Hirschbergstraße, die hier die Funktion einer Gemeindeverbindungsstraße bzw. Haupteerschließungsstraße einnimmt. Die Anbindung an das vorhandene Fußwegenetz und die umliegenden Wohngebiete ist sehr gut.

Um den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Warenpräsentation gerecht zu werden, soll der dort angesiedelte Lebensmittelmarkt um ca. 250 m² auf zukünftig bis zu ca. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Von Bauherrenseite ist beabsichtigt, die bisherigen Sozial- und Nebenräume im Erdgeschoss in neu zu errichtende Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss des Gebäudes zu verlagern. Auf den dann freiwerdenden Flächen im Erdgeschoss kann die dringend gebotene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen. Zur Erstellung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde die Bebauungsplanänderung beantragt.

Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Auf der Neige, Änderung und Erweiterung im Bereich zwischen der Bürgermeister-Jetter-Straße, Sportplatz Heselwangen und Lisztstraße‘ mit Rechtskraft vom 26.02.1994.

Zur Realisierung des Nahversorgungszentrums war der zur Überplanung anstehende Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen worden. Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 BauNVO mit Ausnahme der sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Ziel des im Jahr 1992 Nahversorgungszentrums war die Sicherung der Versorgung von Heselwangen und der östlichen Stadtteile Balingens mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bzw. die Verbesserung der damals völlig unzureichenden Versorgungssituation. Der Edeka-Markt, ursprünglich in einen Lebensmittel- und einen Getränkemarkt aufgeteilt, war von Anfang an der zentrale Bestandteil des Konzeptes.

Nach Norden grenzt das Sportgelände von Heselwangen mit Sportplatz an. Nordwestlich, getrennt durch einen Fußweg, schließt planungsrechtlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an,

wobei es sich bei der unmittelbar angrenzenden Bebauung (Flst.Nr. 5444, Lisztstraße 95) um ein Ärztehaus mit Gemeinschaftspraxis sowie zugehörigen Stellplätzen handelt.

Rechtslage / Ziel und Zweck der Planung

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die Großflächigkeitsgrenze für Einzelhandel (derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche) überschritten und die Vorgaben des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind im Rahmen dieses Verfahren zu prüfen.

Nach § 11 Absatz 3 BauNVO sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten grundsätzlich nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Bei den Auswirkungen sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine Einzelfallprüfung.

Die Prüfung, ob die in dieser Vorschrift benannten Auswirkungen zu erwarten sind, ist bisher noch nicht umfassend erfolgt. Mit der Erweiterungsabsicht muss diese Prüfung erfolgen. Dabei sind die Auswirkungen des Gesamten und nicht nur diejenigen der Erweiterung heranzuziehen.

Auswirkungen

Mit Überschreitung der Großflächigkeitsschwelle sind die verkehrlichen Auswirkungen insgesamt, einschließlich der Erweiterung, gutachterlich zu untersuchen. Ein entsprechendes Gutachten mit Dokumentation wird beauftragt, wobei unter Hinweis auf die sehr gute verkehrlichen Anbindung und der gesamten Infrastruktur mit dem gut ausgebauten Fußwegenetz nicht von Auswirkungen ausgegangen wird.

Die Auswirkungsanalyse für die Einzelhandelsversorgung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Januar 2015 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass alle raumordnerischen Kriterien eingehalten werden. Es handelt sich bei dem Edeka-Standort Lisztstraße um eine ausschließlich auf die Versorgung der Balingen Bevölkerung ausgerichtete Versorgungslage, die keinerlei regionale Bedeutung aufweist. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder eine Schädigung der Nahversorgungsstrukturen in Balingen sind nicht zu erwarten. Außerhalb von Balingen werden infolge der fehlenden regionalen Bedeutung des Standortes keine Rückwirkungen ausgelöst. Der Standort im östlichen Kernstadtbereich von Balingen dient ausschließlich einer Versorgung der Bevölkerung auf Stadtteilebene und soll durch die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung langfristig tragfähig aufgestellt werden, um so den Standort zu sichern. Eine flächen- und entfernungsrelevante Ausdehnung des Einzugsgebietes ist weder geplant noch zu erwarten.

Insgesamt liegen sogar Anhaltspunkte für eine Atypik nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vor.

Planungsziel / Bebauungsplanentwurf

Im Bebauungsplan soll anstatt eines Mischgebietes ein ‚Sondergebiet Nahversorgungszentrum Neige‘ ausgewiesen werden. Durch die Zulassung eines Lebensmittelmarktes bis 1.200 m² Verkaufsfläche kann die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Markts, verbunden mit einer Erweiterung um ca. 250 m², planungsrechtlich gesichert werden. Der Edeka-Markt ist dem Betriebstyp Supermarkt zuzuordnen. Ein Supermarkt ist definiert als Einzelhandelsgeschäft mit Lebensmittelvollsortiment und sehr geringem Anteil an Neben- bzw. Aktionsartikeln mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m². Durchschnittlich führt ein Supermarkt ca. 11.600 Artikel. Daneben sollen eine Bäckerei mit Café bis 100 m² sowie Banken und Dienstleistungen, Apotheke, Räume für Ärzte sowie Büroflächen weiterhin unverändert zulässig sein.

Neben der Art der baulichen Nutzung werden auch die weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechend den aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten überprüft und angepasst.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff – Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Eine behutsame Nachverdichtung innerhalb der weitgehend bebauten Ortslage entspricht den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan kann hinsichtlich des Sondergebietes im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst werden.

Umsetzung der Planung

Das Neubauvorhaben soll schnellstmöglich, bei entsprechendem Planungsstand des Verfahrens und Erteilung einer Baugenehmigung, realisiert werden.

M. Wagner