

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 01.12.2021	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 14.12.2021	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Sondergebiet Eckenfelderstraße / Stingstraße" (Flst. 1198, 1198/5, 1199), in Balingen**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

1. Lageplan; 1:1.000
2. Lageplan; 1:1.000 mit Luftbild
3. Lageplan; 1:1.000 mit rv. Bebauungsplänen und Planung Kreisverkehr
4. Lageplan; 1:1000 mit Kreisverkehr
5. Luftbild; 1:1.500
6. Konzeptstudie, Balingen; ohne Maßstab
7. Beiblatt ISEK Balingen 2035

#### Beschlussantrag:

1. Im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1198, 1198/5 und 1199 (siehe Abgrenzungsplan) soll der bisherige Einfache Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ mit dem Ziel qualifiziert überplant werden, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein bis zu 4-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem großflächigen Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche ca. 1.400 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss, einer Tiefgarage und offenen Stellplätzen im Untergeschoss sowie Wohneinheiten in den beiden obersten Geschossen zu schaffen und die Erschließung der Bebauung zu regeln.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag umgesetzt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen, eine Ausgleichsbilanzierung ist nicht vorgesehen, jedoch wird eine Artenschutzprüfung 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.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kostenübernahme der Planungs- und Verfahrenskosten soll im Rahmen eines Durchführungsvertrages geregelt werden. Die Stadt führt das Verfahren auf Antrag des Eigentümers bzw. des zukünftigen Investors durch.

Durch die Übernahme der Kosten wird die Stadt in die Lage versetzt, das Verfahren durchzuführen. Die Zusammenstellung der genauen Kosten ist derzeit noch nicht möglich.

**Besonderer Hinweis:**

-

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangssituation**

Das Plangebiet (Anlage 1 – 4) mit einer Flächengröße von ca. 3.540 m<sup>2</sup> ist Teil des östlichen Bereichs der Balingener Kernstadt und wird durch die Eckenfelderstraße (L 365 – Östlicher Innenstadtring) und Stingstraße erschlossen. Die Umgebungsbebauung ist gegenwärtig geprägt durch Wohngebäude, gewerblich genutzte Gebäude und ein Verwaltungsgebäude. Es liegt der faktische Charakter eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Heute grenzen südlich ältere Wohngebäude, u.a. als Einfamilienhäuser mit teils sehr großen, schwachgenutzten Grünflächen an. Östlich auf der gegenüberliegenden Seite der Stingstraße befindet sich das Neubauareal „Singstraße/Etzelbach“, auf welchem seit dem Jahr 2019 ca. 90 hochwertige Wohnungen entstanden sind. Weitere Neubauten in verdichteter Mehrfamilienhausbebauung sind aktuell in Planung. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das große, bis zu viergeschossige Gebäude der Agentur für Arbeit mit einer halböffentlichen Tiefgarage mit aktuell ca. 320 Stellplätzen. Zwischen dem Vorhabensgebiet in der Balingener Innenstadt sind zudem derzeit im Bereich der Beckstraße und der Straße im Roßnägele mehrere Geschosswohnungsbauten in der Entstehung bzw. teilweise bereits fertiggestellt.

Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet zur Keplerstraße besteht die planerische Absicht des dortigen Eigentümers, eine weitere Neubebauung mit Geschosswohnungsbauten zu realisieren. Hierfür soll möglichst zeitnah ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren parallel durchgeführt werden, so dass der gesamte Bereich entlang der Stingstraße zwischen der Eckenfelder Straße und der Keplerstraße zukünftig und zeitnah städtebaulich homogen gestaltet werden kann.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreuzung der Eckenfelderstraße/Charlottenstraße/Stingstraße an, welche - nach aktuellem Stand - in den Jahren 2024 folgende zu einem Kreisverkehr umgebaut werden soll.

Im Plangebiet befindet sich seit ihrer Gründung im Jahr 1903 die Firma Ernst Rehfuss Werkzeugbau GmbH mit derzeit ca. 40 Mitarbeitern. Es handelt sich um produzierendes, metallverarbeitendes Gewerbe. Im Mittelpunkt steht die Herstellung von Sonderwerkzeugen, Spezialbohrer, Sinterpresswerkzeuge und Einzelteile für den Maschinenbau. Das einst in Stadtrandlage gelegene Gewerbeareal befindet sich zwischenzeitlich in einer Gemengelage. Erweiterungsmöglichkeiten für den Produktionsbetrieb sind adäquat nicht gegeben; eine Aussiedlung aus der Innenstadtlage in ein geeignetes Gewerbegebiet städtebaulich, wie betriebsfunktional dringend geboten. Für einen neuen Produktionsstandort im Gewerbegebiet „Steinenbühl“ läuft derzeit ein Baugenehmigungsverfahren, dessen bauliche Realisierung im Jahr 2022 begonnen werden soll.

### **2. Planungsrechtliche Situation an der Ecke Eckenfelderstraße/Stingstraße**

Die Grundstücke Flst. Nrn. 1198, 1198/5 und 1199 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 3). Diese Flurstücke sind als Mischgebiet 1 (MI 1) ausgewiesen.

Auf der Grundlage des Einfachen Bebauungsplanes ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig.

### **3. Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen**

Nach der Balingener Einzelhandelskonzeption, wie auch dem Regionalplan Neckar-Alb, befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Balingen“ und wird als städtebaulich integriert eingeordnet. Innerhalb der zentralen Bereiche „Innen-

stadt Balingen“ gibt es, mit Ausnahme der Bahnhofstraße mit dem dortigen B2-Biomarkt und dem LIDL-Discounter, seit der Aufgabe des Rewe-Marktes im City-Center kein Lebensmittelvollsortimentsangebot. Damit bestehen für große Teile der Innenstadt und dem großen Wohngebiet „Binsenbol“ räumliche Versorgungslücken zur fußläufigen Nahversorgung der in diesem Bereich beheimateten Bewohner.

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Discounters im Vorhabengebiet, kann die Innenstadt die umliegenden Wohnnutzungen zukünftig wieder angemessen mit Lebensmittel und Drogeriewaren versorgen und schließt damit eine Lücke in der Produkt- bzw. Sortimentspalette im Zentralen Versorgungsbereich des Mittelzentrums Balingen.

#### **4. Bauvorhaben im Geltungsbereich**

##### **4.1 Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters in Balingen**

Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1198, 1198/5 und 1199 soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines bis zu 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit begrüntem Flachdach geprüft werden. Eine Konzeptstudie (Anlage 6) wurde hierzu erstellt. Diese wurde zunächst im März 2021 und mit einer Überarbeitung im November 2021 den Gremien zur Vorabinformation vorgestellt.

In dem Wohn- und Geschäftshaus ist im Untergeschoss eine Tiefgarage für Kunden, offene Stellplätze sowie die Warenanlieferung vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die Eckenfelderstraße. Im Zuge der Realisierung des geplanten Kreisverkehrs an der Kreuzung der Eckenfelderstraße/Charlottenstraße mit der Stingstraße, entfällt in diesem Bereich die heutige Linksabbiegespur zur Innenstadt. Die freiwerdenden Verkehrsflächen können für eine Zufahrt zur Tiefgarage weiterverwendet werden.

Im gegenüber der Eckenfelder Straße erhöht gelegenen Erdgeschoss sollen die Verkaufs- und Lagerräume eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> untergebracht werden. Die Einzelhandelsfläche soll dabei über ein Rollband sowie über einen Aufzug mit der Parkierungsebene und der Eckenfelder Straße verbunden werden.

In den beiden darüber gelegenen, nur entlang der Stingstraße und Eckenfelder Straße angeordneten Obergeschossen, sollen Wohnungen sowie ggfl. Büro- und Dienstleistungseinrichtungen erstellt werden. Die nicht mit Obergeschossen überbauten Flächen des Lebensmitteldiscounters, wie auch die Dachflächen der Obergeschosse, werden extensiv begrünt und in einem gewissen Umfang mit Anlagen für Photovoltaik belegt. Die Räume des Lebensmitteldiscounters überragen dabei, bedingt durch die örtliche Topographie, das Gelände nach Osten, zur Keplerstraße, nur geringfügig, so dass große Teile der Parkierungsebene und des Marktes in das Bestandsgelände integriert werden.

Die Konzeptstudie bildet eine erste Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

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

Im vorliegenden Verfahren soll ein qualifizierter, vorhabensbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften erstellt sowie die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für eine entsprechende Neubebauung und Nutzung des innerstädtischen Areals geschaffen werden. Der rechtskräftige Einfache Bebauungsplan soll dahingehend geändert, überplant und qualifiziert werden, so dass eine Wohn- und Geschäftsbebauung mit einem großflächigen Lebensmitteldiscounter mit Wohneinheiten angesiedelt werden kann.

Die Verlagerung der Fa. Ernst Rehfuss Werkzeug GmbH bietet die Chance, den städtebaulichen Konversionsprozess hin zu innenstadtnahen Nutzungen wie Wohnen, Kultur und Nahversorgung fortzuführen. Der Standort eignet sich insbesondere für verdichtetes Wohnen und eine urbane Nutzung, aber auch als Nahversorgungsstandort.

Das Plangebiet hat durch die städtebauliche Gesamtlage, die vorteilhafte Verkehrsanbindung, die (fußläufige) Nähe zur Balingener Innenstadt und die östlich gelegenen Wohngebiete ein großes innerstädtisches Potenzial.

Als Art der baulichen Nutzung soll aktuell ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ ausgewiesen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhabens- und Erschließungsplan soll Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Entwicklung der Grundstücke und der Immobilie geben.

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung soll sich an der Entwurfsplanung orientieren. Eine 4-Geschossigkeit – in Anlehnung der Bebauung in den nördlich und westlich anschließenden Stadtquartiere - ist vorgesehen. Die Parkierung und Erschließung soll im Rahmen des Verfahrens untersucht und geregelt werden. Die zu planende Parkierung auf den privaten Flächen sollen den Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit sicherstellen; die Parkierung für den Einzelhandel orientiert sich an der ‚Verwaltungsvorschrift Stellplätze‘ und dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich die Bebauung in den städtebaulichen Zusammenhang in sensibler Innenstadtlage einfügt.

Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen werden. Das übergeordnete Ziel ist, eine flächendeckende Nahversorgung für die Balingener Kernstadt langfristig herzustellen.

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Die in Verbindung mit dem Bebauungsplan stehenden Maßnahmen sind dem sektoralen Handlungsfeld Wirtschaft, Wohnen, Nachhaltigkeit, Innenstadt und Stadtbild zuzuordnen. Der Konversionsprozess, in Verbindung mit einer hohen Nutzungsdichte und -vielfalt der wertvollen innerstädtischen Fläche, ermöglicht es, den bedeutsamen Einzelhandelsstandort der Innenstadt verträglich weiter zu entwickeln und zu profilieren. Industrie- und Gewerbegebiete werden von zentrenrelevanten Einzelhandel entlastet. Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe werden gesichert. Der Bebauungsplan ermöglicht die räumliche Steuerung der Haupteinkaufslage und die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels innerhalb der Innenstadt. Die räumliche Anbindung wird durch die gute, zentrale Lage des Areals gewährleistet. Mit dem Bebauungsplan wird die Wohnraumentwicklung in integrierter Lage gefördert.

Als Einzelmaßnahme „Wohnen an der Eyach“ sieht das ISEK vor, das Gesamtquartier langfristig durch Nutzungsintensivierung und Umstrukturierung des Bestandes zu optimieren. Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sollen überprüft und gezielt im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung gesteuert bzw. umgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Grundsätze, Ziele und Maßnahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes umgesetzt.

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

Das Bebauungsplanverfahren dient der Verbesserung der qualitativen und räumlichen Versorgung sowie Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst weniger als zwei Hektar. 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 und die städtebauliche Gemengelange beseitigt wird. Der Innenentwicklung und Nachverdichtung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist 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 vermeiden oder zu minimieren.

---

Eine Artenschutzprüfung, ein Schallimmissionsgutachten sowie eine Verkehrsanalyse sollen in Auftrag gegeben werden. Die Planung zum Kreisverkehr an der Ecke Eckenfelderstraße/Charlottenstraße/Stingstraße sollen bei den Planungen Berücksichtigung finden.

### **7. Sicherung der Planung**

Die Planung soll durch Umsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert und zeitlich fixiert werden. Ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Balingen und dem Antragsteller soll die vertragliche Umsetzung, Kostentragung, Nutzung und hochwertige Gestaltung des Gebäudes gewährleisten. Grundlage bildet der Vorhabens- und Erschließungsplan, der auf der Grundlage der konkreten, mit der Stadt abgestimmten Planung des Vorhabensträgers erstellt wird.

Sabine Stengel