

Vorlage Nr. 2020/114

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

 Dst. 30/Dc  
 Balingen, 19.03.2020

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 13.05.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	<b>öffentlich</b>	am 19.05.2020	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 26.05.2020	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Grauenstein - 1. Änderung", Balingen-Weilstetten**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen: 7

1. Lagenplan; 1:1500
2. Lageplan; 1:1500 mit Luftbild
3. Luftbild; 1:2500
4. Auszug Bauvoranfrage; ohne Maßstab
5. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan; ohne Maßstab
6. Aktualisierte Stellungnahme
7. Gutachterliche Stellungnahme März 2017

#### Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan ‚Oberes Ried/Grauenstein I‘ soll im Plangebiet (siehe Abgrenzungsplan) mit dem Ziel geändert werden, „Grauenstein“ als Nahversorgungszentrum zu stärken bzw. neu zu entwickeln und als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet SO1 und SO2 auszuweisen, um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> planungsrechtlich zu sichern sowie die Bebaubarkeit und die Parkierung zu regeln. *Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlich Wohnungen innerhalb eines Obergeschosses zu realisieren.*
2. *Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist mit der Bürgerschaft und den Fachbehörden zu prüfen, ob im Umfeld zur Schule und dem Nahversorgungszentrum eine weitere Verkehrsberuhigung zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Quartierbildung umgesetzt werden kann.*
3. *Über den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass neu zu errichtende Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit extensiven Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarthermie oder für Photovoltaik umgesetzt werden, soweit dies*

*technisch und rechtlich möglich ist.*

4. 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.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
6. Zwischen der Stadt Balingen und der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG als Eigentümer und Bauherr soll ein städtebaulicher Vertrag mit Durchführungsvereinbarung abgeschlossen werden, durch den gesichert werden soll, dass die Lebensmitteldiscounter-Märkte im Nahversorgungszentrum „Grauenstein“ in Weilstetten und an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen nur gemeinsam umgesetzt, realisiert und betrieben werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Ermittlung der durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und durch das Bebauungsplanverfahren ‚Grauenstein‘, Weilstetten, 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. Auf der Grundlage der Kostenübernahmeerklärung wird die Stadt 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Nahversorgungszentrum Grauenstein (Anlage 1, 2 und 3) mit ca. 9.810 m<sup>2</sup>, zentral im Stadtteil Weilstetten gelegen. Seit der Schließung des früheren Spar Supermarktes sowie dem Schlecker Drogeriemarkt als dessen Nachnutzer im Jahr 2012 befinden sich im Nahversorgungszentrum Grauenstein nur noch der Getränkemarkt Kommer und die Filiale der Bäckerei Schneckenburger als Nahversorger für Weilstetten. Eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittel existiert nicht mehr, so dass das Gebiet Grauenstein seine Funktion als Nahversorgungszentrum nicht mehr erfüllen kann.

Die Straßen Schulstraße, Sonnenstraße und Grauenstein umschließen das zu überplanende Gebiet. Bestandteil des Areals sind die Grundstücke Flst. Nrn. 3757, 3759, 3759/1, 3759/2, 3760 und Teile des Grundstückes Flst. Nr. 2301/1.

Im Mittelpunkt dieses Areals steht das eingeschossige bzw. teils zweigeschossige Geschäftshaus (Grundstück Flst. Nr. 3759) mit ca. 30 Stellplätzen. Hier findet mit dem ansässigen Bäcker, einer Fahrschule, einem Physiotherapeuten, einem Facharzt für Allgemein- sowie Sportmedizin und einer Filiale der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG ein Mix aus nicht-störender Gewerbenutzung und Dienstleistung statt.

Auf dem Grundstück Nr. 3759/2 befindet sich ein 2-geschössiges Gebäude, in dem eine Gaststätte sowie ein Pizza Schnellservice im EG und ein Versicherungsunternehmen im 1. OG untergebracht sind. Auf dem Grundstück, Flst.Nr. 3760 befindet sich zudem der eingeschossige „GEFAKO Getränkemarkt Kommer“

Bei den Grundstücksflächen Nr. 3757 und 3759/1 handelt es sich fast durchweg um brachliegende Flächen.

Die Erschließung des Areals erfolgt durch die Straße „Grauenstein“. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 3757 befindet sich gegenüber den Schulparkplätzen ein Containerstandort mit Altkleider- und Glascontainern sowie zwei Sitzbänke, die durch eine Begrünung eingefasst sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich zudem die „Lochenschule Weilstetten“ mit Turn- und Festhalle inklusive Stellplätze, die die Umgebungsbebauung gemeinsam mit den angrenzenden Wohngebieten prägt.

### 2. Planungsrecht

Der Standort liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Oberes Ried/Grauenstein I“, der seit 18.08.1979 rechtsverbindlich ist.

Die Grundstücksflächen Flst. Nrn. 3759/1, 3759/2, 3759/2 und 3760 sind als Mischgebiet (MI) mit Baugrenze und das Flst. Nr. 3757 als öffentliche Parkierungsfläche ausgewiesen. Die Grundstücksgrenze der Flst. Nrn. 3757 und 3759/1 ist mit einem Pflanzgebot belegt und das Flst. Nr. 2301/ ist nicht überplant.

Im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgt eine Bewertung von Vorhaben auf diesem Grundstück nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

### 3. Bauvoranfragen

#### 3.1. Bauvoranfrage Netto-Markt in Balingen-Weilstetten, Standort Grauenstein

Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG hat eine Bauvoranfrage gestellt (Anlage 4). Die Antragstellerin möchte das neben ihrem Grundstück Flst. Nr. 3759/1 liegende städtische Grundstück Flst. Nr. 3757 zuerwerben und auf der Gesamtfläche einen Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m<sup>2</sup> errichten. Ein Parkplatz mit den hierfür notwendigen Stellplätzen soll ebenfalls entstehen.

Bei dem Standort Grauenstein handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Weilstetten. Seit vielen Jahren wird vergeblich versucht, nach der Schließung des früheren Spar-Marktes, wieder eine Lebensmittelnahversor-

gung für die rund 3.700 Einwohner am Standort anzusiedeln. Das Vorhaben ist ohne Bebauungsplanänderung nicht genehmigungsfähig.

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

Neben dem geplanten Vorhaben in Weilstetten, hat die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG für einen Standort an der Wilhelm-Kraut-Straße die Genehmigung eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem weiteren nicht-großflächigen Netto Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m<sup>2</sup> beantragt. Zudem sollen dort 4 Gewerbeeinheiten sowie 14 Wohnungen entstehen.

Beide Standorte, im Gebiet Grauenstein in Weilstetten und an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen sollen gemeinschaftlich „im Paket“ realisiert werden. Die Paketlösung wird von Betreiberseite als wirtschaftlich geboten angesehen, da der Standort in Weilstetten aufgrund der für den Autoverkehr nur begrenzten Attraktivität über klare Standort- bzw. Wettbewerbsnachteile im Vergleich zu weiteren Märkten beispielsweise in Gewerbegebieten in Balingen oder Dotternhausen verfügt. Bei einer gemeinschaftlichen Realisierung beider Märkte wird dagegen eine Gesamtwirtschaftlichkeit als gegeben angesehen. Einer Realisierung losgelöst von einem weiteren attraktiven Standort wird nur eine geringe Umsetzungschance eingeräumt.

Auf die Vorlage 2020/089 wird verwiesen.

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

Der Ortsteil Weilstetten verfügt zwar gemeinsam mit dem Stadtteil Frommern durch das vorhandene Einwohnerpotenzial und die teilweise zusammenhängenden Wohnsiedlungsstrukturen über eine ökonomisch stabile und tragfähige Struktur. Für den Stadtteil Weilstetten bestehen jedoch größere räumliche Versorgungslücken hinsichtlich der Nahversorgung.

Durch die fehlende Vielfalt an Sortimenten, insbesondere aus dem Nahversorgungssortiment, hat der Standort „Grauenstein“ seine Funktion als Nahversorgungszentrum in der Vergangenheit nicht erfüllt. Mit der Überprüfung und Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption im Jahr 2018 durch das Büro Junker + Kruse wurde dieser Sachverhalt entsprechend festgestellt und dokumentiert. Die Stadt strebt aber unverändert – wie schon in der Vergangenheit - die Entwicklung bzw. den Wiederaufbau von Grauenstein zu einem Nahversorgungszentrum im drittgrößten Stadtteil von Balingen an.

Beim Plangebiet handelt es sich durch die bereits vorhandenen Geschäftsstrukturen, die vorteilhafte Verkehrslage sowie die umliegende Wohnbebauung und die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen im Umfeld, um einen integrierten Standort mit Potenzial.

Zur Zielerreichung ist es notwendig, das gesamte „Grauenstein“-Areal bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich dahingehend anzupassen, dass die Bestandsbebauung und -nutzung rechtlich gesichert ist und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten zugesprochen werden. Der Bau und Betrieb eines nicht-großflächiger Lebensmitteldiscounter (max. 799 m<sup>2</sup>) soll zudem auf der Grundlage der vorliegenden Bauvoranfrage ermöglicht werden. Um die Nahversorgung der Bevölkerung in Weilstetten mittel- und langfristig zu verbessern, wäre eine Ansiedlung eines Netto-Marktes an diesem Standort grundsätzlich sinnvoll bzw. mit der Balingener Einzelhandelskonzeption kompatibel. Für den Stadtteil Weilstetten wurde bereits seit vielen Jahren vergeblich versucht, nach der Schließung des früheren Spar-Marktes, wieder eine Lebensmittelversorgung herzustellen. Dementsprechend könnte damit die Versorgungslücke in Weilstetten geschlossen werden.

„Grauenstein“ als Nahversorgungszentrum wäre für einen großen Teil der Einwohnerschaft fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Der Bau des Lebensmitteldiscounters würde zu einer zunehmenden Belebung des Areals beitragen. Die Magnetwirkung eines Lebensmitteldiscounters würde die Zentrenfunktion fördern und den Standort ‚Grauentstein‘ insgesamt sichern und ergänzen.

Als Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet als ‚Sondergebiet Grauenstein‘ ausgewiesen

werden. Das Sondergebiet soll jeweils in „SO 1“ und „SO 2“ untergliedert werden.

Mit der Festsetzung von Sondergebieten ist es möglich, in Bebauungspläne Baugebiete festzulegen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden.

Das „SO 1“ soll den vorhandenen Bestand bauplanungsrechtlich absichern und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten. Allgemein zulässig im Sondergebiet 1 sollen insbesondere Nahversorger und Dienstleister, nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, freiberufliche Tätigkeiten und gleichgestellte Gewerbetreibende sowie Gaststätten sein. Das Geschäftszentrum soll somit planungsrechtlich gesichert werden.

Das „SO 2“ umfasst räumlich das vorliegende Bauvorhaben. Im Sondergebiet SO 2 zulässig soll nur ein nicht-großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m<sup>2</sup> und Nahversorgungsrelevanz sein. Durch die Festsetzung im SO2 ausschließlich eines Lebensmittelmarktes soll gewährleistet werden, dass das Gebäude auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht zweckentfremdet genutzt werden kann. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zur Parkierung getroffen werden.

Für das Plangebiet entlang der Schule soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit für Fußgänger im Umfeld der Schule für das Nahversorgungszentrum und die bestehende Festhalle geschaffen werden können. Dabei ist zu betrachten, dass sich die Nutzungen im Nahversorgungszentrum und für Schule/Festhalle zeitlich ergänzen, so dass die Parkplätze jeweils auch gegenseitig genutzt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im „SO 1“ eine 3-Geschossigkeit und im „SO 2“ einen eingeschossigen Lebensmitteldiscounter mit begrüntem Flachdach zulassen.

Durchgrünungs- und Pflanzgebote 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.

Für die Erschließung des zukünftigen Nahversorgungszentrums und des Anlieferverkehrs wird der derzeitige Zugang über die Straße „Grauenstein“ beibehalten. Im Hinblick auf die Lärm- und Verkehrssituation, insbesondere Verkehrslärm soll eine Immissionsschutzprüfung durchgeführt werden. Eine nähere Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen soll erfolgen.

Mit der qualifizierten Bebauungsplanänderung geht eine Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Entwicklung der Grundstücke und Immobilien einher. Die vorliegenden bodenrechtlichen Spannungen und nachbarlichen Belange und Interessen werden geprüft und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für die künftige Entwicklung zu schaffen.

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

Aufgrund der Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> handelt es sich beim Netto Markt um einen nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter. Raumordnerische Auswirkungen bestehen demnach nicht.

Beim Standort „Grauenstein“ handelt es sich städtebaulich um einen integrierten Standort mit Nahversorgungsfunktion, der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt Balingen“ und „Nahversorgungszentrum Frommern“ liegt.

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 Stadtteil Weilstetten und Zentrumsfunktion „Grauenstein“ grundsätzlich nachhaltig verbessert und die Zentrenfunktion gestärkt 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 mit Beschluss vom Oktober 2018 fortgeschriebene Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen

([https://www.balingen.de/Startseite/Planen\\_+Bauen+\\_+Wohnen/Einzelhandelskonzeption.html](https://www.balingen.de/Startseite/Planen_+Bauen+_+Wohnen/Einzelhandelskonzeption.html))

im Zusammenwirken mit Gemeinderat und der Verwaltung erstellt hat, geprüft.

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

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

Auszug

*„... 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...“*

### 6. Städtebaulicher Vertrag / Sicherung der Planung

Die Bebauungsplanverfahren ‚Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße‘ und ‚Grauenstein – 1. Änderung‘ sind nach den §§ 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 unterschiedliche Möglichkeiten geprüft, um die Umsetzung durch den Vorhabenträger verbindlich zu vereinbaren sowie den Betrieb 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 auf der Grundlage von § 12 BauGB erfolgen.

Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG beabsichtigt langfristig Eigentümer der Immobilien zu bleiben und ist bereit, für beide Standorte eine dauerhafte und nachhaltige Nahversorgung (mind. 15 Jahre) durch die Fa. Netto als zukünftiger Betreiber/Mieter der beiden Lebensmittel-discounter 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

Die Stadt Balingen strebt eine städtebauliche Entwicklung in „Grauenstein“ an. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB liegen vor. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine ohne

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (saP) wird durchgeführt.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und 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 notwendig, da die Fläche bisher als Mischbaufläche dargestellt ist.

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

Sabine Stengel