

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag/ - protokoll

**Bebauungsplan „Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt – 3. Änderung“
(Toom) in Balingen - Endingen**

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 27.12.2016 bis 01.02.2017

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|----------|---|---|
| 1. | Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 01.02.2017 | |
| 01/1 | <p>Belange der Raumordnung</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Änderung Gehrn, SO Toom Baumarkt“. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss soll die zulässige Verkaufsfläche von 7.000 m² auf 9.500 m² erweitert werden. Insbesondere der Gartenmarktanteil soll dabei auf ca. 3.200 m² Verkaufsfläche erhöht werden. Zudem soll ein Backshop bzw. ein Imbissstand betrieben werden.</p> <p>Zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung des Baumarktes im Gewerbegebiet Gehrn wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss v. 13.12.2016 das Büro Junker + Kruse, Dortmund, das derzeit auch die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen fortschreibt, von der Stadt Balingen beauftragt, eine marktgutachterliche Auswirkungsanalyse zu erstellen.</p> <p>Eine raumordnerische Stellungnahme zu der Planung kann erst erfolgen, wenn das beauftragte Gutachten vorliegt. Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> | <p>Nach Prüfung der vorgelegten Auswirkungsanalyse geht das Regierungspräsidium davon aus, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</p> <p>Die Stadt Balingen hat das Büro Junker + Kruse beauftragt, bezüglich der geplanten Baumarkterweiterung am Sonderstandort Gehrn eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse durchzuführen.</p> <p>Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens war zu prüfen, 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 Landesentwicklungsplanes aus dem Jahr 2002 sowie die Festlegungen des Regionalplanes für die Region Stuttgart aus dem Jahr 2013. Im Hinblick auf die in diesen Plansätzen definierten Ziele und Grundsätze ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben im vollem Umfang kompatibel ist.</p> <p>Die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Baumarkterweiterung am Sonderstandort Gehrn vom Büro Junker + Kruse von Mai 2017 sowie die ergänzende Untersuchung vom 12.Juni 2018 werden Anlage zum Bebauungsplan.</p> |
| | <p>Schreiben vom 14.05.2018</p> <p>Mit Schreiben vom 13.04.2018 bitten wir Sie vor Fortführung des o.g. Bebauungsplanverfahrens vorab um Information zu der Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse vom Mai 2017. Das Büro untersucht die Auswirkungen der Erweiterung des TOOM-Baumarktes in Balingen am Standort Gehrn von einer Verkaufsfläche von 7.600 m² auf 9.500 m².</p> <p>In der Untersuchung werden von dem Gutachterbüro leider nur die Auswirkungen der</p> | <p>Die städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2017 zur Erweiterung des Baumarktbetriebes toom am Standort Auf Bollen in der Stadt Balingen entspricht den aktuellsten Anforderungen.</p> <p>Bezüglich der Bewertung und Einstellung der Erweiterungsfläche im Rahmen der Umsatzumverteilung ist u. a. auf S. 29 in dem vorgelegten Gutachten hinzuweisen. Dort wird auf folgenden Sachverhalt</p> |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|----------|---|--|
| | <p>Erweiterungsfläche untersucht (S. 29 der Auswirkungsanalyse). Allerdings befindet sich das Vorhaben nicht im unbeplanten Innenbereich, sondern in einem Bebauungsplangebiet, was die Änderung des Bebauungsplanes notwendig macht. Da es im Bebauungsplanverfahren um die Beurteilung der Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung geht, ist in einer Auswirkungsanalyse der gesamte Markt, wie er durch den veränderten Bebauungsplan ermöglicht werden soll, im Hinblick auf seine Auswirkungen zu untersuchen und nicht nur die Erweiterungsfläche.</p> <p>Ungeachtet dessen schließt sich das Regierungspräsidium jedoch den Ausführungen des Regionalverbandes in seiner Stellungnahme vom 09.05.2018 an. Auch wir gehen auf Grundlage der Ausführungen des Regionalverbandes sowie dem Inhalt der vorgelegten Auswirkungsanalyse, auch wenn sie nur die Erweiterungsfläche betrachtet, davon aus dass die Planung an die Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel angepasst ist.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p> | <p>hingewiesen:</p> <p><i>„Der zu prognostizierende, warengruppen-spezifische Bestandumsatz des toom Marktes wird im Rahmen dieser gutachterlichen Bewertung mit Hilfe einer sog. „Delta-Betrachtung“ zum Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass der Um-satz des derzeit bestehenden Marktes bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität weitgehend niedergeschlagen hat. Der Einzelhandel im Untersuchungsraum hat sich somit seit dem Markteintritt auf den vorhandenen Baumarkt eingestellt (vgl. hierzu auch OVG NRW 10 D 148/04.NE vom 06.06.2005).</i></p> <p><i>Auch geht von der angestrebten Erweiterung des Marktes keine signifikante größere Attraktivität für den Kunden aus. Dies macht deshalb auch keine Neubewertung des Gesamtvorhabens notwendig. Folglich wird nur der durch das Erweiterungsvorhaben zusätzlich generierte Umsatz innerhalb dieser gutachterlichen Stellungnahme bewertet. Es wird der (geschätzte) Bestandumsatz von dem zukünftigen Umsatzvolumen des Planvorhabens in den einzelnen Warengruppen subtrahiert. Wobei zusätzlich ein entsprechender Aufschlag auf die Flächenproduktivität des „neuen“ Marktes vorgenommen wurde.“</i></p> <p>Die Vorgehensweise ist auch insbesondere kompatibel mit der einschlägigen Rechtsprechung des BVerwG (vgl. dazu auch Beschluss des 4. Senats vom 29. November 2005 - BVerwG 4 B 72.05). Danach muss ein Gesamtvorhaben als „Neu-Vorhaben“ in seiner geänderten Attraktivität bewertet werden. Allerdings bedarf es hierzu keiner kompletten Neueinstellung der projektrelevanten Rahmendaten (insbesondere der gesamten Verkaufsfläche), wenn, wie im vorliegenden Fall, es durch die Verkaufsflächenerweiterung zu keiner nennenswerten Attraktivitätssteigerung kommt und sich die bereits seit langem existierende Verkaufsfläche in der sozialen und städtebaulichen Realität längst niedergeschlagen hat (siehe oben). Hierfür spricht auch, dass das Kernsortiment des Marktes sich durch die Erweiterung nicht verändern wird. Gleiches gilt entsprechend auch für den Betriebstyp (Baumarkt), der hier untersucht wurde.</p> <p>Das Gutachten untersucht unter</p> |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|----------|---|--|
| | | <p>Berücksichtigung dieser Rechtsprechung somit sachgerechter Weise nur den zusätzlich hinzutretenden Umsatz des Marktes und bewertet diese anschließend. Eine Einstellung der bestehenden und der zusätzlichen Verkaufsfläche des Marktes wäre demnach fehlerhaft.</p> <p>Backwaren oder ein Backshop zählen nicht zu den baumarktstypischen Sortimenten Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Bäckerei oder ein Backshop im SO 7 unzulässig.</p> |
| 01/2 | <p>Belange des Straßenwesens</p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Durch die Erweiterung des Baumarkts wird die Baugrenze im Süden entlang der L446 überschritten. Dieser Überschreitung wurde bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt.</p> | <p>Aufgrund der geringfügigen Überschreitungen der Baugrenze ergibt sich kein weitergehendes Planungserfordernis. Die Entscheidung kann auf der Grundlage der Festsetzungen aus dem Jahr 1993 getroffen werden und ggf. im Rahmen von Befreiungen nach § 31 BauGB entschieden werden.</p> |
| 2. | <p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 27.01.2017</p> | |
| 02/1 | <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine</p> | Kenntnisnahme |
| 02/2 | <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> | Kenntnisnahme |
| 02/3 | <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieur-</p> | <p>Die Anregungen werden im Textteil unter den Hinweisen aufgenommen.</p> |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|----------|---|-------------------------------|
| | <p>geologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet von Hochflutlehm und Anthropogenen Ablagerungen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> | |
| | <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> | Kenntnisnahme |
| | <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | Kenntnisnahme |
| | <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | Kenntnisnahme |
| | <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> | Kenntnisnahme |
| | <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> | Kenntnisnahme |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|----------|---|---|
| 3. | Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 31.01.2017 | |
| 03/1 | Wasser- und Bodenschutz Keine Bedenken. | Kenntnisnahme |
| 03/2 | Straßenbaurecht Keine Einwendungen | Kenntnisnahme |
| 03/3 | Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht Keine Bedenken. | Kenntnisnahme |
| 03/4 | <p>Brandschutz Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p> <p><u>Nebenbestimmungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. 2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. 3. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. 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 geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen. 4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Parkplatzflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen. | <p>Die Nebenbestimmungen werden als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid mit aufgenommen.</p> <p>Brandschutz und Gebäudetechnik werden in einem gesonderten Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung behandelt.</p> |

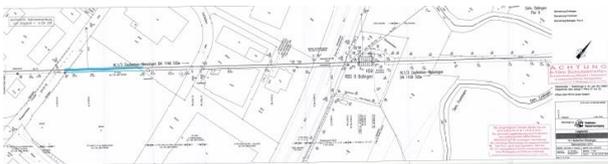
| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|--------------------|---|---|
| | <p>5. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 192 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich (geringere Wassermengen müssen im Zuge eines Brandschutzgutachtens in Bezug auf die Bebauung nachgewiesen werden). Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden.</p> | <p>Die Löschwasserversorgung von mindestens 192m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden ist gewährleistet.</p> |
| | <p>6. Im Bereich des betrachteten Bebauungsplanes sind Überflurhydranten vorzuhalten bzw. einzuplanen.</p> | <p>Auf dem Flurstück 2014/1 des Toom Baumarktes befindet sich ein Überflurhydrant, der die Löschwasserversorgung gewährleistet.</p> |
| <p>03/5</p> | <p>Abfallwirtschaft Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 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. <p>Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Abfallerzeuger (Gaststätte/Kiosk) ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.</p> | <p>Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Sondergebiet handelt, sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Verkehrsfläche Auf Bollen, die den Anforderungen der Abfallwirtschaft entspricht. Somit ist eine Ver- und Entsorgung im Plangebiet sichergestellt und gewährleistet.</p> |
| <p>03/6</p> | <p>Natur- und Denkmalschutz Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass durch diese Planung kaum zusätzliche umweltrelevante Eingriffe verursacht werden.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Der Teilbereich des „GE Gehr“ ist ein Bestandsgebiet, welches bereits</p> |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|----------|--|---|
| | | <p>überwiegend versiegelt ist. Die Änderung betrifft lediglich die Art der baulichen Nutzung, insbesondere die Verkaufsfläche.</p> <p>An den im gesamten Plangebiet bereits festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, div. Pflanzgebote sowie Stellplatzbegrünung wird festgehalten.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung hat eine Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt (Vergrößerung Verkaufsfläche). Die weiteren Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Gehrn“ Neufestsetzung mit Rechtskraft 11.12.1993 (Zeichnerischer Teil, Nr. 1.2.7 ff.) - wie Maß der baulichen Nutzung oder Bauweise - bleiben unberührt. Die örtliche Bestandserfassung zeigt, dass der Bereich bereits großflächig durch vorh. Gebäuden und Belagsflächen überbaut bzw. versiegelt ist. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung sind keine weiteren erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbunden.</p> |
| 03/7 | <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch für diese Bebauungsplanänderung eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik ist zwingend erforderlich – auch bei bereits überplanten Gebieten oder Gebieten die im Verfahren sind.</p> <p>Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit nicht bekannt.</p> | <p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Angesichts der durch Ortsbegehung ermittelten, vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bzw. naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes (großflächig bebautes Gewerbegebiet, Fertigteilegebäude mit Metall- bzw. Glasdach, asphaltierte Parkplatzflächen) sowie den spezifischen Habitatansprüchen und Erfordernissen relevanter Arten ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, bzw. es ist nicht mit einer erheblichen Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen.</p> |
| 4. | <p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 24.01.2017</p> | |
| | <p>Wir gehen davon aus, dass von der Erweiterung des Baumarktes im Mittelzentrum Balingen keine negativen Auswirkungen ausgehen. Eine Auswirkungsanalyse soll erstellt werden.</p> | <p>Die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Baumarkterweiterung am Sonderstandort Gehrn wurde im Mai 2017 durch das Büro</p> |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|----------|--|---|
| | <p>Sofern das Kongruenzgebot eingehalten ist und keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Nachbarorte zu erwarten sind, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> | <p>Junker-Kruse erstellt. Darin wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben im vollen Umfang kompatibel ist. Des Weiteren wird bestätigt, dass Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereich der Stadt Balingen sowie in den Nachbargemeinden ausgeschlossen werden.</p> |
| | <p>Wir weisen darauf hin, dass im Ergänzungsstandort nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Zentrenrelevante Randsortimente sind gemäß PS 2.4.3.2. Z (7) Regionalplan Neckar-Alb 2013 auf maximal 10% der Verkaufsfläche und maximal 350 m² zu begrenzen. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören die in Tabelle 6 Spalte a und b Regionalplan Neckar-Alb und die in der Balingen Einzelhandelskonzeption aufgezählten Sortimente. Ein Backshop würde auch dazu zählen.</p> | <p>Der Anregung wurde vollumfänglich entsprochen. Nach der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen in der aktuellen Fassung (Fortschreibung 2005/ laufende Fortschreibung 2017/2018) sind zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche und maximal 350 m² zu begrenzen. Zudem muss ein funktionaler Bezug zum Kernsortiment entsprechend der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen vorhanden sein. Zentrenrelevante Randsortimente werden unter Beachtung dieser Vorgaben begrenzt. Bei Backwaren handelt es sich um zentrenrelevantes Sortiment. Bäckereien spielen eine wichtige Rolle in der Nahversorgung der Bevölkerung. Auf der Grundlage der Vorgaben des Regionalplanes und der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen ist eine Bäckerei/ Backshop/ der Handel mit Backwaren im Sondergebiet 7 ausgeschlossen. In nicht integrierter Lage sollen Bäckereien bzw. der Verkauf von Backwaren nur im Zusammenhang mit Märkten, deren Hauptnutzung Lebensmittel umfasst, allgemein oder im Wege der Ausnahme planungsrechtlich zulässig sein. Auf die Ausführungen zu 01/1 wird verwiesen.</p> |
| | <p>Schreiben vom 09.05.2018 Raumordnerische Stellungnahme nach dem Vorliegen der Auswirkungsanalyse: mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Vergrößerung der Verkaufsfläche des Toom Baumarkts in Balingen von aktuell 7.000 m² auf 9.500 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Der Regionalverband hat dazu bereits am 24.01.2017 Stellung genommen. Der Markt befindet sich im Ergänzungsstandort für großflächige, nicht zentrenrelevante Sortimente. Der Standort ist städtebaulich nicht integriert. Zulässig sind nicht-zentrenrelevante Sortimente.</p> | <p>Was die Sortimente angeht, wird auf die vorstehenden Auflistung verwiesen. Die städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2017 zur Erweiterung des Baumarktbetriebes toom am Standort Auf Bollen in der Stadt Balingen entspricht den aktuellsten Anforderungen. Bezüglich der Bewertung und Einstellung der Erweiterungsfläche im Rahmen der Umsatzumverteilung ist u. a. S. 29 in dem vorgelegten Gutachten hinzuweisen. Dort wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: „Der zu prognostizierende, warengruppen-</p> |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|----------|--|--|
| | <p>Zentrenrelevante Sortimente sind von der Erweiterung nicht betroffen, diese sind durch die Balingener Einzelhandelskonzeption und den Regionalplan Neckar-Alb bereits reglementiert. Die Obergrenze von maximal 10 % der Verkaufsfläche und maximal 350 m² sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Ebenso sollte, wie im Gutachten von Junker und Kruse vorgeschlagen, festgesetzt werden, dass außer den Hauptsortimenten Baumarkt und Garten nur sonstige Randsortimente und Aktionswaren zulässig sind, die in einem funktionalen Bezug zum Hauptsortiment stehen.</p> <p>Gemäß Fortschreibung des regionalen Zentren- und Märktekonzepts Neckar-Alb 2018 besteht in Balingen sowohl bezüglich der Baumarkt-sortimente als auch bezüglich der Gartenmarkt-sortimente ein Ansiedlungspotenzial, auf Grund dessen die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot zu erwarten ist.</p> <p>Mit zunehmender Größe sind Baumärkte praktisch nur noch in Ober- und Mittelzentren zu finden und haben einen entsprechend großen Einzugsbereich. Dazu dürften beim Balingener Markt auch die Städte Haigerloch und Meßstetten (Untersentren) und Rosenfeld (Kleinzentrum) gehören, die nicht untersucht wurden.</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse untersucht ferner nur die Auswirkungen der Verkaufsflächenerhöhung. Wir schlagen vor, zukünftig die Auswirkungen des Gesamtvorhabens zu betrachten, gehen aber auf der Grundlage der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse und unserer eigenen Daten davon aus, dass auch mit weiteren Untersuchungen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Mit der geplanten Erhöhung der Baumarkt-sortimente dürfte das Potenzial in Balingen erschöpft sein. Ein weiterer Baumarkt wäre nicht möglich.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen gegenüber der geplanten Erweiterung des Toom-Baumarkts im Balingener Gewerbegebiet Gehr keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis</p> | <p><i>spezifische Bestandsumsatz des Toom Marktes wird im Rahmen dieser gutachterlichen Bewertung mit Hilfe einer sog. „Delta-Betrachtung“ zum Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass der Umsatz des derzeit bestehenden Marktes bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität weitgehend niedergeschlagen hat. Der Einzelhandel im Untersuchungsraum hat sich somit seit dem Markteintritt auf den vorhandenen Baumarkt eingestellt (vgl. hierzu auch OVG NRW 10 D 148/04.NE vom 06.06.2005).</i></p> <p><i>Auch geht von der angestrebten Erweiterung des Marktes keine signifikante größere Attraktivität für den Kunden aus. Dies macht deshalb auch keine Neubewertung des Gesamtvorhabens notwendig. Folglich wird nur der durch das Erweiterungsvorhaben zusätzlich generierte Umsatz innerhalb dieser gutachterlichen Stellungnahme bewertet. Es wird der (geschätzte) Bestandsumsatz von dem zukünftigen Umsatzvolumen des Planvorhabens in den einzelnen Warengruppen subtrahiert. Wobei zusätzlich ein entsprechender Aufschlag auf die Flächenproduktivität des „neuen“ Marktes vorgenommen wurde.“</i></p> <p>Die Vorgehensweise ist auch insbesondere kompatibel mit der einschlägigen Rechtsprechung des BVerwG (vgl. dazu auch Beschluss des 4. Senats vom 29. November 2005 - BVerwG 4 B 72.05). Danach muss ein Gesamtvorhaben als „Neu-Vorhaben“ in seiner geänderten Attraktivität bewertet werden. Allerdings bedarf es hierzu keiner kompletten Neueinstellung der projektrelevanten Rahmendaten (insbesondere der gesamten Verkaufsfläche), wenn, wie im vorliegenden Fall, es durch die Verkaufsflächenerweiterung zu keiner nennenswerten Attraktivitätssteigerung kommt und sich die bereits seit langem existierende Verkaufsfläche in der sozialen und städtebaulichen Realität längst niedergeschlagen hat (siehe oben). Hierfür spricht auch, dass das Kernsortiment des Marktes sich durch die Erweiterung nicht verändern wird. Gleiches gilt entsprechend auch für den Betriebstyp (Baumarkt), der hier untersucht wurde.</p> <p>Das Gutachten untersucht unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung somit sachgerechter Weise nur den</p> |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|-----------|--|---|
| | | zusätzlich hinzutretenden Umsatz des Marktes und bewertet diese anschließend. Eine Einstellung der bestehenden und der zusätzlichen Verkaufsfläche des Marktes wäre demnach fehlerhaft. Somit erscheint eine komplette Überarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung nicht erforderlich zu sein. Gerne können wir aber weitere Erläuterungen an dem Gutachten vornehmen, die die o. a. Vorgehensweise und rechtlichen Querverweise weitergehend ausführen. |
| 5. | Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 03.01.2017 | |
| | Keine Einwendungen | Kenntnisnahme |
| 6. | Netze BW GmbH Schreiben vom 12.01.2017 | |
| | Im Bereich der o.g. Bebauungspläne unterhalten wir keine elektrischen Anlagen. Keine Einwendungen | Kenntnisnahme |
| 7. | Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 04.01.2017 | |
| | Keine Einwendungen | Kenntnisnahme |
| 8. | Zweckverband Bodensee Wasserversorgung Schreiben vom 10.01.2017 | |
| | Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft unsere Versorgungsleitung DN 1100 St Sw mit Anlagen. | Kenntnisnahme |
| | <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei der betroffenen Fernwasserversorgungsleitung DN 1100 St Sw um eine der beiden Hauptachsen zur Versorgung des mittleren Neckarraums bis hin an die nördliche Landesgrenze handelt. Über diese Leitung können teilweise 4.000 i/s mit einem Druck von bis zu 25 bar gefördert werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass der betroffenen Hauptversorgungsleitung mittlerweile, laut DVGW-Merkblatt W 400-1, für Leitungen dieser Dimension ein Schutzstreifen von jeweils 6 m rechts und links der entsprechenden Leitungsachsen (Gesamt: 12 m) zu berücksichtigen ist.</p> <p>Überdies ist die Versorgungsleitung inkl. Zubehör grundbuchrechtlich oder über Gestattungsverträge entsprechend gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens gelten Nutzungseinschränkungen die Sie den beigefügten Schutz- und Sicherheitshinweisen</p> | <p>Die Prüfung ist Sache des Bebauungsplanes bzw. privatrechtlicher Art (Grunddienstbarkeit). Die Fernwasserversorgungsleitung DN 1100 StSw ist im Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 bereits berücksichtigt und eingetragen. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Änderung der Art der baulichen Nutzung – Vergrößerung der Verkaufsfläche. Der zeichnerische Teil wird nicht geändert.</p> |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---|-------------------------------|----------------------|------------|-----|------------------------|-----|-------------|------|--------------|---|-------|----------------------|--|
| | <p>entnehmen können.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan unserer Anlagen im betroffenen Bereich, sowie unser Merkblatt für Bebauungspläne zur Kenntnis.</p> <p>Bei Vorhaben, die zu Beeinträchtigungen unserer Anlagen führen können ist der Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme mit einzubeziehen.</p> <p>Sofern bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unsere beigefügten Sicherheitsmerkmale beachtet werden, erhebt der Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung grundsätzlich keine Einwendungen.</p>  <p><u>Berücksichtigung von BWV-Anlagen in Bebauungsplänen</u></p> <p>1. <u>Aufnahme des Leitungsrechts (Plan + Textteil)</u> Die Leitungsanlagen der BWV sind in der Regel mittig in einem Schutzstreifen verlegt der durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge rechtlich gesichert ist. Die Schutzstreifenbreiten sind gemäß DVGW Regelwerk (W 400-1) nach dem/ den jeweiligen Nenn Durchmesser(n) der Versorgungsleitung(en) im B-Plan zu berücksichtigen und auszuweisen:</p> <table border="1" data-bbox="229 1469 833 1753"> <thead> <tr> <th>Nennweite</th> <th>Schutzstreifenbreite</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bis DN 400</td> <td>6 m</td> </tr> <tr> <td>über DN 400 bis DN 600</td> <td>8 m</td> </tr> <tr> <td>über DN 600</td> <td>10 m</td> </tr> <tr> <td>über DN 1100</td> <td>12 m (Sonderfall nach DVGW W 400-1 Abschnitt 8.2)</td> </tr> <tr> <td>Kabel</td> <td>4 m (in Solotrassen)</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. <u>Folgender Textteil ist im Bebauungsplan aufzunehmen:</u> Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar incl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können sind zu unterlassen. Der</p> | Nennweite | Schutzstreifenbreite | bis DN 400 | 6 m | über DN 400 bis DN 600 | 8 m | über DN 600 | 10 m | über DN 1100 | 12 m (Sonderfall nach DVGW W 400-1 Abschnitt 8.2) | Kabel | 4 m (in Solotrassen) | |
| Nennweite | Schutzstreifenbreite | | | | | | | | | | | | | |
| bis DN 400 | 6 m | | | | | | | | | | | | | |
| über DN 400 bis DN 600 | 8 m | | | | | | | | | | | | | |
| über DN 600 | 10 m | | | | | | | | | | | | | |
| über DN 1100 | 12 m (Sonderfall nach DVGW W 400-1 Abschnitt 8.2) | | | | | | | | | | | | | |
| Kabel | 4 m (in Solotrassen) | | | | | | | | | | | | | |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|----------|---|-------------------------------|
| | <p>Zugang zu den BWV-Anlagen – insbesondere der Schutzstreifen – ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten.</p> <p><u>innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.) b) Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgenommen: Sträucher, Buschobst u.ä.) c) Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.) d) Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern. e) Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät. f) Die Freilegung von BWV-Anlagen <p>Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger: Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/973-0, rechtzeitig vorab schriftlich zur Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> g) Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV h) Geplante Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.) i) Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.) j) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachhaltige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen, Hangabtragungen u.ä.) <p>3. Verfahren</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die unter 1. und 2. genannten Punkte sind zur Sicherung der Anlagen der BWV in den jeweiligen Plan- bzw. Textteil des B-Plans aufzunehmen. 2. Die Fortschreibung des B-Plans ist der BWV jeweils zur Stellungnahme vorzulegen. 3. Die Erschließungsplanung ist im Einvernehmen mit der BWV abzustimmen. 4. Über geplante Baumaßnahmen auf | |

| Lfd. Nr. | Anregungen | Abwägungsvorschlag/-protokoll |
|------------|---|---|
| | Grundstücken mit BWV-Anlagen ist die BWV rechtzeitig vorab schriftlich zu informieren (z.B. Zusendung der Baugesuche etc.) | |
| 9. | Stadtkämmerei Schreiben vom 23.12.2016 | |
| | Unter der Voraussetzung, dass sich die mögliche Geschossigkeit bzw. Höhe der baulichen Nutzung nicht ändert, hat die Änderung des Bebauungsplanes keine beitragsrechtlichen Konsequenzen. | Kenntnisnahme |
| 10. | Stadwerke Balingen Schreiben vom 19.01.2017 | |
| | Die im Grundstück vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Auch ist der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zu den unterschiedlichen Versorgungsleitungen (Strom, Wasser) einzuhalten. | Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Sondergebietes nach Osten hin zur Bundesstraße B 463. Die vorhandenen Versorgungsleitungen werden durch die Erweiterung nicht tangiert. |
| 11. | Stadtverwaltung Albstadt Schreiben vom 23.12.2016 | |
| | Keine Einwendungen Im Falle von wesentlichen Änderungen bitten wir um eine weitere Beteiligung am Verfahren. | Kenntnisnahme |
| 12. | Gemeindeverwaltung Bisingen Schreiben vom 19.12.2016 | |
| | Keine Einwendungen | Kenntnisnahme |
| 13. | Stadtverwaltung Geislingen Schreiben vom 10.01.2017 | |
| | Keine Einwendungen | Kenntnisnahme |

S. Stengel

Anlage zum Schreiben des Zweckverbands Bodensee Wasserversorgung vom 10.01.2017

