

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 13.05.2020	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 26.05.2020	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße‘, Balingen**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen: 7

1. Lageplan; 1:1000
2. Lageplan; 1:1000 mit Luftbild
3. Luftbild; 1:3000
4. Auszug Bauvoranfrage; ohne Maßstab
5. Rv. Bebauungsplan (Ausschnitt); ohne Maßstab
6. Aktualisierte Stellungnahme
7. Gutachterliche Stellungnahme März 2017

#### Beschlussantrag:

1. Im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1458, 1459, 1459/1 und 1462 (siehe Abgrenzungsplan) soll der einfache Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ qualifiziert überplant werden, mit dem Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis zu unter 800 m<sup>2</sup>, 4 Gewerbeeinheiten und 14 Wohnungen zu schaffen und die Erschließung zu regeln.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen, eine Ausgleichsbilanzierung ist nicht vorgesehen, jedoch wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (SaP) durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

4. Zwischen der Stadt Balingen und der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG als Grundstückseigentümer und Bauherr soll ein städtebaulicher Vertrag einschließlich Durchführungsvereinbarung abgeschlossen werden, der gewährleistet, dass ein geplanter Lebensmitteldiscounter an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen nur gemeinsam mit einem weiteren Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum Grauenstein in Weilstetten umgesetzt, realisiert und betrieben werden darf.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Ermittlung der durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und durch das Bebauungsplanverfahren ‚Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße‘, Balingen, verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich.

Nach dem Verursacherprinzip soll die Kostenübernahme auf der Grundlage von § 11 BauGB durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG als Antragssteller geregelt werden. Die Stadt wird durch die Kostenübernahme in die Lage versetzt, die Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Stadt ist bei der Durchführung des Verfahrens an das Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 7 BauGB gebunden, wonach die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Der Innenentwicklung wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

### **Besonderer Hinweis:**

-

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangssituation**

Das Plangebiet (Anlage 1, 2 und 3) mit einer Flächengröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> ist Teil des südlichen Bereichs der Balinger Kernstadt und wird durch die Straßen Wilhelm-Kraut-Straße, Goethestraße und dem Rilkeweg umschlossen. Die Umgebungsbebauung dieser Straßen ist mischgebietstypisch. Südlich angrenzend, entlang des Rilkewegs, sind drei Wohnhäuser angesiedelt, an welche sich wiederum nach Süden eine Wohn- und Gewerbebebauung anschließt. Östlich gegenüber der Hauptstraße Wilhelm-Kraut-Straße befindet sich das Unternehmen Bizerba SE & Co. KG. Wohn- und Gewerbeeinheiten prägen den Bereich westlich des Plangebiets.

Die Wilhelm-Kraut-Straße führt in nördlicher Richtung zur Balinger Innenstadt und in südlicher Richtung zum Gewerbestandort „Auf Gehrn“. Damit ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Auf dem Areal wurde von 1924 bis 1993 eine Zimmerei betrieben. Seit vielen Jahren handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische, untergenutzte Fläche bzw. Gewerbebrache.

### **2. Derzeitige planungsrechtliche Situation an der Wilhelm-Kraut-Straße**

Die Grundstücke Flst. Nr. 1458, 1459, 1459/1 und 1462 sind im Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 08.03.2002) als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen und liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ (rechtsverbindlich seit 16.03.2006) (Anlage 5).

Das vorliegende Plangebiet ist als Mischgebiet 2 (MI 2) ausgewiesen. Danach ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die Bewertung von Vorhaben auf diesen Grundstücken erfolgt darüber hinaus nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

### **3. Bauvoranfragen und Planungen**

Die Volksbank Hohenzollern-Balingen beabsichtigt derzeit die Realisierung mehrerer städtebaulich relevanter Vorhaben, welche städtebaulich in einer Gesamtbetrachtung in Bezug zueinander zu stellen sind:

#### **3.1. Bauvoranfrage Netto-Markt in Balingen**

Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG ist Eigentümerin der an der Wilhelm-Kraut-Straße gelegenen, unbebauten Grundstücke Flst. Nrn. 1458, 1459, 1459/1 und 1462 in Balingen. Am 12.09.2019 wurde eine Bauvoranfrage (Anlage 4) mit dem Ziel eingereicht, die planungsrechtliche Zulässigkeit auf dem ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Areal für die Errichtung eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit begrüntem Flachdach zu prüfen.

In dem Gebäude sollen neben einem nicht-großflächigen Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m<sup>2</sup>, 4 weitere Gewerbeeinheiten (OG 1 und OG 2) sowie 14 Wohnungen untergebracht werden. Die vorgesehenen Wohnungsgrößen liegen bei ca. 77 m<sup>2</sup> und die Gewerbeeinheiten zwischen 146 m<sup>2</sup> und 178 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist weniger als einen Kilometer vom zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Balingen“ entfernt. Nach der Balinger Einzelhandelskonzeption befindet sich der Vorhabenstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und wird städtebaulich als nicht integriert - d.h. außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegend - eingeordnet. Innerhalb der zentralen Bereiche „Innenstadt Balingen“ gibt es gegenwärtig durch die Aufgabe des Rewe-Marktes kein Lebensmittelvollsortimentsangebot. Lediglich im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Balingen“ befinden sich an der Bahnhofstraße mit dem dor-

tigen LIDL-Markt und dem B2-Biomarkt weitere, relevante Versorger für Lebensmittel. Damit bestehen für die südliche Innenstadt bzw. Kernstadt räumliche Versorgungslücken zur fußläufigen Nahversorgung der in diesem Bereich beheimateten Bewohner.

Auf der Grundlage des derzeit für das Areal maßgeblichen Bebauungsplanes ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenstandort an der Wilhelm-Kraut-Straße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Balingen. Es sind daher nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die Bauvoranfrage bildet daher die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

### **3.2. Bauvoranfrage Netto-Markt in Balingen-Weilstetten**

Des Weiteren hat die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG zeitgleich eine weitere Bauvoranfrage gestellt. Die Antragstellerin möchte am Standort Grauenstein in Weilstetten einen weiteren Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m<sup>2</sup> errichten. Hier handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Weilstetten mit über 3.700 Einwohner, welcher auch für Roßwangen von Bedeutung ist. Nach der Schließung des früheren Spar-Marktes wird seit vielen Jahren vergeblich versucht, wieder eine wohnortnahe, möglichst fußläufig erreichbare Lebensmittelnahversorgung in Weilstetten anzusiedeln. Für diesen Standort ist ebenfalls eine Bebauungsplanverfahren notwendig, das parallel durchgeführt werden würde. Auf die Vorlage Nr. 2020/114 wird verwiesen.

Durch einen Städtebaulichen Vertrag als Durchführungsvertrag soll sichergestellt werden, dass nur beide Märkte, auch der Lebensmitteldiscounter in Weilstetten, dauerhaft und langfristig betrieben werden. Hierüber ist zwischen der Stadt Balingen und der Volksbank Hohenzollern-Balingen ein geeigneter Städtebaulicher Vertrag mit juristischer Begleitung abzuschließen.

### **3.3. Realisierungswettbewerb Schwanenstraße**

Zur Realisierung einer der städtebaulichen Umgebung angemessenen Bebauung an der Torbrücke/Schwanenstraße führt die Volksbank Balingen aktuell einen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Im Januar dieses Jahres fand das Auftaktgespräch statt. Der Realisierungswettbewerb wird in der ersten Jahreshälfte 2020 durchgeführt. Noch vor der Sommerpause findet die Preisgerichtssitzung mit Beteiligung von Vertretern des Gemeinderates statt. Das Wettbewerbsergebnis soll anschließend Grundlage zur Durchführung eines weiteren Bebauungsplanverfahrens mit Anhörung der Bürgerschaft und der Fachbehörden sein.

Für die sich anschließende Bebauungsplanänderung (Aufstellungsbeschluss liegt bereits vor) ist mit einer Verfahrensdauer von rund 9 Monaten zu rechnen. Der Baubeginn soll im zweiten Halbjahr 2021 erfolgen.

## **4. Ziel und Zweck der Planung**

Insgesamt sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für eine der Stadt- eingangssituation entsprechende Neubebauung und Nutzung des brachliegenden innerstädtischen Areals geschaffen werden. Geplant ist ein 3-geschossiges Gebäude mit begrünem Flachdach. Die Parkierung und Erschließung soll im Rahmen des Verfahrens untersucht und geregelt werden.

Der einfache Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 soll dahingehend geändert, überplant und qualifiziert werden, dass auch ein nicht-großflächiger Lebensmitteldiscounter (max. 799 m<sup>2</sup>) mit einem Anteil von mindestens 90 % Lebensmittel und maximal 10 % Randsortiment bzw. Aktionsfläche auf dem Areal angesiedelt werden kann. Dies bedeutet, dass im Gegensatz zum überwiegenden Teil der sonst üblichen Discountmärkte, welche auf meist ca. 30 % der Verkaufsfläche auch sonstige innenstadtrelevante Nonfood-Produkte anbieten, hier der Schwerpunkt eindeutig auf die Nahversorgung mit Lebensmittel gelegt werden soll.

Das Plangebiet hat durch die städtebauliche Gesamtlage in Verbindung mit der vorteilhaften

Verkehrsanbindung Richtung „Innenstadt Balingen“ und dem Gewerbestandort „Auf Gehr“ ein großes innerstädtisches Potenzial.

Als Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet weiterhin als Mischgebiet (MI) ausgewiesen bleiben. Im Sinne einer Verbesserung der Nahversorgung und unter Würdigung der besonderen städtebaulichen Situation bei der innerstädtischen Nahversorgung soll der nicht-großflächige Einzelhandel (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit dem Schwerpunkt Lebensmittel und Nahversorgung als sogenannter Lebensmitteldiscounter im Wege der Ausnahme zulässig sein. Der Nahversorgungsanteil muss allerdings gutachterlich nachgewiesen werden, da es sich um einen nicht-integrierten Standort handelt. Auf die vorliegende gutachterliche Untersuchung wird verwiesen. Die Planung und Umsetzung kann im Sinne einer Nahversorgung der Bevölkerung erfolgen. In Anbetracht eines fehlenden Lebensmittelvollsortiments in der Innenstadt bestehen für Teile der südlichen Innenstadt bzw. Kernstadt räumliche Versorgungslücken zur fußläufigen Nahversorgung. Mit der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters am vorliegenden Standort würde diese zumindest teilweise geschlossen werden.

Darüber hinaus soll der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Balingener Einzelhandelskonzeption auch weiterhin ausgeschlossen werden, da sich das Plangebiet außerhalb der ausgewiesenen Innenstadt- bzw. Zentrumszone befindet. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage der Balingener Einzelhandelskonzeption.

Ein qualifizierter Bebauungsplan gibt Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Entwicklung der Grundstücke und der Immobilie. Die vorliegenden bodenrechtlichen Spannungen und nachbarlichen Belange sowie Interessen werden geprüft und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Durchgrünungs- und Pflanzengebote sind ebenfalls Bestandteil der Planung. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt.

Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen werden.

## **5. Kompatibilität mit der Balingener Einzelhandelskonzeption**

Aufgrund der Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> handelt es sich bei dem geplanten Lebensmittel-discountmarkt um einen nicht-großflächigen Einzelhandel. Raumordnerische Auswirkungen bestehen demnach nicht.

Im Kontext des hier maßgeblichen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ ist die Ansiedlung eines Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wozu das Sortiment eines Netto-Marktes zählt, auf dem Baugrundstück derzeit nicht möglich.

Diese im Jahr 2006 vom Gemeinderat getroffene Festsetzung basierte auf der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2005, in welcher die Nahversorgung noch ausschließlich in ausgewiesenen Nahversorgungszentren vorgegeben war. Erst mit der aktuellen Einzelhandelskonzeption wurde von dem Standortprinzip abgewichen und auch eine Zulässigkeit bei Existenz einer versorgungsbedürftigen Wohnbevölkerung in fußläufiger Erreichbarkeit im Sinne der Versorgungsqualität ermöglicht.

Die außerordentlich positive Entwicklung der Innenstadt von Balingen ist überwiegend auf die seit 1989 vom Gemeinderat und Verwaltung konzipierte und verabschiedete Einzelhandelskonzeption zurückzuführen. Die Einzelhandelskonzeption dient als Grundlage für Entscheidungen in Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Fragestellungen in Bezug auf die Stadtentwicklung sowie als Grundlage für bauplanungsrechtliche Umsetzungen.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 lässt Betriebe der Nahversorgung (Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), Backwaren/ Konditoreiwaren, Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Zeitungen/ Zeitschriften) im Einzelfall auch

außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt Balingen“ und „Nahversorgungszentrum Frommern“ an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in Stadtteilen bzw. in der Kernstadt zu, soweit sie in Verkaufsflächengröße und Lage der wohnortnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Wohnbevölkerung dienen. Durch die Ansiedlung eines Netto-Marktes könnte die Nahversorgung im Sinne der Bewohner im Umfeld grundsätzlich verbessert werden.

### **5.1. Gutachterliche Stellungnahme**

Die Kompatibilität des vorliegenden Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen wurde durch das Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung, die bereits die aktuelle Einzelhandelskonzeption im Zusammenwirken mit dem Gemeinderat und der Verwaltung erstellt hat, geprüft.

Betrachtet wurde, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen in Balingen verbunden sind. Außerdem wurde untersucht, inwieweit das Vorhaben einen Beitrag zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung leistet.

Eine Kompatibilitätsprüfung erfolgte im März 2017 (Anlage 7). Die Überprüfung kam zum Ergebnis, dass die damals geplante Größe eines Marktes mit 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche als Lidl- oder Netto-Markt aufgrund der Verkaufsflächengröße, die deutlich über den Nahversorgungsgrad zur Umfeldversorgung hinausging, nicht mit den Zielen und Ansiedlungsregeln der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen kompatibel wäre.

Im Hinblick auf die vorliegenden Bauvoranfragen war eine Neubewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen notwendig (Anlage 6).

In der aktualisierten Stellungnahme kam das Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung in der Untersuchung zum folgenden Ergebnis:

*„Im Rahmen der aktualisierten Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes in der Größenordnung von rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen mit den Zielen und Grundsätzen der politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeption (2017) der Stadt Balingen nicht gänzlich kompatibel ist.“*

*Rechnerisch konnte zwar eine Nahversorgungsrelevanz des Planvorhabens bestätigt werden, jedoch handelt es sich bei diesem Standort weiterhin um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der eine Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt (ZVB) in Zukunft erschweren könnte.*

*Im Zuge der Aufgabe des Rewe-Marktes gibt es in der Innenstadt derzeit kein Lebensmittelvollsortimentsangebot. Es ist aufgrund der Struktur der Innenstadt, zur Stärkung und zur Versorgung der Bevölkerung in der „Mitte“, eine Verbesserung der qualitativen und räumlichen Versorgung weiterhin anzustreben.*

*Dies gilt auch für den Balingener Stadtteil Weilstetten. Eine mögliche Ansiedlung eines kleinflächigen Netto-Marktes im Kern des Stadtteils ist grundsätzlich sinnvoll bzw. mit der Balingener Einzelhandelskonzeption kompatibel und würde die Nahversorgung in diesem Siedlungsgebiet deutlich verbessern.*

*In diesem Gesamtkontext ist eine Abwägung der übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen durch die Stadt Balingen notwendig.“*

### **6. Städtebaulicher Vertrag / Sicherung der Planung**

Die Bebauungsplanverfahren „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“ und „Grauenstein - 1. Änderung“ sind nach §§ 2-10 BauGB zunächst räumlich und formal voneinander unabhängige Bebauungsplanverfahren.

Städtebaulich-funktional besteht jedoch die gemeinsame Zielvorstellung zur Sicherung der Nahversorgung für das jeweilige räumliche Umfeld. Hierzu ist die Erforderlichkeit zur planungsrechtlichen Steuerung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Dieses stadtentwicklungspolitische Planungsziel soll im Rahmen der Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne zudem durch ergänzende Maßnahmen eine Verbindlichkeit zur Realisierung erhalten.

Hierzu werden derzeit verschiedene Möglichkeiten geprüft, um die Umsetzung durch den Vorhabenträger verbindlich zu vereinbaren und die Planung zu sichern.

Die langfristige Sicherung und Gewährleistung beider Standorte soll mittels eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB oder alternativ auf der Grundlage eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB erfolgen. Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG beabsichtigt langfristig Eigentümer der Immobilien zu bleiben und ist bereit, für beide Standorte eine langfristige und nachhaltige Nahversorgung (mind. 15 Jahre) durch die Fa. Netto als zukünftiger Betreiber/Mieter der beiden Lebensmitteldiscounter verbindlich zu gewährleisten. Verträge dieser Art enthalten in der Regel eine Vertragsstrafe bzw. basieren auf einer dinglichen Sicherung der Inhalte.

## **7. Bebauungsplanverfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich**

Das Bebauungsplanverfahren dient der Verbesserung der qualitativen und räumlichen Versorgung sowie Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB liegen vor. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt sowie Brachflächen beseitigt werden. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (saP) wird durchgeführt.

Sabine Stengel