**Vorlage Nr. 2015/204** AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Ste
Balingen, 03.09.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Technischer Ausschuss | **nicht öffentlich** | am 16.09.2015 | Vorberatung |
| Gemeinderat | **öffentlich** | am 29.09.2015 | Entscheidung |

**Tagesordnungspunkt**

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Nahversorgungszentrum Neige', Balingen

# Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Anlagen
7
(Abwägungsvorschlag, Entwurf Satzung, Entwurf Zeichnerischer Teil, Entwurf Textteil, Entwurf Begründung, Auswirkungsanalyse GMA, Verkehrsuntersuchung Kölz)

## Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Anlage 1 zur Beratungsvorlage entschieden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Nahversorgungszentrum Neige“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Die Entwürfe sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

## Finanzielle Auswirkungen:

| | |
|---|---|
| Verwaltungs- und Planungskosten ca. | 20.000,- € |
| Auswirkungsanalyse GMA ca. | 3.000,- € |
| Verkehrsuntersuchung Büro Kölz ca. | 2.000,- € |
| Gesamtkosten ca. | 25.000,- € |

Mit dem Grundstückseigentümer wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch ein Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen. Das öffentliche Interesse an einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.9 Baugesetzbuch) wurde mit 40 % gewichtet.

**Besonderer Hinweis:**

## Sachverhalt:

### Ausgangssituation

Die Stadt Balingen ist Mittelzentrum und zentraler Versorgungsschwerpunkt. Das im Jahr 1989 beschlossene standort- und sortimentsbezogene Leitbild für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen (Balinger Einzelhandelskonzeption) wird seit 25 Jahren sehr erfolgreich angewendet.

### Nahversorgung

Für die Grund- und Nahversorgung gibt es verschiedene Schwerpunkte und Standorte in den Stadtteilen, abhängig von der jeweiligen Siedlungsstruktur.

Das für die ausgedehnten Wohngebiete östlich der B 27 und zum Ortsteil Heselwangen in integrierter Lage gelegene Nahversorgungszentrum ‚Neige' in der Lisztstraße 97 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 nur ca. 6.500 Einwohner betragen hatte, umfasst dieses zwischenzeitlich, nach der Aufsiedlung 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 der 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. Haupterschließungsstraße einnimmt. Die Anbindung an das vorhandene Fußwegenetz und die umliegenden Wohngebiete ist sehr gut.

### Erweiterung des Nahversorgungsstandortes

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.

### Bestehendes 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 errichteten Nahversorgungszentrums war die Sicherung der wohnortnahen Versorgung von Heselwangen und der östlich der B 27 gelegenen, ausgedehnten Wohngebiete von Balingen 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 Nahversorgungskonzeptes.

Nach Norden grenzt das Sportgelände von Heselwangen 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.

**Entwurf Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

Im nun zur Billigung vorliegenden Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften wird das Grundstück, Flst. Nr. 601/5 als Sondergebiet ‚Nahversorgungszentrum Neige' ausgewiesen. Durch die Zulassung eines Lebensmittelmarktes bis 1.200 m² Verkaufsfläche kann die Verkaufsflächenerweiterung des bisher noch nicht großflächigen Edeka-Marktes 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 max. 120 m² sowie Banken und Dienstleistungen, Apotheke, Räume für Ärzte sowie Büroflächen weiterhin unverändert zulässig sein.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die Großflächigkeitsgrenze für Einzelhandel 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.

**Auswirkungen**

Im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme wurden die verkehrlichen Auswirkungen insgesamt sowie die Erweiterung gutachterlich untersucht. Angrenzende Siedlungsbereiche, für die der Standort Nahversorgungsaufgaben übernimmt, sind sehr gut angebunden. Aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung ist zudem von keiner maßgeblichen Verkehrszunahme auszu¬gehen. Die Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des großflächigen Edeka-Lebensmittelmarktes lässt daher den Schluss zu, dass es durch die Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze für Einzelhandel nach § 11 Absatz 3 BauNVO zu keiner relevanten Verschlechterung der unter Analysebedingungen durchaus qualitätsvollen Verkehrsverhältnisse im Untersuchungsgebiet kommt.

Die Auswirkungsanalyse für die Einzelhandelsversorgung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) 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 Balinger 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.

**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.

**Berichtigung Flächennutzungsplan**

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

**Umsetzung der Planung**

Das Neubauvorhaben soll schnellstmöglich, bei entsprechendem Planungsstand des Verfahrens und nach Erteilung der Baugenehmigung, realisiert werden. Das Baugesuch soll nach Vorstellung des Eigentümers und des beauftragten Architekten noch im Laufe des Septembers 2015 eingereicht werden.

M. Wagner