



**AMT FÜR STADTPLANUNGS- UND
BAUSERVICE**

Balingen, 16.08.2018

B e b a u u n g s p l a n

„Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt – 3. Änderung“ (Toom)

**in Balingen
Gemarkung Endingen**

Begründung

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Erforderlichkeit der Planung/ Städtebauliche Ausgangssituation	3
3	Ziel der Bebauungsplanänderung/ Auswirkungenanalyse	4
4	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ...	4
5	Landes- und Regionalplanung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.1	Landesentwicklungsplan 2002	4
5.2	Regionalplan Neckar-Alb	5
5.3	Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen 2002	6
6	Auswirkungsanalyse Erweiterung Toom Baumarkt, Junker +Kruse Dortmund, Mai 2017	6
7	Städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung/ Gewichtung der Belange	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsflächen, Grünflächen und Pflanzgebote, Leitungsrechte und Örtliche Bauvorschriften	9
8	Umweltbelange	10
9	Artenschutz	10
10	Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)	10
11	Umsetzung der Planung	10

1 Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Gehrn“ von Balingen – Edingen und grenzt im Osten an die „Bundesstraße B 463“, im Westen an die Straße „Wasserwiesen“ sowie im Norden an die Straße „Auf Bollen“ an und ist vollständig erschlossen.

Das Plangebiet im Gewerbegebiet „Gehrn“ ist derzeit überplant. Das insgesamt 26.721 m² große Gebiet setzt sich aus den Grundstücken Flst.Nrn. 2013/3 und 2014/1 zusammen.

2 Erforderlichkeit der Planung/ Städtebauliche Ausgangssituation

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 2014/1 und 2013/3 im Gewerbegebiet „Gehrn“ befindet sich der toom Bau-, Heimwerker- und Gartenbaumarkt mit Außenverkaufs- und Parkierungsflächen. Im August 2016 wurde im Südwesten auf dem Grundstück Flst.Nr. 2013/3 Ecke Wasserwiesen / Schrötenen, ein „Burger King“ Schnellrestaurant bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich genehmigt.

Das Gewerbegebiet „Gehrn“ wurde in den 1970er Jahren aufgesiedelt. Bis zur Umsetzung der Balingener Einzelhandelskonzeption im Jahr 1989 entwickelte sich das Gewerbegebiet „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 Balingener Innenstadt für großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und als wichtiger Versorgungsstandort für die Kommunen im südlichen Umland ausgewiesen. 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-zentrenrelevanten Sortimenten sowie im Einzelfall Erweiterungen und Anpassungen bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben zulässig.

Der Standort „Gehrn“ befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage südlich angrenzend an den Siedlungskörper der Kernstadt. Als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels versorgt er die gesamte Stadt und den Verflechtungsbereich mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Durch seine derzeitige Angebotsstruktur und Ausstattung erreicht er dabei eine überregionale Strahlkraft. Durch seine verkehrsgünstige Lage an den Bundesstraßen B27 und B463 weist der Ergänzungsstandort eine stark autokundenorientierte Angebotsstruktur auf. Insgesamt besitzt der Ergänzungsstandort mit seinem diversen Angebot aus fast allen Bedarfsstufen eine regionale Anziehungskraft. Es befinden sich zahlreiche Stellplatzflächen auf den Grundstücken der Anbieter an diesem Standort. Der Standort beherbergt neben Betrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetrieben auch zahlreiche Einzelhandelsbetriebe und ist gemessen an der Verkaufsfläche derzeit der größte Einzelhandelsstandort im Balingener Stadtgebiet. Auf die dort lokalisierten Betriebe entfallen rd. 41.700 m² Verkaufsfläche.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Frommern besteht mit dem Sonderstandort „Gehrn“ in Balingen ein räumlicher Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet. Der Standort „Gehrn“ hat die Funktion als Ergänzungsstandort des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im siedlungsräumlichen Gefüge der Stadt Balingen beibehalten.

Die Einzelhandelskonzeption in der Fassung der aktuellen Fortschreibung gibt vor, bei der Weiterentwicklung des Standortes „Gehrn“ darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen in Balingen geschieht und sich weder zulasten städtebaulich schützenswerter Bereiche noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist möglich. Nur bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

 ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Eine Neuansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden aufgrund der Vorgaben der Einzelhandelskonzeption konsequent vermieden. Vor allem hinsichtlich der funktionalen Ergänzung des an dem Standort lokalisierten Einzelhandelsangebotes ist sicherzustellen, dass insbesondere das zentrenrelevante Randsortiment dieser Betriebe auf ein zentrenverträgliches Maß zu begrenzen ist.

Die toom Baumarkt GmbH betreibt „Auf Bollen 21“ im Gewerbegebiet „Gehrn“ in Balingen-Endingen einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit Außenverkaufs- und Parkierungsflächen. Derzeit verzeichnet die toom Baumarkt GmbH eine Gesamtverkaufsfläche von rund 7.600 m².

Der toom Bau-, Heimwerker- und Gartenbaumarkt plant und beantragt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.500 m², um zukünftigen Marktentwicklungen gerecht zu werden.

Nach dem maßgeblichen Bebauungsplan „Gehrn“ mit Rechtskraft vom 11.12.1993 ist eine Verkaufsfläche von bis zu 7.000 m² zulässig. Voraussetzung für die Verkaufsflächenerweiterung ist eine Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gehrn“.

3 Ziel der Bebauungsplanänderung/ Auswirkungsanalyse

Ziel des Bebauungsplanes 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. Die Bebauungsplanänderung hat die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt. Die weiteren Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Gehrn“ Neufestsetzungen mit Rechtskraft 11.12.1993 (Zeichnerischer Teil) werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht geändert.

Zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung des toom Bau- und Gartenmarktes im Gewerbegebiet „Gehrn“ wurde von Junker + Kruse Dortmund, eine marktgutachterliche Auswirkungsanalyse erstellt.

4 Derzeitiger Bestand an Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

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 vom 11.12.1993 setzt das 26.721 m² große, nun zur Überplanung anstehende Areal als ‚Sondergebiet SO 7‘ fest. 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.

Der Bebauungsplan ‚Gehrn‘ mit Rechtskraft vom 11.12.1993 sieht eine Begrenzung der Verkaufsfläche von 7000 m² vor. Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbaren Flächen einschließlich der Freiverkaufsflächen und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen einschließlich der Windfanganlage.

Aktuell weist der Bau- und Gartenmarkt einen genehmigten Bestand von 7600 m² Verkaufsfläche auf.

5 Landes- und Regionalplanung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Neben den Instrumentarien der BauNVO ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen. Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg legt in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben fest:

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

3.3.7 (Z) „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind“ (Plansatz 3.3.7 des LEP).“

Folgende Prüfkriterien sind gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu beachten:

Integrationsgebot - der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist. „Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen.“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Kongruenzgebot - das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen

Grundsätzlich sind „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)“ in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. „Sie dürfen i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (vgl. Nr. 3.2 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Abweichend von dieser Regel kommen auch Gemeinden ohne zentralörtlichen Status in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (vgl. 3.2.12 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt „eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“ (vgl. 3.2.1.4 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Beeinträchtungsverbot - das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen: „Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabensspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

5.2 Regionalplan Neckar-Alb

Neben den Regelungen auf Landesebene sind die regionalplanerischen Bestimmungen zu beachten. Im Falle von Balingen konkretisiert der Regionalplan Neckar-Alb 2013 die Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte (Kapitel 2.4.3.2).

Der Regionalplan Neckar-Alb formuliert das Ziel, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit überörtlicher Bedeutung nur in den Kernbereichen und in Sondergebieten ausgewiesen werden dürfen.

Balingen ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum nimmt die Stadt Balingen mit der Verbesserung der Einzelhandelsangebote auch überörtliche Aufgaben zur Ver-

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

sorgung der Bevölkerung des Zollern-Alb-Kreises beziehungsweise ihres Verflechtungsbereiches wahr. Das im Jahr 1989 beschlossene standorts- und sortimentsbezogene Leitbild für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen, Balingener Einzelhandelskonzeption, wird seit 25 Jahren sehr erfolgreich angewendet.

In städtebaulicher Hinsicht ist der Fachmarktstandort „Auf Bollen“ dem Gewerbegebiet „Gehrn“ zuzuordnen. Bei dem Standort handelt es sich um den bedeutendsten dezentralen Einzelhandelsstandort in Balingen, welcher eine wichtige Versorgungsfunktion, trotz nicht integrierter Lage, übernimmt. Der Standort ist im aktuellen Regionalplanentwurf als Ergänzungsstandort für großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen.

Da der Toom Baumarkt seinen Sortimentsschwerpunkt als Bau-, Heimwerker- und Gartenbaumarkt besitzt und zentrenrelevante Sortimente nur als untergeordnete Randsortimentsflächen zu bewerten sind, welche zudem im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit detaillierten Obergrenzen versehen sind, ist der Standort mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Balingen und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kongruent. Negative, raumordnerisch bedeutsame Auswirkungen auf die Balingener Innenstadt bestehen im gartenmarktspezifischen Kernsortiment nicht.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Gehrn“ vom 11.12.1993 verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, 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, um zukünftigen Marktentwicklungen gerecht werden zu können. Mit einer Verkaufsfläche von 9.500 m² und insbesondere eine Erhöhung der Gartenmarktanteils auf eine Verkaufsfläche von 3.200 m² liegt im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes, den großflächigen Einzelhandel auf die Ober- und Mittelzentren zu konzentrieren und diesen die überörtliche Versorgungsfunktion zuzuweisen.

Im Umland des Mittelzentrums Balingen bestehen in Hechingen und Albstadt ähnliche Gartenfachmärkte, mit denen deutliche Wettbewerbsauseinandersetzungen zu erwarten sind. Da diese vergleichbare Standortvoraussetzungen und ein ausreichendes Reaktionsvermögen besitzen, sind hier keine negativen Auswirkungen auf städtebaulich schützenswerte Lagen bzw. die raumordnerische Zentrenkonzeption zu erwarten, zumal die Gartenfachmärkte in den beiden benachbarten Mittelzentren keine Nahversorgung wahrnehmen.

5.3 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen 2002

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 auf S. 52 und die zulässige Verkaufsfläche kann im Wege der Berichtigung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) angepasst werden.

6 Auswirkungsanalyse Erweiterung Toom Baumarkt, Junker +Kruse Dortmund, Mai 2017

Der Vorhabenstandort „Auf Bollen 21“ befindet sich im Gewerbegebiet „Gehrn“ in Balingen - Endingen. Der Vorhabenstandort wird gemäß der aktuellen Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen als auch in der Fortschreibung 2017 als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten definiert.

Als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels versorgt er die gesamte Stadt und den Verflechtungsbereich mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Es handelt sich um eine städtebaulich nicht-integrierte Lage. Der Standort des toom Marktes befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungspunkt zwischen den Bundesstraßen 27 und 463. Durch seine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B463 weist der Ergänzungsstandort eine stark auto-kundenorientierte Angebotsstruktur auf. Dies gilt auch entsprechend für den vorhandenen toom Baumarkt.

Für die Erstellung des Gutachtens wurde seitens des Vorhabenträgers eine Sortimentszusammensetzung vorgelegt. Diese Zusammenstellung geht von einer Gesamtverkaufsfläche von rund

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

9.100 m² aus. Die Differenz zur avisierten Gesamtverkaufsfläche von rund 9.500 m² von rund 400 m² soll für eine saisonale Erweiterung des Gartenmarktsortiments dienen. Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurde auf dieser Grundlage eine untersuchungsrelevante Gesamtverkaufsfläche von rund 9.500 m² zugrunde gelegt.

Die Untersuchung zur Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Erweiterung des Toom Baumarktes am Standort „Auf Bollen“ lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Konzentrationsgebot

Das geplante Vorhaben soll in der Stadt Balingen realisiert werden, der gemäß den Festlegungen der Landes- und Regionalplanung die Funktion eines Mittelzentrums zukommt. Folglich ist das geplante Vorhaben mit den Vor- und Maßgaben zum landes- und regionalplanerischen Konzentrationsgebot kompatibel.

Integrationsgebot

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes „Gehrn“, der gemäß den Regelungen im Regionalplan als Ergänzungsstandort des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels definiert wird. Auch aus landesplanerischer Sicht handelt es sich hierbei um einen großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb, der aufgrund seiner Beschaffenheit und Struktur nicht innerhalb der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) zu realisieren ist. Es handelt sich zudem um einen bestehenden Betrieb an einem städtebaulich geeigneten Standort.

Insoweit ist das geplante Vorhaben auch mit den Vor- und Maßgaben zum landes- und regionalplanerischen Integrationsgebot kompatibel.

Beeinträchtungsverbot

Im Rahmen der vorliegenden Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass sich weder für die Stadt Balingen selbst noch für die übrigen im Untersuchungsraum gelegenen Städte und Gemeinden absatzwirtschaftliche Auswirkungen prognostizieren lassen für die ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu befürchten ist. Die Kompatibilität des avisierten Vorhabens – unter Berücksichtigung des in die Wirkungsanalyse eingestellten Flächenprogramms – gegeben. Zugleich ist allerdings auch darauf hinzuweisen, dass die als Rand-sortimente eingestuft Sortimente über einen möglichst geringen Angebotsumfang, insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich, verfügen sollten, um negative städtebauliche Auswirkungen ausschließen zu können.

Schließlich ist in diesem Zusammenhang auch noch auf die weitaus restriktivere Regelegung der Regionalplanung hinzuweisen, wonach die zentrenrelevanten Randsortimente nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. höchstens 350 m² insgesamt zu beschränken sind, wenn sich der Vorhabenstandort außerhalb der regionalplanerisch definierten Vorranggebiete zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte befindet. In diesem Sinne wäre im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass die absolut zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 350 m² Verkaufsfläche beschränkt wird, um die Kompatibilität des Vorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Vor- und Maßgaben zum Beeinträchtungsverbot zu gewährleisten.

Kongruenzgebot

Gemäß dem landes- und regionalplanerischen Kongruenzgebot sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.

Als Mittelzentrum stellt Balingen grundsätzlich einen geeigneten Standort zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO dar (vgl. Ausführungen zum Konzentrationsgebot). Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21. Februar 2001 operationalisiert eine mögliche Verletzung des Kongruenzgebotes wie folgt:

„Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Wesentliche Beurteilungsgrundlage ist zum einen der zu prognostizierende waren- beziehungsweise sortimentsgruppenspezifische Umsatz der Vorhaben sowie zum anderen die waren- bzw. sortiments-gruppenspezifische Kaufkraft in dem der Stadt Balingen zugeordneten Verflechtungsbereich. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich der Stadt Balingen umfasst gemäß dem Regionalplan der Region Neckar-Alb das Gebiet der Stadt Balingen als auch die Gemeinden / Städte Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Geislingen, Hausen am Tann, Ratshausen, Rosenfeld, Schömberg, Weilen unter den Rinnen, Zimmern unter der Burg.

Es zeigt sich, dass sich der für die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen zu prognostizierende Umsatz (3,3 Mio. Euro) deutlich im Rahmen der warengruppenspezifischen Kaufkraft innerhalb des Verflechtungsbereiches (rd. 17 Mio. Euro) bewegt. Der zu prognostizierende waren-gruppenspezifische Umsatz liegt zwischen 71 und 94 % unter der im Verflechtungsraum lokalisierten Kaufkraft. Somit ist der Markt nicht auf einen Kaufkraft-Zufluss außerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Balingen angewiesen.

Für das avisierte Vorhaben kann demnach die Kompatibilität mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot festgestellt werden.

Die vorliegende landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse untersucht die Erweiterung des Toom Baumarktes in der Stadt Balingen auf rund 9.500 m² Gesamtverkaufsfläche. Der Vorhabenstandort dieses großflächigen Erweiterungsvorhabens befindet sich im Gewerbegebiet „Gehrn“. Gemäß der politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen als auch dem zugehörigen Regionalplan befindet sich der Standort innerhalb eines Ergänzungsstandortes „Gehrn“ zur Realisierung von großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Die Auswirkungsanalyse ergab, dass die vorgesehene Erweiterung des Fachmarktes keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslösen würde. 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 vom Toom Baumarkt 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 Plansätzen definierten Ziele und Grundsätze ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben im vollen Umfang kompatibel ist.

Wenngleich eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der weiteren Versorgungsstrukturen mit der vorliegenden Wirkungsanalyse ausgeschlossen werden kann, ist im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens zu beachten, dass die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der Regionalplanung bzw. der Einzelhandelskonzeption auf maximal 350 m² Verkaufsfläche zu beschränken sind. Zudem dürfen ausschließlich Sortimente angeboten werden, die einen funktionalen Bezug zum Kernsortiment haben. Eine Abstimmung mit der Regionalplanung ist darüber hinaus anzuraten.

7 Städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung/ Gewichtung der Belange

Mit dem Bebauungsplan werden die Festsetzungen für das Sondergebiet SO 7 insbesondere hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche so angepasst werden, dass die geplante Erweiterung des toom Bau- und Gartenmarktes möglich ist, um zukünftigen Marktentwicklungen gerecht zu werden. Die Stadt Balingen kann mit einer derartigen Erweiterung des toom Bau- und Gartenmarktes ihrer Funktion und Bedeutung als mittelzentrales Versorgungszentrum für den zugeordneten Verflechtungsbereich weiterhin gerecht werden. Bezüglich den Auswirkungen der Erweiterung des toom Bau- und Gartenmarktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 9.500 m² unter Berücksichtigung des nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments und nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten mit funktionalen Bezug zum Kernsortiment, wurde von Junker und Kruse eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse erstellt.

Folgende maßgeblichen Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gehrn“, mit Rechtskraft vom 11.12.1993 umfasst auch Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Bebauungsplanänderung „Gehrn, Sondergebiet Baumarkt (Toom) regelt bisher die zulässige Art der baulichen Nutzung unter 1.1 und 1.2.7 für das im Bebauungsplan „Gehrn“ mit Rechtskraft 11.12.1993 festgesetzte Sondergebiet „SO 7, Bau- und Gartenmarkt/ Gewerbe“.

Eine Anpassung der Festsetzungen für das Sondergebiet „SO 7 Bau- und Gartenmarkt/ Gewerbe“ wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche vorgenommen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Änderung Gehrn, Sondergebiet 7 Baumarkt Toom wird eine Gesamtverkaufsfläche von 9.500 m² festgesetzt. Insbesondere der Gartenmarktanteil als Kernsortiment des Marktes soll auf ca. 3.200 m² erhöht werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Branchen und Sortimenten erfolgt aufbauend auf dem Leitbild der Stadt Balingen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen aus dem Jahr 1999 in der fortgeschriebenen Fassung der Sortimentseinteilung aus dem Jahr 2003, verbunden mit der aktuellen Fortschreibung. Hierdurch soll eine Schwächung der Balingener Innenstadt durch die Ansiedlung von Betrieben außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Einzelhandelsleitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden.

Der beantragte Backwarenverkauf widerspricht grundsätzlich den Zielen der Nahversorgung und der Balingener Einzelhandelskonzeption und dem Regionalplan.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Spielhallen sind im Plangebiet SO 7 nicht zulässig und auch nicht im Wege der Ausnahme genehmigungsfähig. Die Nach der Spielhallenkonzeption der Stadt Balingen vom 17.04.2007 sollen im Plangebiet keine Spielhallen angesiedelt werden.

§ 8 Abs. 3 BauNVO kommt in diesem Sondergebiet SO 7 nicht zur Anwendung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsflächen, Grünflächen und Pflanzgebote, Leitungsrechte und Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Gehrn“ „Sondergebiet 7 Baumarkt – 3. Änderung“ (Toom), regelt lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung für das im Bebauungsplan Gehrn mit Rechtskraft 11.12.1993 festgesetzte Sondergebiet 7 „Bau- und Gartenmarkt/ Gewerbe und ersetzt die Nrn. 1.1 und 1.2.7 der textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1993.

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.

8 Umweltbelange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Somit kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einen Umweltbericht nach § 2 a sowie auf eine Bilanzierung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet werden (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 4). In der Abwägung sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind dies die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Menschen und ihre Gesundheit, auf Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft einschl. Natura-2000-Schutzgebiete und die biologische Vielfalt.

Die Bebauungsplanänderung hat eine Änderung der bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt (Vergrößerung der Verkaufsfläche – vgl. Kap. 3). Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehrn“ mit Rechtskraft 11.12.1993 (Zeichnerischer Teil, Nr. 1.2.7 ff.), wie Maß der baulichen Nutzung oder Bauweise, bleiben unberührt. Demnach werden durch die Bebauungsplanänderung keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet.

Der Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung wird durch ein bestehendes, zusammenhängend dicht bebautes Sondergebiet geprägt. Nach der Bestandsermittlung in der Örtlichkeit besteht er im Wesentlichen aus eingeschossigen Fertigteilgebäuden mit Metall- und Glasdächern sowie großflächig asphaltierten Parkplatz- und Lagerflächen.

Mit der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des räumlich eng begrenzten Geltungsbereichs, der das Areal des bestehenden Toom-Baumarkt umfasst, sind somit keine weiteren erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbunden.

9 Artenschutz

Auch bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Mittels einer Vorprüfung wird in einem ersten Schritt die Relevanz, d. h. ein mögliches Vorkommen der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ermittelt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Angesichts der im Rahmen örtlicher Begehung ermittelten, vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bzw. naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes (großflächig bebautes Gewerbegebiet, Fertigteilgebäude mit Metall- bzw. Glasdach, asphaltierte Parkplatz-/Lagerflächen) sowie den spezifischen Habitatansprüchen und Erfordernissen relevanter Arten ist aufgrund der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung 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.

10 Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. 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. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

11 Umsetzung der Planung

Mit der Änderung der Sondergebietsausweisung und der damit verbunden Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen soll der bereits ansässige Toom Baumarkt in seinen Entwicklungsmög-

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

lichkeiten gestärkt werden. Der Schwerpunkt der geplanten Erweiterung liegt in der Verkaufsflächenvergrößerung des Gartenmarktanteils. Insbesondere wird eine zeitgemäße Modernisierung und ein marktkonformes Angebot ermöglicht.

Die Auswirkungsanalyse ergab, dass die vorgesehene Erweiterung des Fachmarktes keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslösen würde. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.

Die Umbauarbeiten und die Erweiterung der Verkaufsfläche sollen zeitnah umgesetzt werden.

12 Kosten

Die toom Baumarkt GmbH ist als Antragsteller an der Durchführung des Verfahrens interessiert und bereit hierfür die Kosten zu übernehmen. Der Antragsteller beantragte die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und erklärte sich 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 allgemeinen Verwaltungs- und Verfahrenskosten werden von der Stadt Balingen im öffentlichen Interesse getragen.

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 30.700 €
Auswirkungsanalyse Junker + Kruse (aktueller Stand)	ca. 14.399 €
	45.099 €