

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 12.09.2018	Vorberatung
Ortschaftsrat Eendingen	öffentlich	am 17.09.2018	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 25.09.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan ,Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt – 3. Änderung‘ (Toom), Balingen-Endingen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 9

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzungsentwurf
3. Übersichtslageplan „Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt – 3. Änderung (TOOM), Amt für Stadtplanung und Bauservice, Abt. Geoinformation und Vermessung vom 16.08.2018
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 16.08.2018, Amt für Stadtplanung und Bauservice
5. Begründung vom 16.08.2018, Amt für Stadtplanung und Bauservice
6. Bebauungsplanauszug ‚Bebauungsplanänderung „Gehrn“ Neufestsetzung‘ mit Auszug aus dem Textteil für das SO 7, Rechtskräftig seit 11.12.1993
7. Lageplan Baugesuch TOOM BauMarkt GmbH
8. Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Baumarkterweiterung am Sonderstandort Gehrn in der Stadt Balingen, Junker+Kruse, Stand Mai 2017
9. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der geplanten Baumarkterweiterung des bestehenden toom-Baumarktes am Standort Gehrn in Balingen, Ergänzung zum Stand Mai 2017, Stand 12. Juni 2018

Beschlussantrag:

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

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

Der Bebauungsplan „Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt – 3. Änderung“ (Toom) in Balingen-Endingen wird entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die toom Baumarkt GmbH hat die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt und ist bereit, die Verfahrenskosten für die Änderung des Bebauungsplans, für die Berichtigung des Flächennutzungsplans sowie die Kosten für Gutachten zu übernehmen. Mit dem Antragsteller wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Übernahme der Kosten des Verfahrens und der hierfür erforderlichen Gutachten (z.B. Auswirkungsanalyse Fa. Junker + Kruse) und ggf. notwendigen Untersuchungen abgeschlossen.

Die Kosten werden pauschaliert nach der Grundstücksgröße ermittelt. Umgesetzt wird eine einfache Bebauungsplanänderung zur Art der baulichen Nutzung. Mangels städtebaulicher Erfordernis sollen darüber hinaus keine Festsetzungen geändert werden. Entscheidungen über Befreiungen vom Maß der baulichen Nutzung aufgrund einer geringfügigen Überschreitung des Baufensters durch das Bauvorhaben sollen auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen aus dem Jahr 1993 getroffen werden.

Verfahrens- und Planungskosten Bebauungsplanänderung, Befreiung Baufensterüberschreitung	ca. 30.700 €
Auswirkungsanalyse Junker + Kruse (aktueller Stand)	ca. 14.399 €
Summe	<hr/> 45.099 €

Die allgemeinen Verwaltungs- und Verfahrenskosten werden von der Stadt Balingen im öffentlichen Interesse getragen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das insgesamt 26.732 m² große 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 2017 wurde im Südwesten des Areals, Ecke Wasserwiesen / Schrötenen, ein „Burger King“ Schnellrestaurant baurechtlich genehmigt und im Anschluss gebaut.

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

Geplant und beantragt ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 9.500 m². Insbesondere der Gartenmarktanteil wird deutlich erhöht. Der Toom Baumarkt beantragt hierzu eine Erweiterung der Warm- und Kalthalle, die Errichtung einer Freifläche mit Einfriedung an der Westseite sowie angemessene Einfriedungen an der Nord- und Ostseite. Zusätzlich werden 2 Behindertenstellplätze geschaffen.

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. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sowie im Einzelfall geringfügige Erweiterungen und Anpassungen bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben zulässig.

Bisheriges Planungsrecht / Baugenehmigung

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).

Die „Bebauungsplanänderung Gehrn Neufestsetzung“ mit Rechtskraft 11.12.1993 weist das ca. 26.732 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. 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

Ziel der nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanänderung ist es, die Festsetzungen für das Sondergebiet SO 7 insbesondere hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche so anzupassen, dass die geplante Erweiterung des Toom Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes möglich ist. Eine Anpassung des Baufensters ist hierfür nicht zwingend erforderlich.

Die Anpassung der Festsetzungen für das Sondergebiet SO 7, „Bau- und Gartenmarkt / Gewerbe“ wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nur in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche vorgenommen.

Die nun anstehende Änderung umfasst daher die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Durch die Änderung der Verkaufsfläche für Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktartikel erhöht sich auch die Gesamtverkaufsfläche von aktuell ca. 7.600 m² auf zukünftig bis zu 9.500 m². Die im Sondergebiet für den Einzelhandel zulässigen Sortimente werden in der Bebauungsplanänderung entsprechend den aktuellen Anforderungen und Vorgaben definiert und festgesetzt. Backwaren oder ein Backshop zählen nicht zu den baumarkttypischen Sortimenten. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Verkauf von Backwaren oder ein Backshop im Sondergebiet 7 (SO 7) unzulässig.

Die nun zur Billigung anstehende Bebauungsplanänderung „Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt – 3. Änderung (Toom)“ soll nach Rechtskraft die zulässige Art der baulichen Nutzung für das im Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung Gehrn Neufestsetzung“ mit Rechtskraft 11.12.1993 dargestellte und festgesetzte Sondergebiet Sondergebiet SO 7, „Bau- und Gartenmarkt / Gewerbe“ regeln. Die Festsetzungen unter den Nrn. 1.1 und 1.2.7 der Textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1993 werden ersetzt.

Darüber hinaus gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften der Bebauungsplanänderung „Gehrn Neufestsetzung“ vom 30.11.1993 (Lageplan vom 23.08.1993/16.11.1993 mit Textteil), rechtskräftig seit 11.12.1993, unverändert weiter.

Auswirkungsanalyse

Bereits im Vorfeld fand eine Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Tübingen und dem Regionalverband statt, wonach die Erweiterung, vorbehaltlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes – d.h. die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes sind so zu bemessen, dass dessen Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet - grundsätzlich bejaht wurde.

Zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung des Baumarktes im Gewerbegebiet „Gehrn“ wurde das Büro Junker + Kruse, Dortmund, das auch die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen fortschreibt, von der Stadt Balingen beauftragt, eine marktgutachterliche Auswirkungsanalyse zu fertigen. Diese liegt seit Mai 2017 vor.

Die Auswirkungsanalyse ergab, dass die vorgesehene Erweiterung des Fachmarktes keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslöst. 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 des Toom Baumarktes zu rechnen.

Weder in der Stadt Balingen selbst, noch in den übrigen im Untersuchungsraum lokalisierten Städten und Gemeinden ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu befürchten.

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens wurde zudem überprüft, ob das Planvorhaben mit den landes- und regionalplanerischen Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist. Einschlägig sind hier die Regelungen des baden-württembergischen Landesentwicklungsplans aus dem Jahr 2002 sowie die Festlegungen des Regionalplans für die Region Stuttgart aus dem Jahr 2013. Im Hinblick auf die in diesen Plänen definierten Ziele und Grundsätze ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben im vollen Umfang kompatibel ist.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Am 13. Dezember 2016 wurde das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde anschließend, in der Zeit vom 27.10.2016 bis 01.02.2017, durchgeführt. Die Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse war bereits Teil der frühzeitigen Beteiligung.

Die eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (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 Baugesetzbuch (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 das Grundstück Auf Bollen 21 als Sonderbaufläche dargestellt. Die Tabelle im Flächennutzungsplan S. 52 und die zulässige Verkaufsfläche können im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Umsetzung der Planung

Der Eigentümer beabsichtigt, die Umbaumaßnahme und die Erweiterung der Verkaufsfläche zeitnah umzusetzen.

Sabine Stengel