

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 15.04.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 20.04.2015	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.04.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan 'Gehr, Sondergebiet Sport Paul - 2. Änderung', Balingen - Endingen Satzungsbeschluss

Anlagen

7 (Abwägung, Satzung, Geltungsbereich, Textteil, Begründung, rechtskräftiger Textteil Gehr/11.12.1993, Auswirkungsanalyse)

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan ‚Gehr, Sondergebiet Sport Paul – 2. Änderung‘, Balingen-Endingen wird entsprechend dem beigefügten Entwurf gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten (beschleunigtes Verfahren)	15.871,00 €
Marktgutachterliche Untersuchung Auswirkungsanalyse GMA	ca. 3.500,00 €
Summe	ca. 19.371,00 €

Die Verfahrens- und Planungskosten wurden kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten ermittelt. Der Eigentümer und Antragsteller ist an der Durchführung des Verfahrens interessiert und daher bereit die Kosten zu übernehmen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB wurde abgeschlossen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die in der Balingen Innenstadt ansässige Firma Sport Paul betreibt seit den 1980er Jahren zusätzlich ein Sportfachgeschäft im Gewerbegebiet Gehr, Lange Straße 15 mit dem Schwerpunkt in den Sortimenten Großsportgeräte, Ski und Fahrräder.

Mit der Umnutzung von bisher als Videothek genutzten Räumen im Obergeschoss des Gebäudes Lange Straße 15 kann die im Vergleich mit Radsportfachgeschäften in benachbarten Städten eher kleine Verkaufsfläche für Fahrräder um eine Teilfläche von ca. 490 m² auf insgesamt bis zu 980 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Verkaufsflächenerweiterung ist eine Bebauungsplanänderung. Am 30. September 2014 wurde das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet, am 26. Januar 2015 wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

Erweiterungen im Bereich Fahrradbekleidung oder Zubehör sind nicht vorgesehen. Die bestehende, zulässige Verkaufsfläche des Sportfachgeschäfts bei innenstadtrelevanten Sortimenten wie Sportbekleidung, Sportschuhe usw. bleibt unverändert. Die weiteren derzeit leerstehenden Räumlichkeiten im vorhandenen Obergeschoss sollen zukünftig als Büro, Lager und Fahrradwerkstatt genutzt werden.

Auswirkungsanalyse

Zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung des Sportfachgeschäftes im Gewerbegebiet Gehr hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg eine marktgutachterliche Auswirkungsanalyse erstellt.

Die Auswirkungsanalyse ergab, dass die vorgesehene Erweiterung des Fachmarktes keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslösen würde. An allen untersuchten Standorten liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzverteilungseffekte weit unterhalb eines städtebaulich relevanten Schwellenwerts (max. 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten). Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden. Bezüglich der raumordnerischen Bewertungskriterien kann festgehalten werden, dass alle Ge- und Verbote des Einzelhandelserrlasses Baden-Württemberg eingehalten werden. Es ist somit nicht mit städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen durch die Erweiterung zu rechnen.

Bisheriges Planungsrecht

Das Gewerbegebiet Gehr wurde in den 1970er Jahren aufgesiedelt. Bis zur Umsetzung der Balingen Einzelhandelskonzeption im Jahr 1989 entwickelte sich Gehr als wichtigster Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Nach dem nun zur Änderung anstehenden rechtskräftigen Bebauungsplan vom 15.07.2000 ist unter anderem ein Sportfachgeschäft für Großsportgeräte und Fahrräder bis zu einer Geschossfläche von max. 1.400 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² zulässig. Ein Verkauf von innenstadtrelevanten Sportbekleidung und von Sportartikeln außerhalb des Bereichs Großsportgeräte und Fahrräder wurde auf 250 m² Verkaufsgeschossfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche von ca. 250 m² entspricht weitgehend dem Bestand an diesen Sortimenten vor der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1993 und genießt rechtlichen Bestandschutz. Im Rahmen der Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes hat die Fa. Sport Paul im Mai 2000 einen Städtebaulichen Vertrag zur Regelung der zulässigen Haupt- und Randsortimente sowie der jeweils zulässigen Verkaufsflächen mit der Stadt abgeschlossen.

Bebauungsplan

Die nun zum Satzungsbeschluss anstehende Änderung umfasst ausschließlich die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Der Zeichnerische Teil zum Bebauungsplan Gehrn mit Rechtskraft vom 11.12.1993 ist von der Änderung nicht betroffen und gilt für das Plangebiet weiter. Ausgewiesen ist das Grundstück Lange Straße 15 als Sondergebiet ‚Sportfachgeschäft/Pflanzenmarkt/Gewerbe‘. Die Festsetzungen zu Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, Bauweise und Gebäudehöhe sowie die Festsetzungen zu Pflanzgeboten usw. werden nicht geändert. Die Bebauungsplanänderung ‚Gehrn, Sondergebiet Sport-Paul – 2. Änderung‘ regelt lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung für das im Bebauungsplan Gehrn mit Rechtskraft 11.12.1993 dargestellte und festgesetzte Sondergebiet 1, ‚Sportfachgeschäft / Pflanzenmarkt / Gewerbe‘ teilweise neu. Eine Anpassung der Festsetzungen für das Sondergebiet 1, ‚Sportfachgeschäft/ Pflanzenmarkt/ Gewerbe‘ wird in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche vorgenommen. Die Festsetzungen unter den Nrn. 1.1 und 1.2.1 der Textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1993 bzw. die Bebauungsplanänderung ‚Gehrn, Sondergebiet Sport-Paul‘ aus dem Jahr 2000 wird ersetzt. Durch die Änderung der Verkaufsfläche für Fahrräder erhöht sich auch die Gesamtverkaufsfläche von aktuell genutzt ca. 1.020 m² auf zukünftig bis zu 1.510 m².

Darüber hinaus gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans ‚Gehrn‘ vom 30.11.1993 (Lageplan vom 23.08.1993/16.11.1993 mit Textteil), rechtskräftig seit 11.12.1993, unverändert weiter.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Einzelhandelskonzeption und zur Regelung der zulässigen Haupt- und Randsortimente und Verkaufsflächen aktualisiert und an den neuen Bebauungsplan angepasst.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff – Ausgleich

Die Änderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und entspricht den Vorgaben des § 13 a BauGB. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wurde abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft war keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann auch entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen vom 08.03.2002 ist der Bereich als Sonderbaufläche ‚Sportfachgeschäft, Pflanzenmarkt und Gewerbe‘ dargestellt. Die Tabelle im Flächennutzungsplan auf S. 52 und die zulässige Geschossfläche wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst.

Umsetzung der Planung

Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan bildet die Beurteilungsgrundlage für die Verkaufsflächenerweiterung. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung kann für die Nutzungserweiterung eine Genehmigung erteilt werden.

