

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 06.04.2022	Vorberatung
Technischer Ausschuss	öffentlich	am 11.05.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 24.05.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße", Balingen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

1. Behandlung der Stellungnahmen
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 29.03.2022
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 29.03.2022
5. Begründung vom 29.03.2022
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vom 23.12.2020
7. Schalltechnische Untersuchung vom 13.12.2021
8. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.11.2021
9. Gutachterliche Stellungnahmen zur Einzelhandelskonzeption vom März 2017/Okttober 2019
10. Beiblatt ISEK Balingen 2035

Beschlussantrag:

1. Für den im Zeichnerischen Teil (Anlage 3) dargestellten Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
3. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten pauschaliert ca. 25.000,00 €

Weitere Kosten:

Durchführungsvertrag ca. 4.000,00 €

Kosten für Fachplanung und Gutachter:

Artenschutzprüfung ca. 5.000,00 €

Lärmgutachten ca. 6.000,00 €

Verkehrsuntersuchung ca. 9.200,00 €

Stellungnahme Einzelhandelskonzeption Junker+Kruse ca. 2.000,00 €

Juristische Stellungnahme EWB ca. 3.000,00 €

Summe 54.200,00 €

Zwischen der Stadt Balingen und der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG als Antragssteller wurde ein Städtebaulicher Vertrag zu Regelung der Kostentragung abgeschlossen. Verfahrensbedingte Mehrkosten sind in der Kostenzusammenstellung berücksichtigt. 10 % der Verfahrens- und Planungskosten trägt die Stadt Balingen im öffentlichen Interesse. Die Kosten für Vertrag, Fachplanungen und Gutachter trägt der Antragsteller nach dem Verursacherprinzip vollumfänglich.

Die Stadt wird durch die Kostenübernahme in die Lage versetzt, die Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Stadt ist bei der Durchführung des Verfahrens an das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB gebunden, wonach die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Der Innenentwicklung wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 6.000 m² ist Teil des südlichen Bereichs der Balinger Kernstadt und wird durch die Wilhelm-Kraut-Straße, Goethestraße und durch den Rilkeweg umschlossen. Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG ist Eigentümerin der an der Wilhelm-Kraut-Straße gelegenen, unbebauten Grundstücke Flst. Nrn. 1458, 1459, 1459/1 und 1462.

Die Umgebungsbebauung ist mischgebietstypisch. Südlich angrenzend, entlang des Rilkewegs, sind drei Wohnhäuser angesiedelt, an welche sich wiederum nach Süden eine Wohn- und Gewerbebebauung anschließt. Östlich gegenüber der Hauptstraße Wilhelm-Kraut-Straße befindet sich das Unternehmen Bizerba SE & Co. KG. Wohn- und Gewerbeeinheiten prägen den Bereich westlich des Plangebiets. Nördlich befindet sich ein Wohnhaus.

Die Wilhelm-Kraut-Straße führt in nördlicher Richtung zur Balinger Innenstadt und in südlicher Richtung zum Gewerbestandort „Auf Gehren“. Damit ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Auf dem Areal wurde von 1924 bis 1993 eine Zimmerei betrieben. Seit vielen Jahren handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische, untergenutzte Fläche bzw. um eine Gewerbebrache.

Die Grundstücke Flst. Nr. 1458, 1459, 1459/1 und 1462 sind im Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 08.03.2002) als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen und liegen im Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ (rechtsverbindlich seit 16.03.2006). Das Areal ist im Bebauungsplan als Mischgebiet 2 (MI 2) ausgewiesen. Nach dem Bebauungsplan ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die Bewertung von Vorhaben erfolgt darüber hinaus nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Die Bauvoranfrage der Volksbank Hohenzollern-Balingen, die die Errichtung eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem nicht-großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes (Netto-Markt mit Verkaufsfläche von bis zu 799 m²), 4 weiteren Gewerbeeinheiten sowie 14 Wohnungen zum Inhalt hatte, konnte auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2006 nicht positiv beschieden werden. Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan ging auf die Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2005 zurück, in welcher auch die Nahversorgung noch ausschließlich nur in ausgewiesenen Nahversorgungszentren vorgegeben war.

2. Aufstellungsbeschluss, Zielsetzung und frühzeitige Auslegung

Zunächst wurde im Mai 2020 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit Stimmengleichheit abgelehnt. Im Dezember 2020 erfolgte dann die erneute Beschlussfassung auf Antrag der FDP-Fraktion.

Am 15. Dezember 2020 beschloss der Gemeinderat der Stadt Balingen auf der Grundlage des Ergebnisses einer fachgutachterlichen Stellungnahme mit Kompatibilitätsprüfung zu den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Balinger Einzelhandelskonzeption mehrheitlich, den Einfachen Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1458, 1459, 1459/1 und 1462 mit dem Ziel zu ändern, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von mindestens 90 % Lebensmittel und maximal 10 % Randsortiment bzw. Aktionsfläche (Verkaufsfläche unter 800 m²) sowie 4 Gewerbeeinheiten und 14 Wohnungen zu schaffen und die Erschließung zu regeln. Der Schwerpunkt hat auf der Lebensmittelversorgung, vorliegend der wohnortnahen Versorgung zu liegen.

Auf der Grundlage dieser Zielsetzung wurde das vorliegende Bebauungsplanverfahren eingeleitet und der Entwurf des nun zur Billigung anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Wilhelm-

Kraut-Straße/Goethestraße“ wurde vom 08.02.2021 bis zum 10.03.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind in Anlage 1 aufgeführt.

3. Kompatibilität mit der Balinger Einzelhandelskonzeption

Aufgrund der Verkaufsfläche von unter 800 m² handelt es sich bei dem Lebensmitteldiscountmarkt um einen nicht-großflächigen Einzelhandel. Raumordnerische Auswirkungen bestehen demnach nicht.

Die außerordentlich positive Entwicklung der Innenstadt von Balingen ist überwiegend auf die seit 1989 vom Gemeinderat und Verwaltung konzipierte und verabschiedete Einzelhandelskonzeption zurückzuführen. Die Einzelhandelskonzeption dient als Grundlage für Entscheidungen in Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen in Bezug auf die Stadtentwicklung sowie als Grundlage für bauplanungsrechtliche Umsetzungen.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 (Fortschreibung) lässt Betriebe der Nahversorgung (Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), Backwaren/ Konditoreiwaren, Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Zeitungen/ Zeitschriften) im Einzelfall auch außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt Balingen“ und „Nahversorgungszentrum Frommern“ an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in Stadtteilen bzw. in der Kernstadt zu, soweit sie in Verkaufsflächengröße und Lage der wohnortnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Wohnbevölkerung dienen.

Die Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption wurde durch das Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung, die bereits die aktuelle Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption im Zusammenwirken mit dem Gemeinderat und der Verwaltung erstellt hat, geprüft.

Durch die Ansiedlung eines Netto-Marktes am Standort Wilhelm-Kraut-Straße kann die Nahversorgung in der südlichen Vorstadt sowie von Teilen der Balinger Innenstadt grundsätzlich verbessert werden. Die Kompatibilitätsprüfung kam zum Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Netto-Marktes in der Größenordnung von bis zu 800 m² Gesamtverkaufsfläche an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen mit den Zielen und Grundsätzen der politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeption in der Fassung 2017 nicht gänzlich kompatibel ist.

Zwar wurde eine Nahversorgungsrelevanz rechnerisch bestätigt, allerdings kam die gutachterliche Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Standort nicht städtebaulich integriert im Sinne der Balinger Einzelhandelskonzeption ist. Die Brücke der Bundesstraße bildet eine Zäsur, so dass der Standort randlich in seinem fußläufigen Einzugsgebiet liegt. Gutachterlich untersucht wurde, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen in Balingen verbunden sind. Durch die aktuell geplanten Ansiedlungen im zentralen Innenstadtbereich kann die Lebensmittelnahversorgung in der Innenstadt zukünftig verbessert werden. Dennoch bestehen für die südliche Vorstadt und Teile der Innenstadt räumliche Versorgungslücken zur fußläufigen Nahversorgung der in diesem Bereich angesiedelten Bewohner.

In diesem Gesamtkontext sei eine Abwägung der übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen durch die Stadt Balingen notwendig, was im Rahmen der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss erfolgt ist.

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses ausführlich diskutiert und erörtert. Zusammenfassend erfolgte durch den Gemeinderat eine Gewichtung dahingehend, dass der Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung, sowohl im Bereich der südlichen Innenstadt als auch in Weilstetten, eine besonders große Bedeutung eingeräumt wird. Das Vorhaben leistet einen großen Beitrag zur flächendeckenden Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung, so dass ausnahmsweise, auch in Zusammenhang mit den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen, dem städtebaulich nicht-integrierten Standort an der Wilhelm-Kraut-Straße zugestimmt werden kann.

Die Antragstellerin wird auch am Standort Grauenstein in Weilstetten einen Netto-

Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² sowie Wohneinheiten errichten. Hier handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Weilstetten mit über 3.700 Einwohner, welcher auch für Roßwangen von Bedeutung ist. Seit der Schließung des früheren Spar-Marktes wurde seit vielen Jahren vergeblich versucht, wieder eine wohnortnahe, möglichst fußläufig erreichbare Lebensmittelnahversorgung in Weilstetten anzusiedeln. Auch hier wird parallel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt. Der Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ab und verpflichtet den Bauherrn zu einer Umsetzung des Vorhabens.

Die Bebauungsplanverfahren „Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße“ und „Grauenstein - 1. Änderung“ sind zunächst räumlich und formal voneinander unabhängige Bebauungsplanverfahren. Städtebaulich-funktional besteht die gemeinsame Zielvorstellung zur Sicherung der Nahversorgung für das jeweilige räumliche Umfeld. Hierzu ist die Erforderlichkeit zur planungsrechtlichen Steuerung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Dieses stadtentwicklungspolitische Planungsziel, die langfristige Sicherung und die Umsetzung der Ziele sollen im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Durchführungsverträgen, die mit dem Vorhabenträger geschlossen werden, sichergestellt werden. Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG ist bereit, für beide Standorte eine langfristige und nachhaltige Nahversorgung (mind. 15 Jahre) durch die Fa. Netto als zukünftigen Betreiber der beiden Lebensmitteldiscounter vertraglich zu gewährleisten.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zunächst war ein sogenannter "Angebotsbebauungsplan" vorgesehen, also das in Balingen bisher übliche, klassische Bebauungsplanverfahren.

Vorliegend erschien es jedoch zielführender, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Die Gemeinde kann durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist sowie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabens- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser Plan muss eine detaillierte Darstellung des Vorhabens selbst sowie dessen Erschließung beinhalten. „Detailliert“ bedeutet in diesem Fall, dass das Vorhaben anhand folgender Kriterien dargestellt wird:

- Ansichten
- Grundrisse
- Lagepläne.

Der vorliegende Vorhabens- und Erschließungsplan wurde auf der Grundlage des im Dezember eingereichten Baugesuches erstellt (Anlage 8). Wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan vom Gemeinderat beschlossen ist, wird er zum Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, kann die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.

Zudem ist ein Durchführungsvertrag im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließen. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) bietet erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten und die Möglichkeit, mit dem Vorhabenträger einen konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen sowie weitere Regelungen in einem Durchführungsvertrag verbindlich zu vereinbaren. Der Vorhabenträger bindet sich damit zusätzlich vertraglich an das konkrete Vorhaben. Die 15-Jahres-Mietverträge mit Netto für die Standorte Balingen und Weilstetten sind Teil der vertraglichen Bindung. Der Durchführungsvertrag enthält auch eine Verpflichtung, das beabsichtigte Vorhaben binnen einer bestimmten Frist fertig zu stellen (Fertigstellungsfrist). Zudem wird die Kostentragung geregelt. Vorliegend wird der mit der Volksbank bereits abgeschlossene städtebauliche Vertrag zur Regelung der Kostentragung zugrunde gelegt.

5. Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Durch die passgenaue Zuschneidung unterscheidet sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan von den in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Typen.

Festgesetzt wird der Nutzungszweck ‚Nicht-großflächiger Lebensmitteldiscounter mit Wohnen und Gewerbe‘. Darüber hinaus wird der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Balingener Einzelhandelskonzeption auch weiterhin ausgeschlossen, da sich das Plangebiet außerhalb der in der Einzelhandelskonzeption ausgewiesenen Innenstadt- bzw. Zentrumslage befindet.

Das Sortiment des Lebensmitteldiscounters muss mindestens 90 % Lebensmittel und darf maximal 10 % Randsortiment bzw. Aktionsfläche aufweisen. Im Gegensatz zum überwiegenden Teil der sonst üblichen Discountmärkte, welche auf meist ca. 30 % der Verkaufsfläche auch sonstige innenstadtrelevante Nonfood-Produkte anbieten, soll der Schwerpunkt hier eindeutig auf der Nahversorgung mit Lebensmitteln liegen. Netto erfüllt diese Vorgaben.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am geplanten Vorhaben bzw. an der bereits zum Aufstellungsbeschluss vorgestellten Konzeption des Bauherrn.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Pflanzgeboten und zur Parkierung. Pflanzgebote sichern die Begrünung des Areals, auch zur Nachbarbebauung.

Verkehrlich ist von der Wilhelm-Kraut-Straße nur eine Zu- bzw. Einfahrt auf das Vorhaben Grundstück zulässig. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht von der Goethestraße. Die Ausfahrt darf ausschließlich über die Goethestraße erfolgen, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit an der stark befahrenen und hier zusätzlich mit einer Linksabbiegespur zur Steinachstraße versehenen Wilhelm-Kraut-Straße nicht zu beeinträchtigen. Diese Linksabbiegespur dient dabei zugleich als Abbiegespur zum Vorhabengrundstück.

Durch Örtliche Bauvorschriften werden gestalterische Festsetzungen getroffen.

6. Vorhabens- und Erschließungsplan

In dem 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit begrüntem Flachdach sind neben einem nicht-großflächigen Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 799 m², 4 Gewerbeeinheiten sowie insgesamt 13 Wohnungen geplant (OG 1 und OG 2). Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 75 m² und 85 m², die Gewerbeeinheiten zwischen 149 m² und 193 m². Die insgesamt geplanten 89 Stellplätze werden auf dem Grundstück untergebracht. Die Begrünung und Außenanlagengestaltung ist Teil des Vorhabens- und Erschließungsplanes. Eine Tiefgarage wird nicht errichtet. Die Anzahl der geplanten Stellplätze liegt deutlich über den rechtlichen Anforderungen aus der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Unter Berücksichtigung einer bereits auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöhten Stellplatzanzahl, wären gemäß der VwV Stellplätze lediglich ca. 60 Stellplätze rechtlich ausreichend.

7. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag mit Fertigstellungsfrist ist vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf abzuschließen.

8. Verfahren / Flächennutzungsplan

Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in die vorliegende Planänderung eingeflossen sind.

Der Gemeinderat nimmt im Bebauungsplanverfahren die Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen im Rahmen der Abwägung vor. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine planerische Bewältigung möglicher städtebaulichen Spannungen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen öffentlich nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt, über die Einwendungen soll spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgewogen werden.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Verbesserung der qualitativen und räumlichen Nahversorgung sowie Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB liegen vor. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt sowie Brachflächen beseitigt werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 23.12.2020 (Anlage 6) wurde für die Planung erstellt. Durch die Realisierung des Vorhabens ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Um den Verkehrsfluss der stark befahrenen Wilhelm-Kraut-Straße zu gewährleisten, ist nur die Einfahrt in das Areal von Osten herkommend möglich. Eine Ein- und Ausfahrt über die Goethestraße wird gewährleistet.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 7) erstellt. Das Lärmgutachten vom 13. Dezember 2021 kommt zum Ergebnis, dass innerhalb des Bereichs des Vorhabens Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG festzulegen sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit im Areal gesichert. Die zulässigen Werte der TA-Lärm werden gegenüber der Nachbarschaft eingehalten.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen als Mischbaufläche ausgewiesen. Eine Berichtigung zu einer Sonderbaufläche soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Der vorliegende Bebauungsplan steht im Einklang mit den gesamtstädtischen Zielen des vom Gemeinderat beschlossenen ISEK. Die Planung ist den sektoralen Handlungsfeldern Wirtschaft, Innenstadt, Wohnen und Stadtbild zuzuordnen.

Durch die Ansiedlung eines Netto-Marktes ist es möglich, die Nachversorgungsfunktion in der Innenstadt zu stabilisieren und somit zu sichern. Damit kann eine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet und ein vielfältiges, breites Angebot in der Lebensmittelversorgung für jede Einkommensschicht ermöglicht werden.

Das Bauvorhaben mit Lebensmitteldiscounter, Gewerbe- und Wohneinheiten ist im Sinne einer gewünschten und geforderten hohen Nutzungsdichte und -mischung. Dem Ausbau zur „Stadt der kurzen Wege“ mit urbaner Vielfalt sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung wird damit Rechnung getragen. Zusätzlicher, neuer Wohnraum wird fußläufig zur Balingen Innenstadt geschaffen. Mit der Baumaßnahme ist es möglich, den südlichen Stadteingang, der städtebaulich und gestalterisch schwach ausgebaut ist, qualitativ weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Brachliegende Innenbereichsflächen können einer Nutzung zugeführt werden.

9. Baugesuch

Das Baugesuch wurde bereits im Dezember 2021 eingereicht. Ein zeitnahe Baubeginn im Jahr 2022 wird von Bauherrenseite angestrebt.

Sabine Stengel