

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gemeinderat

öffentlich

am 14.02.2023

Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Eckenfelderstraße/Stingstraße', Balingen Nutzungskonzeption

Beschlussfassung

Anlagen

Anlage 01 Präsentation Lidl

Anlage02 Nutzungskonzept_Eckenfelder-Stingstraße

Beschlussantrag:

1. Der in der Vorlage ausgeführten Nutzungskonzeption für einen Lidl Metropolmarkt mit ca. 1.400 qm Verkaufsfläche im Obergeschoss und ca. 90 Stellplätzen im Erdgeschoss auf den Grundstücken Eckenfelder Straße 11 und Stingstraße 20 bis 22 wird zugestimmt.
2. Sowohl im Bereich der geplanten Parkierung, wie auch oberhalb des vorgesehenen Gebäudes sollen jeweils Wohn- oder Büronutzungen entstehen.
3. Die Gestaltung der Bebauung ist dem Gemeinderat nach Vorliegen einer weiterführenden Planung vorzulegen.
4. Das durch den Gemeinderat eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage der Nutzungskonzeption fortgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten für den anstehenden Bebauungsplan liegen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Kosten werden vom Bauherrn übernommen.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat am 14.12.2021 den Aufstellungsbeschluss ‚Eckenfelderstraße/Stingstraße‘ zur Überplanung der Grundstücke Flst. Nrn. 1198, 1998/5 und 1199 gefasst. Das Plangebiet umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss 3.540 m²

Auf die Vorlage Nr. 2021/327/1 wird verwiesen.

2. Gebietserweiterung Flst. Nr. 1209

Das Plangebiet soll nunmehr zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze und zur Schaffung zusätzlicher Wohnflächen um das Grundstück, Flst.Nr. 1209 an der Eckenfelder Straße mit einer Größe von 922 m² erweitert werden. Insgesamt umfasst das Plangebiet dann 4.462 m².

3. Nutzungskonzept

LIDL möchte am Standort Balingen eine sog. ‚Metropolfiliale‘ realisieren, wie sie derzeit speziell für innerstädtische bzw. zentrale Lagen in größeren Städten entwickelt wurde. Mit dem Metropolkonzept beabsichtigt LIDL zukünftig speziell auch Nahversorgungsfunktionen in Städten wahrnehmen zu können, wie sie die Stadt Balingen im Rahmen der Einzelhandelskonzeption schon seit vielen Jahren verfolgt. Die Stadt Balingen begrüßt daher diese zukunftsorientierte Einzelhandelsentwicklung, gerade auch in zentraler Lage des Stadtgebietes, durch welche langfristig sowohl für die Innenstadt, wie auch für den gesamten Bereich des Binsenbol eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden kann. Auf die Anlage 1 wird verwiesen.

LIDL beabsichtigt am Standort Eckenfelder Straße / Stingstraße auf dem Areal der bisher hier angesiedelten Fa. Rehfuss, ebenerdig von der Eckenfelder Straße die Herstellung von ca. 90 Stellplätzen. In Fahrtrichtung Süd soll die die Erschließung mittels einer Linksabbiegespur erfolgen, für welche nach Errichtung des seit längerem geplanten Kreisverkehr an der Kreuzung Eckenfelder Straße / Stingstraße, die bisherige Abbiegespur zur Innenstadt verwendet werden kann. Gleichzeitig ist eine Verbreiterung des Gehweges entlang der Eckenfelder Straße auf deren östlichen Seite vorgesehen.

Oberhalb dieser Parkierungsebene ist die Neuanlage des LIDL-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² zuzüglich der notwendigen Lager- und Nebenräume sowie einer eingehausten Anlieferung, geplant. Die Verkaufsfläche soll über ein Rollband erschlossen werden, welches direkt am Eingangsbereich startet. Der Eingang wird an den neuen Kreisverkehr gelegt und somit direkt zur Innenstadt orientiert, um den Fußgängern von der Innenstadt und dem Binsenbol kurze Wege anzubieten zu können. Die Eingangssituation zum Markt orientiert sich dabei im Schwerpunkt am fußläufigen Kunden und nicht nur am Fahrverkehr.

Oberhalb des Marktes sind derzeit auf Teilflächen entlang der Stingstraße zwei zusätzliche Geschosse für Wohnungen vorgesehen, die über einen eigenständigen Zugang direkt von der Stingstraße erreicht werden. Entlang der Stingstraße sind für diese Wohnungen auch Stellplätze als Senkrechtparker geplant, welche nur den Bewohnern und nicht dem Kundenverkehr von LIDL

zur Verfügung stehen. Ein Parksuchverkehr an der Stingstraße soll so bewusst verhindert werden.

Zusätzlich soll auch im Bereich der neuen Parkierungsflächen an der Eckenfelder Straße eine Wohnbebauung, möglicherweise aufgeständert, über den Stellplatzflächen, erfolgen, um den Flächenverbrauch zu verbessern bzw. zu optimieren. Diese Wohnnutzung steht derzeit jedoch noch unter dem Vorbehalt des Lärmschutzes, da gerade vom Parkierungsverkehr eine relevante Lärmbelastung ausgeht, wie bei ähnlich gelagerten Vorhaben zuletzt festgestellt werden musste. Ein entsprechendes Lärmgutachten wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt werden.

Gegenüber der Eckenfelder Straße und dem geplanten Kreisverkehr wird das Gebäude mit einer großzügigen Glasfassade geplant, durch welche sowohl der gesamte Zugangsbereich, aber auch die eigentlichen Verkaufsflächen mit Tageslicht ausgeleuchtet und attraktiviert werden soll. Hinsichtlich der geplanten Einrichtung, der Energetik und Nachhaltigkeit wird auf die Anlage zur Vorlage und auf dem mündlichen Vortrag in der Sitzung verwiesen. Die Parkierungsebene soll durch eine großzügige lichte Höhe und damit verbesserter Einfall von Tageslicht ebenfalls möglichst attraktiv und kundenfreundlich gestaltet werden.

Die Planung wird durch Baumpflanzungen und Grünflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße zudem im Rahmen des Möglichen in das Stadtbild eingebunden werden.

4. Konkretisierung Gebäudeplanung/Fortsetzung Bebauungsplanverfahren

Auf der Grundlage dieses Beschlusses sollen von Investorensseite Verträge abgeschlossen sowie die aufwendige Gebäude- und speziell Fassadenplanung konkretisiert werden. Nach Vorliegen der weiteren Gebäude- und Fassadenplanung sollen die notwendigen Gutachten speziell zu Verkehr, Lärmschutz erstellt und das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden. Den kommunalen Gremien werden die Gestaltungspläne direkt nach deren Vorliegen vorgestellt werden.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit neuem Geltungsbereich.

Sabine Stengel