

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 30.11.2016	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 12.12.2016	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 13.12.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Änderung Gehrn, Sondergebiet Toom Baumarkt', Balingen-Endingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

1. Abgrenzung
2. Luftbild
3. Bebauungsplanauszug Gehrn mit Auszug aus dem Textteil für das SO 7

Beschlussantrag:

Das im Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ‚Gehrn‘ mit Rechtskraft 11.12.1993 festgesetzte Sondergebiet SO 7 ‚Bau- und Heimwerkermarkt / Gartenbedarf / Gewerbe‘ soll mit dem Ziel geändert werden, die zulässige Verkaufsfläche von derzeit 7.000 m² auf 9.500 m² zu erhöhen sowie die weiteren Festsetzungen zu überprüfen und bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zu regeln.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich.

Die Verfahrens- und Planungskosten werden kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten sowie anhand von tatsächlichen Kosten ermittelt.

Die toom Baumarkt GmbH ist als Antragsteller an der Durchführung des Verfahrens interessiert und bereit hierfür die Kosten zu übernehmen. Mit dem Antragsteller wird daher ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Übernahme der Kosten des Verfahrens und der hierfür erforderlichen Gutachten (z.B. Auswirkungsanalyse Fa. Junker + Kruse) und Untersuchungen abgeschlossen werden.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das insgesamt 26.721 m² große, zur Überplanung anstehende Gebiet setzt sich aus den Grundstücken Flst.Nrn. 2013/3 und 2014/1 zusammen. Die toom Baumarkt GmbH betreibt ‚Auf Bollen 21, im Gewerbegebiet „Gehrn“ in Balingen-Endingen einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit Außenverkaufs- und Parkierungsflächen. Im August diesen Jahres wurde im Südwesten des Areals, Ecke Wasserwiesen / Schrötenen, ein „Burger King“ Schnellrestaurant baurechtlich genehmigt.

Um zukünftigen Marktentwicklungen gerecht zu werden, beabsichtigt die toom Baumarkt GmbH bereits seit Längerem eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarkts.

Geplant und beantragt wurde eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 9.500 m². Insbesondere der Gartenmarktanteil soll auf ca. 3.200 m² erhöht werden. Von Toom beantragt ist ergänzend das Betreiben eines Backshops bzw. eines Imbiss-Standes, wobei die Verträglichkeit mit der Balinger Einzelhandelskonzeption bei zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zunächst noch sehr dezidiert geprüft werden muss. Der Backwarenverkauf widerspricht dabei aber grundsätzlich den Zielen der Balinger Einzelhandelskonzeption, zumal dieser an diesem Standort auch nicht der Nahversorgung dient.

Voraussetzung für die Verkaufsflächenerweiterung ist eine Bebauungsplanänderung.

Gewerbegebiet Gehrn

Das Gewerbegebiet Gehrn wurde in den 1970er Jahren aufgesiedelt. Bis zur Umsetzung der Balinger Einzelhandelskonzeption im Jahr 1989 entwickelte sich Gehrn als wichtigster Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Zur Umsetzung der Einzelhandelskonzeption und zum Schutz der Innenstadt vor einer weiteren Abwanderung von innenstadtrelevantem Einzelhandel in das Gewerbegebiet wurde im Jahr 1989 der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet beschlossen, welcher im Jahr 1993 zum Abschluss gebracht werden konnte.

Heute ist das Gewerbegebiet Gehrn nach dem Regionalen Zentren- und Märktekonzept des Regionalverbandes Neckar-Alb als Ergänzungsstandort zur Balinger Innenstadt für großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und als wichtiger Versorgungsstandort für die Kommunen im südlichen Umland ausgewiesen. Seit Einführung der Balinger Einzelhandelskonzeption und dessen bauleitplanerischen Umsetzung über den Bebauungsplan ‚Gehrn‘ im Jahr 1993, sind innerhalb des Gewerbegebietes nur noch Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sowie im Einzelfall geringfügige Erweiterungen und Anpassungen bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben zulässig.

Planungsrecht

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, sind - außer in Kerngebieten - nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

Der Bebauungsplan ‚Gehrn‘ mit Rechtskraft 11.12.1993 weist das ca. 26.721 m² große, nun zur Überplanung anstehende Areal als ‚Sondergebiet SO 7‘ aus. Danach ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.000 m² zulässig. Baurechtlich genehmigt wurden im Jahr 1993 insgesamt 5.000 m² Verkaufsfläche für den Baumarkt, zudem 1.500 m² Innenfläche und 500 m² Außenfläche für den Gartenfachmarkt.

Bebauungsplanänderung / Auswirkungsanalyse

Ziel des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ist es, die Festsetzungen für das

Sondergebiet SO 7 insbesondere hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche so anzupassen, dass die geplante Erweiterung des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes möglich wird. Eine Anpassung des Baufensters ist hierfür nicht erforderlich.

Bereits im Vorfeld fand eine Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Tübingen statt, wonach die Erweiterung, vorbehaltlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes, d.h. dass die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so zu bemessen ist, dass dessen Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet, grundsätzlich bejaht wurde. Nach einer ersten Ermittlung ist vorliegend auch von der Einhaltung des Kongruenzgebotes auszugehen.

Zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung des Baumarktes im Gewerbegebiet Gehr wurde das Büro Junker + Kruse, Dortmund, das derzeit auch die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen fortschreibt, von der Stadt Balingen beauftragt, eine marktgutachterliche Auswirkungsanalyse zu erstellen.

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. 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. Eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz wird über den Bebauungsplan nicht betrieben. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen vom 08.03.2002 ist das Grundstück Auf Bollen 21 als Sonderbaufläche dargestellt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Tabelle im Flächennutzungsplan und die zulässige Verkaufsfläche kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Sabine Stengel