

Vorlage Nr. 2015/010

AMT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE

Balingen, 14.01.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 14.01.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 19.01.2015	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 26.01.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Gehrn, Sondergebiet Sport Paul - 2. Änderung", Balingen-Endingen; Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 7 (Abwägung, Satzung, Geltungsbereich, Textteil, Begründung, rechtskräftiger Textteil Gehrn/11.12.1993, Auswirkungsanalyse)

Beschlussantrag:

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

Der Bebauungsplan ‚Gehrn, Sondergebiet Sport Paul – 2. Änderung‘ wird entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Der Entwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten	15.871,00 €
Marktgutachterliche Untersuchung Auswirkungsanalyse GMA	ca. 3.500,00 €
Summe	ca. 19.371,00 €

Die Verfahrens- und Planungskosten wurden kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten ermittelt. Der Eigentümer und Antragsteller ist an der Durchführung des Verfahrens interessiert und daher bereit die Kosten zu übernehmen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB wurde abgeschlossen.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die in der Balingen Innenstadt ansässige Firma Sport Paul betreibt seit den 1980er Jahren zusätzlich ein Sportfachgeschäft im Gewerbegebiet Gehr, Lange Straße 15 mit dem Schwerpunkt in den Sortimenten Großsportgeräte, Ski und Fahrräder.

Aktuell stehen Räumlichkeiten im Obergeschoss des Gebäudes Lange Straße 15, die bisher als Videothek genutzt wurden, leer. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Fa. Sport-Paul ihre - im Vergleich mit Radsportfachgeschäften in benachbarten Städten - relativ kleine Verkaufsfläche für Fahrräder um eine Teilfläche von ca. 490 m² auf dann insgesamt bis zu 980 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Voraussetzung für die Verkaufsflächenerweiterung ist die Bebauungsplanänderung. Zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung des Sportfachgeschäftes im Gewerbegebiet Gehr hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, eine marktgutachterliche Auswirkungsanalyse erstellt.

Erweiterungen im Bereich Fahrradbekleidung oder Zubehör sind nicht vorgesehen. Die zulässige Verkaufsfläche des Sportfachgeschäftes bei innenstadtrelevanten Sortimenten wie Sportbekleidung, Sportschuhe usw. bleibt unverändert. Die weiteren derzeit leerstehenden Räumlichkeiten im vorhandenen Obergeschoss sollen zukünftig als Büro, Lager und Fahrradwerkstatt genutzt werden.

Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse ergab, dass die vorgesehene Erweiterung des Fachmarktes keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslösen würde. An allen untersuchten Standorten liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzverteilungseffekte weit unterhalb eines städtebaulich relevanten Schwellenwerts (max. 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten). Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.

Bezüglich der raumordnerischen Bewertungskriterien kann festgehalten werden, dass alle Ge- und Verbote des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg eingehalten werden. Es ist somit nicht mit städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen durch die Erweiterung zu rechnen.

Bisheriges Planungsrecht

Das Gewerbegebiet Gehr wurde in den 1970er Jahren aufgesiedelt. Bis zur Umsetzung der Balingen Einzelhandelskonzeption im Jahr 1989 entwickelte sich Gehr als wichtigster Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Nach dem nun zur Änderung anstehenden rechtskräftigen Bebauungsplan vom 15.07.2000 ist unter anderem ein Sportfachgeschäft für Großsportgeräte und Fahrräder bis zu einer Geschossfläche von max. 1.400 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² zulässig. Ein Verkauf von innenstadtrelevanter Sportbekleidung und von Sportartikeln außerhalb des Bereichs Großsportgeräte und Fahrräder wurde auf 250 m² Verkaufsgeschossfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche von ca. 250 m² entspricht weitgehend dem Bestand an diesen Sortimenten vor der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1993 und genießt rechtlichen Bestandschutz. Im Rahmen der Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes, hat die Fa. Sport Paul im Mai 2000 einen Städtebaulichen Vertrag zur Regelung der zulässigen Haupt- und Randsortimente sowie der jeweils zulässigen Verkaufsflächen mit der Stadt abgeschlossen.

Bebauungsplanentwurf

Die nun anstehende Änderung umfasst die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Der Zeichnerische Teil zum Bebauungsplan Gehrn mit Rechtskraft vom 11.12.1993 ist von der Änderung nicht betroffen und gilt für das Plangebiet weiter. Ausgewiesen ist das Grundstück Lange Straße 15 als Sondergebiet ‚Sportfachgeschäft/Pflanzenmarkt/Gewerbe‘. Die Festsetzungen zu Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, Bauweise und Gebäudehöhe sowie die Festsetzungen zu Pflanzgebieten usw. werden nicht geändert.

Eine Anpassung der Festsetzungen für das Sondergebiet 1, ‚Sportfachgeschäft/Pflanzenmarkt/Gewerbe‘ wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nur in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche vorgenommen. Durch die Änderung der Verkaufsfläche für Fahrräder erhöht sich auch die Gesamtverkaufsfläche von aktuell ca. 1.020 m² auf zukünftig bis zu 1.510 m².

Die Bebauungsplanänderung ‚Gehrn, Sondergebiet Sport-Paul – 2. Änderung‘ regelt zukünftig die zulässige Art der baulichen Nutzung für das im Bebauungsplan Gehrn mit Rechtskraft 11.12.1993 dargestellte und festgesetzte Sondergebiet 1, ‚Sportfachgeschäft / Pflanzenmarkt / Gewerbe‘. Die Festsetzungen unter den Nrn. 1.1 und 1.2.1 der Textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1993 bzw. die Bebauungsplanänderung ‚Gehrn, Sondergebiet Sport-Paul‘ aus dem Jahr 2000 wird ersetzt.

Darüber hinaus gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans ‚Gehrn‘ vom 30.11.1993 (Lageplan vom 23.08.1993/16.11.1993 mit Textteil), rechtskräftig seit 11.12.1993, unverändert weiter.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll der Städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Einzelhandelskonzeption und zur Regelung der zulässigen Haupt- und Randsortimente und Verkaufsflächen aktualisiert und an den neuen Bebauungsplan angepasst werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff – Ausgleich

Am 30. September 2014 wurde das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde anschließend, in der Zeit vom 20.10.2014 bis 20.11.2014, durchgeführt. Die Auswirkungsanalyse der GMA war bereits Teil der frühzeitigen Beteiligung.

Die eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt. 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.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen vom 08.03.2002 ist der Bereich als Sonderbaufläche ‚Sportfachgeschäft, Pflanzenmarkt und Gewerbe‘ dargestellt. Die Tabelle im Flächennutzungsplan auf S. 52 und die zulässige Geschossfläche kann im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst werden.

Umsetzung der Planung

Nachdem die Räumlichkeiten der ehemaligen Videothek im 1. Obergeschoss leer stehen, soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche schnellstmöglich, spätestens auf das Frühjahr 2015 mit Beginn der neuen Radsportsaison realisiert werden.

M. Wagner

ANLAGE 1

Abwägungsvorschlag / Abwägungsprotokoll

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 20.10. bis 20.11.2014

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
1	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 24.11.2014	
	Belange der Raumordnung Nach den Planunterlagen soll die Verkaufsfläche des Sportfachgeschäftes der Fa. Sport Paul in der Lange Straße 15 von ca. 1.020 m² auf ca. 1.510 m² erhöht werden. Die zusätzliche Verkaufsfläche soll ausschließlich mit dem Sortimentsbereich Fahrrad/Fahrradzubehör belegt werden, der bislang auf einer Verkaufsfläche von 490 m² angeboten wird. Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Sortimente soll unverändert bleiben. Bislang ist ein Verkauf innenstadtrelevanter Sportbekleidung und von Sportartikeln außerhalb des Bereichs Großsportgeräte und Fahrräder auf 250 m² Verkaufsgeschossfläche begrenzt. Im Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2013 ist das Gewerbegebiet Gehrn als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Ergänzungsstandorte sind als Vorbehaltsgebiet für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment festgelegt. Die GMA hat zur Betrachtung der raumordnungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens im September 2014 eine Auswirkungsanalyse vorgelegt. Zwar prüft die GMA in ihrem Gutachten fälschlicherweise nur die Auswirkungen der durch die Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte. Allerdings ist u.E. auch bei Berücksichtigung des gesamten Vorhabens mit keinem Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot zu rechnen. Gemäß 2.4.3.2 Z (7) des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Neckar-Alb dürfen außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne zentrenrelevante Randsortimente höchstens auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 350 m² Verkaufsfläche angeboten werden. Bislang werden zentrenrelevante Randsortimente auf 250 m² Verkaufsfläche und damit auf mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Allerdings besteht für diese Verkaufsfläche Bestandschutz. Gegen die geplante Ausweisung des Bebauungsplanes „Gehrn, Sondergebiet Sport Paul – 2. Änderung“ bestehen daher keine raumordnerischen Bedenken, sofern im Bebauungsplan sichergestellt wird, dass die zentrenrelevanten Randsortimente die bisherige Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten. Das Regierungspräsidium bittet um Beteiligung am weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme. Der Planänderung stehen raumordnerische Belange nicht entgegen. Das Regierungspräsidium wird am weiteren Verfahren beteiligt.
2	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 28.11.2014	
	Wasser- und Bodenschutz: Keine Bedenken. Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht: Keine Bedenken.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
	Abfallwirtschaft: Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfall-wirtschaft-licher Sicht keine Bedenken, wenn - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter min-destens 4 m beträgt, - das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, - es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, - bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wende-möglichkeit besteht, müssen die betroffenen Bewohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirt-schaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgele-genen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereit-stellen. Brandschutz: Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, so-fern die folgenden Auflagen berücksichtigt werden: 1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei de-nen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflä-chen für Hub-rettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grund-fläche 5 x 11 m) erforderlich. 2. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der An-leiterstellen von Aufstell-flächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. 3. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehr-fahrzeuge möglich sind, ist dies bei der zulässigen Ge-bäudehöhe zu berück-sichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. 4. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anlei-tern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelän-de liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feu-erwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vor-zuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen gering-fügigen Einengungen mindestens 2 m betragen. 5. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden.	Kenntnisnahme. Belange der Abfallwirtschaft sind von der Bebau-ungsplanänderung nicht betroffen. Kenntnisnahme. Es handelt sich um ein Bestandsgebäude. Die brandschutzfachlichen Vorgaben sind im Weite-ren Sache des Baugenehmigungsverfahrens.
3	Handelsverband Württemberg e.V. Schreiben vom 17.10.2014	
	Keine Einwände	Kenntnisnahme
4	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 26.11.2014	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
	Die Fa. Sport Paul beabsichtigt die Erweiterung ihres Sport-Geschäfts durch die Nutzung von leerstehenden Räumen im OG. Die Räume einer ehemaligen Videothek sollen als Büro, Lager und Fahrradwerkstatt genutzt werden. Die Gesamtverkaufsfläche von aktuell 1.020 m² soll damit auf 1.510 m² erhöht werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Sportfachgeschäft für Großsportgeräte und Fahrräder bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² zulässig. Dabei sind innenstadtrelevante Sortimente (Sportbekleidung, Sportschuhe, kleinteilige Sportartikel) auf 250 m² begrenzt und sollen unverändert bleiben. Der Standort ist im Regionalplan 2013 als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente (VBG Einzelhandel) ausgewiesen. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß PS 2.4.3.2. Z (7) als Randsortiment mit maximal 10% der Verkaufsfläche möglich. 10% von 1.510 m² entsprächen 151 m². Mit den bestehenden 250 m² wäre dieses Maß überschritten. 250 m² bestehen allerdings bereits und würden bei einem unveränderten Vorhaben dem Bestandsschutz unterliegen. Gemäß einer gutachterlichen Auswirkungsanalyse ist durch die Erweiterungen nicht mit städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu rechnen. Bestehende Flächen für Randsortimente dürfen nicht überschritten werden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich, da aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.
5	Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 17.11.2014	
	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
6	Stadtkämmerei - Abgabenwesen – Schreiben vom 24.10.2014	
	Unter der Voraussetzung, dass die festgelegte Gebäudehöhe von max. 12,00 m nicht erhöht wird, hat die Bebauungsplanänderung keine Beitragsrechtlichen Konsequenzen.	Die zulässige Gebäudehöhe wird nicht geändert.

Michael Wagner