

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Endingen	<b>öffentlich</b>	am 16.01.2017	Anhörung
Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 18.01.2017	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 31.01.2017	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Änderung Gehrn - Sondergebiet 2 (SO Verbrauchermarkt), Flst.Nr. 2149, Lange Str. 24', Balingen-Endingen**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

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

#### Beschlussantrag:

Das im Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Gehrn“ mit Rechtskraft vom 11.12.1993 festgesetzte Sondergebiet SO 2 „Verbrauchermarkt / Gewerbe“ soll mit dem Ziel geändert werden, ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 3.800 m<sup>2</sup> auszuweisen sowie die zulässigen Warensortimente entsprechend einem geänderten Flächenkonzept festzusetzen.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 FSP Immobiliengesellschaft mbH ist als Eigentümer und Antragsteller an der Durchführung des Verfahrens interessiert und bereit, hierfür die Kosten zu übernehmen. Mit dem Antragsteller wird 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.

## Sachverhalt:

### **Ausgangssituation**

Bei dem ca. 19.400 m<sup>2</sup> großen, zur Überplanung anstehenden Areal handelt sich um den Standort des REAL Nonfood-Marktes.

Die Firma Real (früher: Multi Markt) ist seit Anfang der 1970er-Jahre auf Gehrn angesiedelt. Die zwei Standorte (Lange Straße 24 und Lange Straße 37) des Verbrauchermarkts beidseits der Lange Straße mit jeweils unterschiedlichen Angebotsschwerpunkten bilden gemeinsam eine Einheit. Während in der Lange Straße 37 vorwiegend Lebensmittel (Food-Sortiment) angeboten werden, liegt der Angebotsschwerpunkt im Fachmarkt Lange Straße 24 schwerpunktmäßig bei den Nonfood-Sortimenten und Getränken. Der Doppelstandort von REAL unterliegt baurechtlich dem langjährigen Bestandsschutz. Am 04.05.1970 wurde erstmals die Nutzungsänderung des Gebäudes Lange Straße 24, von einem Textilauslieferungslager in ein Warenhaus genehmigt. Mit Baugenehmigung vom 28.11.1977 und vom 24.10.1986 wurden Erweiterungen genehmigt. Planungsrechtlich ist der Bebauungsplan Gehrn aus dem Jahr 1993 maßgeblich.

Der Doppelstandort REAL auf Gehrn, wie er sich seit vielen Jahren darstellt, ist aufgrund eigentumsrechtlicher Veränderungen und einer Beendigung des Mietverhältnisses am Standort Lange Straße 37 nur noch bis Mitte des Jahres 2018 gesichert. Sofern die Fa. Real keine Standortalternativen erhält, ist mit der dauerhaften Schließung des Marktes spätestens auf Mitte 2018 auszugehen.

Auch ist die Gebäudesubstanz stark sanierungsbedürftig und beide Märkte entsprechen nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an eine übersichtliche Warenpräsentation und eine zeitgemäße Größe. Der Standort Lange Straße 37 soll als Lebensmittelsupermarkt (Neukauf-Markt) im Rahmen einer Neubebauung wieder eine Nachnutzung erfahren.

Die Fa. Real möchte in diesem Zusammenhang seine Sortimente auf dem Grundstück Lange Straße 24 konzentrieren und im Rahmen einer umfangreichen Gebäudesanierung und Erweiterung einen neuen Verbrauchermarkt einrichten. Im Rahmen der modifizierten Verlagerung und Konzentration des Marktes am Standort Lange Straße 24 würde ein zeitgemäßer Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.800 m<sup>2</sup> mit Lebensmittel und Nonfood-Sortimenten entstehen, wobei der neue Markt gegenüber der bisherigen Verkaufsflächengröße deutlich reduziert ausfallen würde.

### **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).

Maßgeblich für das Planungsgebiet ist der Bebauungsplan Gehrn mit Rechtskraft vom 11.12.1993.

Darin ist der Nonfood-Markt/Getränkemarkt, Lange Straße 24 als Sondergebiet 2 (SO 2) ausgewiesen. Zulässig gemäß Bebauungsplan ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbrauchermarkt für die Bereiche Non-Food und Getränke bis zu einer Geschossfläche von 3.000 m<sup>2</sup>. Tatsächlich beträgt die seit Ende der 80er Jahre genutzte und bestandsgeschützte Verkaufsfläche sogar 3.367 m<sup>2</sup>. Der Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten, außerhalb des in Nr. 1.1.B des Bebauungsplans festgelegten Positivkatalogs, wurde auf eine Geschossfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Verkauf von Nahrungsmitteln ist nach dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 bisher nicht zulässig.

Die südliche, 541 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks, Flst.Nr. 2149 ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und mit einer Tankstelle bebaut. Dieser Bereich ist von der Änderung nicht be-  
rührt.

Der Lebensmittelmarkt Lange Straße 37 (bisher Real-Food) ist als Sondergebiet 3 - großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und Textilienverkauf (früher Viola's Modewelt) bis 500 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der frühere Modeladen wurde bereits vor vielen Jahren in den Real-Markt integriert für den Lebensmittelverkauf genutzt. Hier ist von Eigentümerseite im Wesentlichen bebauungsplankonform und im Rahmen der bisher genutzten Verkaufsflächen ein Neukauf-Markt geplant.

### **Bebauungsplanänderung**

Nachdem die Real-Märkte (bzw. ihr Vorgänger Multi-Markt) seit Jahrzehnten einen maßgeblichen Beitrag zur Versorgung der Stadt und des Mittelbereiches Balingen insbesondere auch mit Waren des täglichen Bedarfs leisten und gleichzeitig einen wichtigen Baustein in Bezug auf die Angebotsvielfalt und Kaufkraftbindung in Balingen darstellen, soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zeitnah und umfassend untersucht werden, ob eine modifizierte Verlagerung und Konzentration des Marktes am Standort Lange Straße 24 mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> sowie mit Food- und Nonfood-Flächen planungsrechtlich möglich ist. Das Hauptsortiment bzw. die überwiegende Verkaufsfläche soll Lebensmittel umfassen. Die weiteren zulässigen Sortimente aus den Bereichen Non-Food sollen entsprechend festgesetzt werden.

Im Rahmen der Planung und der Abwägung soll der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Strukturen und Versorgungsbereiche sowie der Bestandsschutz besonders gewichtet werden. Auch eine zeitgemäße, einem Mittelzentrum angemessene Versorgung der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft und des Einzelhandels und die Ergebnisse und Ziele der Balingener Einzelhandelskonzeption sollen in der Planung untersucht und gewürdigt werden. Eine planungsrechtliche Standortsicherung des Real-Verbrauchermarktes dient auch dem Erhalt von Arbeitsplätzen, vorausgesetzt dass eine privatrechtliche Einigung zwischen den Vertragsparteien zustande kommt, was nicht der kommunalen Planungshoheit obliegt.

### **Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen**

Das Gewerbegebiet Gehr wurde maßgeblich in den 1970er Jahren aufgesiedelt und hat sich bis zur Umsetzung der Balingener Einzelhandelskonzeption im Jahr 1989 als wichtigster Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe entwickelt.

In Balingen wurde bereits frühzeitig erkannt, dass der Einzelhandel ein wichtiges Element für die Funktionsfähigkeit von Stadt- und Ortszentren sowie für eine funktionierende Nahversorgung darstellt. Eine Verlagerung des Einzelhandels aus dem gewachsenen Stadtkern in Randgebiete und an städtebaulich nicht integrierte Standorte wirkt sich grundsätzlich nachteilig auf die Versorgungssituation und Attraktivität einer Stadt aus. Die außerordentlich positive Entwicklung der Stadt Balingen ist zu großen Teilen auf die seit 1989 von Gemeinderat und Verwaltung vorausschauend und konsequent verfolgte Einzelhandelskonzeption zurückzuführen. Zur Umsetzung der Einzelhandelskonzeption und zum Schutz der Innenstadt vor einer Abwanderung von innenstadtrelevantem Einzelhandel in die Gewerbegebiet wurde im Jahr 1989 der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Gehr beschlossen, welcher im Jahr 1993 zum Abschluss gebracht werden konnte.

Heute entspricht das Gewerbegebiet Gehr fast vollständig den aktuellen Vorgaben des Regionalen Zentren- und Märktekonzeptes des Regionalverbandes Neckar-Alb als Ergänzungsstandort zur Balingener Innenstadt für großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und als wichtiger Versorgungsstandort für die Kommunen im südlichen Umland.

Der Standort mit überwiegend nicht innenstadtrelevanten Fach- und Verbrauchermärkten, Han-

del und Dienstleistung rundet das große Angebot in Balingen ab und trägt zu einer wesentlichen Profilierung des Mittelzentrums Balingen bei.

Seit Einführung der Balingener 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. In der Stadt Balingen insgesamt gibt es daher nur noch ganz vereinzelt Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten, wie Lebensmitteln, Bekleidung usw. in nicht-integrierten Lagen, außerhalb der Balingener Innenstadt bzw. ohne unmittelbare Nahversorgungsfunktion entsprechend der Definition im Regionalplan.

Aktuell wird das Einzelhandelskonzept auf der Basis einer aktuellen Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten, Marktvorgaben und Entwicklungen überprüft und weiterentwickelt. Das Verfahren wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2017 abgeschlossen.

Die im Rahmen der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption durchgeführte Bestandsaufnahme und Analyse hat ergeben, dass Balingen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel lediglich noch über eine Kaufkraftbindung von ca. 90 % verfügt.

Das heißt, dass zwischenzeitlich ca. 10 % der den Balingern zur Verfügung stehende Kaufkraft in das Umland abfließt. Der für vergleichbare Mittelzentren übliche und wünschenswerte Wert für die Kaufkraftbindung bzw. Bedarfsdeckung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt dagegen ca. 130 %. Der starke Rückgang in der Kaufkraftbindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist zu großen Teilen auch auf die im Jahr 2007 erfolgte Schließung des Real-City-Marktes mit seinen ca. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zurückzuführen, welche mit der Neuansiedlung des REWE-Marktes mit seinen ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keinesfalls adäquat kompensiert werden konnte.

Zudem verfügt die Stadt Balingen über nur eine schwach ausgeprägte Versorgung im Bereich der Lebensmittel-Discountmärkte (Aldi, Lidl). Ein weiterer Lebensmittelmarkt würde entsprechend dazu beitragen, der Unterversorgung an Nahrungs- und Genussmitteln entgegen zu wirken bzw. die Stadt Balingen wieder in die Lage versetzen der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gerecht zu werden.

### **Auswirkungsanalyse**

Zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen wird das Büro Junker + Kruse, Dortmund, das derzeit die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen fortschreibt, von der Stadt Balingen beauftragt, eine marktgutachterliche Auswirkungsanalyse zu erstellen.

Zweifelsfrei sind die schädlichen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel bei einer bebauungsplankonformen bzw. bestandsgeschützten Nachnutzung des Gebäudes Lange Straße 24 als Fachmarkt oder Fachmarktzentrum im Sortimentsbereich Non-Food (Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren u.a.) deutlich negativer einzuschätzen, als dies bei Lebensmittelsortimenten der Fall wäre.

Im Bereich der Lebensmittel wäre ein weiterer Kaufkraftverlust und die Abwanderung in Nachbargemeinden und Gebiete ohne Zentrenfunktion zu befürchten, was wiederum den Zielen der Regionalplanung widerspricht.

### **Regionalplan**

Die Vereinbarkeit der Bebauungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung zum Einzelhandel soll im Rahmen des Verfahrens abgestimmt und hergestellt werden. Dabei ist eine Bewertung und Betrachtung der jeweiligen Stadt unabdingbar.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat bereits darauf hingewiesen, dass das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplan (LEP 2002) und die Ausweisung von Vorranggebieten im Regionalplan Neckar-Alb der beabsichtigten Bebauungsplanänderung entgegenstehen und somit die Änderung nicht mit den Zielen der Raumordnung unmittelbar konform gehen würde.

Materiell entspricht die Zielsetzung der Balingener Einzelhandelskonzeption und die zu befürchtenden erheblichen negativen Auswirkungen auf die Balingener Innenstadt bei einer Umnutzung des Gebäudes Lange Straße 24 als Fachmarktcenter, insbesondere auch unter Beachtung der Unterversorgung im Bereich Lebensmittel und unter Würdigung der aus dem Bestandsschutz resultierenden Rechte und Interessen der langjährigen Bestandsbetriebe, den Zielen der Raumordnung. Ein Sortimentswechsel bei zentrenrelevanten Waren bzw. Sortimenten sollte daher unter gewissen Voraussetzungen in ausgewiesenen Ergänzungsbereichen möglich sein, insbesondere wenn die Auswirkungen auf die Innenstadt geringer sind, als bei Beibehaltung der bisher zulässigen Sortimente.

### **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. 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 Flst. 2149 im nördlichen Bereich, in dem sich der Real Non-Food-Markt befindet, 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.

### **Umsetzung**

Das Bebauungsplanverfahren soll spätestens Ende des Jahres 2017 abgeschlossen werden, so dass parallel über die Baugenehmigung entschieden werden kann. Von einer Bauzeit von 5 Monaten ist auszugehen.

Sabine Stengel