

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 06.04.2022	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 12.04.2022	Anhörung
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 "Nahversorgungszentrum Grauenstein", Balingen-Weilstetten

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 10

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. Artenschutzprüfung vom 24.04.2020
7. Schalltechnische Untersuchung vom 29.11.2021
8. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.11.2021
9. Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandelskonzeption vom März 2017/Okttober 2019
10. Beiblatt ISEK Balingen 2035
11. Ausschnitt Rechtskräftiger Bebauungsplan ,Oberes Ried/Grauenstein I'

Beschlussantrag:

1. Das Plangebiet wird angepasst und verkleinert (Anlage 3).
2. Für den im Zeichnerischen Teil dargestellten Bereich wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.
3. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

4. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Nahversorgungszentrum Grauenstein“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
5. 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	ca. 20.277,00 €
Durchführungsvertrag	ca. 3.200,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:	
Artenschutzprüfung	ca. 1.200,00 €
Lärmgutachten	ca. 3.600,00 €
Summe	28.277,00 €

Besonderer Hinweis:

Zwischen der Stadt Balingen und der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG als Antragssteller wurde ein Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und zur Regelung der Kostenübernahme mit Flächenschlüssel abgeschlossen. Danach trägt die Stadt Balingen als Eigentümerin des Grundstücks, Flst.Nr. 3757 mit einer Fläche von 1.661 m² 60 % der Verfahrens- und Planungskosten, die Volksbank als Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 3759/1 mit 1.115 m² 40 %.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation und Aufstellungsbeschluss

Seit der Schließung des früheren Spar-Supermarktes sowie des Schlecker Drogeriemarkt als dessen Nachnutzer im Jahr 2012, befinden sich im Weilstetter Zentrum Grauenstein nur noch der Getränkemarkt Kommer und die Filiale der Bäckerei Schneckenburger als Nahversorger für Weilstetten. Eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittel existiert im zweitgrößten Balingen Stadtteil nicht mehr, so dass das Gebiet Grauenstein seine Funktion als Nahversorgungszentrum nicht mehr erfüllen kann. Beim Zentrum ‚Grauenstein‘ handelt es sich durch die bereits vorhandenen Geschäftsstrukturen, die vorteilhafte und zentrale Verkehrslage, der umliegenden Wohnbebauung sowie den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen im Umfeld, um einen integrierten Standort mit Potenzial.

Am 26. Mai 2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss (siehe Beschlussvorlage 2020/114) für das ca. 9.810 m² große Nahversorgungszentrum Grauenstein gefasst, welches zentral im Stadtteil Weilstetten liegt. Der Bebauungsplan ‚Oberes Ried/Grauenstein I‘ sollte mit dem Ziel geändert werden, „Grauenstein“ als Nahversorgungszentrum wieder zu stärken bzw. neu zu entwickeln und als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet SO1 und SO2 auszuweisen, um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² planungsrechtlich zu sichern sowie die Bebaubarkeit und die Parkierung zu regeln. Nach dem erweiterten Beschlussantrag sollte der Bebauungsplan gewährleisten, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlich Wohnungen innerhalb eines Obergeschosses entstehen und Flachdächer extensiv zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie zu versehen sind, falls dies technisch möglich ist. Des Weiteren sollte untersucht werden, ob eine Verkehrsberuhigung zur Verbesserung des Wohnumfelds und zur Quartiersbildung umgesetzt werden kann.

In einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Junker+Kruse Stadtforschung Planung wurde bestätigt, dass die Ansiedlung eines Netto-Marktes mit einer Größe von 799 m² in Grauenstein mit der Einzelhandelskonzeption vollumfänglich kompatibel ist (Anlage 9). Für den Stadtteil Weilstetten bestehen größere räumliche Versorgungslücken hinsichtlich der Nahversorgung. Durch die Ansiedlung eines Netto-Marktes kann die Nahversorgung im drittgrößten Stadtteil sowie die Zentrumsfunktion „Grauenstein“ nachhaltig verbessert und gestärkt werden.

Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren erfolgte in der Zeit vom 08.02.2021 bis zum 10.03.2021.

Neben dem Vorhaben in Weilstetten hat die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG auch die Genehmigung für ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit nicht-großflächigem Lebensmitteldiscounter (Netto-Markt) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² für einen Standort an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen beantragt, woraufhin mit Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2020 das Bebauungsplanverfahren ‚Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße‘ eingeleitet wurde (siehe Beschlussvorlage: 2020/339). Es handelt sich jeweils um Vorhabenbezogene Bebauungspläne, die in eigenständigen Verfahren erstellt werden. Städtebaulich-funktional besteht die gemeinsame Zielvorstellung zur Sicherung der Nahversorgung für das jeweilige räumliche Umfeld. Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG beabsichtigt langfristig Eigentümer der Immobilien zu bleiben und ist bereit, für beide Standorte eine auf Dauer angelegte und nachhaltige Nahversorgung (mind. 15 Jahre) durch die Fa. Netto als zukünftiger Betreiber/Mieter der beiden Lebensmitteldiscounter verbindlich zu gewährleisten. Verträge dieser Art enthalten in der Regel eine Vertragsstrafe bzw. basieren auf einer dinglichen Sicherung der Inhalte.

2. Gebietsänderung / neues Plangebiet

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, dass für die Bestandsbebauung derzeit keine konkreten baulichen Vorstellungen vorliegen. Für den Bereich soll das Bebauungsplanverfahren mangels städtebaulicher Erfordernis derzeit nicht fortgeführt werden.

Das neue Plangebiet (Anlage 3) umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 3757 und 3759/1 mit einer Fläche von ca. 2.800 m². Es handelt sich fast durchweg um untergenutzte Flächen. Das Grundstück liegt zentral im Nahversorgungszentrum Grauenstein.

Die Straßen Schulstraße, Sonnenstraße und Grauenstein umschließen das zu überplanende Gebiet an drei Seiten.

3. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes ‚Oberes Ried/Grauenstein I‘, der seit 18.08.1979 rechtsverbindlich ist. Das städtische Grundstück, Flst.-Nr. 3757 ist im bisherigen Bebauungsplan als öffentliche Parkierungsfläche ausgewiesen. Das Grundstück Flst.Nr. 3759/1 ist selbstständig nicht bebaubar. Zwischen den Grundstücken verläuft ein Pflanzgebot.

4. Bauantrag und vorhabenbezogener Bebauungsplan

In Weiterentwicklung einer im Vorfeld vorgelegten Bauvoranfrage, hat die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG am 26.11.2021 einen Bauantrag eingereicht. Die Antragstellerin möchte das neben ihrem Grundstück Flst. Nr. 3759/1 liegende städtische Grundstück Flst. Nr. 3757 erwerben und auf der Gesamtfläche einen Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m², 6 Wohnungen im OG und 37 PKW-Stellplätzen errichten. Die Wohneinheiten haben eine Fläche zwischen 82 m² und 91 m². Die Dachkonstruktion erfolgt als Flachdach mit PV-Anlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung. Die Stellplätze des Lebensmitteldiscounters sind über die Straße ‚Grauenstein‘ erschlossen. Den Vorgaben aus dem Aufstellungsbeschluss wird somit Rechnung getragen.

Um die Bebaubarkeit des Plangebiets und die Zulässigkeit des Bauvorhabens herzustellen und gezielt zu steuern, soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Mithilfe dieses Planungsinstruments ist es möglich, zweckgebunden Baurecht für den Vorhabenträger zu schaffen. Die Festsetzungen werden auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten. Eine Umnutzung wird damit ausgeschlossen bzw. wäre nur im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit durch Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.

Bestandteil des Planungsinstruments ist zum einen der Vorhaben- und Erschließungsplan, der durch die Einreichung des Baugesuches bereits vorliegt (Anlage 9). Zum anderen ist ein Durchführungsvertrag im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

5. Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung wird im zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf ein „Lebensmitteldiscounter mit Wohnen“ ausgewiesen. Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 8). Ein 2-geschossiges Gebäude mit begrüntem Flachdach und Photovoltaikanlagen soll errichtet werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Durch Örtliche Bauvorschriften werden gestalterische Vorgaben und Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

Eine Habitatpotenzialanalyse vom 24.04.2020 (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.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde ebenfalls erstellt (Anlage 07) und kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf die umliegenden maßgeblichen Einwirkorte tagsüber und nachts eingehalten werden können. Innerhalb des Plangebietes sind lärmschutztechnische Bestimmungen umzusetzen. Ferner sind die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sowie die Anlieferung auf 07:00 bis 21:30 Uhr zu beschränken.

Das übergeordnete Ziel ist, den zentralen Standort in Weilstetten wieder zu einem funktionalen Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Die Planung und Ansiedlung entspricht den Vorgaben der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen vollumfänglich und stärkt damit auch den Standort Grauenstein.

6. Verfahren

Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in die vorliegende Planänderung eingeflossen sind (siehe Anlage 1).

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

Das Bebauungsplanverfahren dient der Verbesserung der qualitativen und räumlichen Nahversorgung sowie der 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. Dem Gebot an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft wird Rechnung getragen. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

7. Flächennutzungsplan

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.

8. Umsetzung der Planung

Die Realisierung des Vorhabens kann durch den Durchführungsvertrag gewährleistet werden. Der Grunderwerb muss abgeschlossen sein, bevor mit dem Bau begonnen werden kann. Über die Baugenehmigung soll auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans entschieden werden.

Sabine Stengel