

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.06.2023	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.06.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Art der baulichen Nutzung und Örtliche Bauvorschriften", Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

Anlage 01 Lageplan
Anlage 02 Lageplan mit Luftbild
Anlage 03 Übersicht Bebauungspläne

Beschlussantrag:

1. Für den im beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 01 und 02) eingetragenen Bereich soll der Bebauungsplan ‚Innenstadt – Art der baulichen Nutzung‘ mit dem Ziel geändert werden, die zulässige Art der baulichen Nutzung zu prüfen und neu zu regeln sowie durch Örtliche Bauvorschriften bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu treffen.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

keine

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation und Sanierungsgebiet

Das rund 9.821 m² große Plangebiet umfasst die Bebauung östlich und westlich der Bahnhofstraße. Die Bahnhofstraße bildet das nördliche Stadteingangstor, wenige Gehminuten von der Balinger Innenstadt entfernt, und dient der inner- und überörtliche Erschließung. Sie ist die Anbindung zum nördlich gelegenen Bahnhof und hat eine maßgebliche Funktion als Bindeglied zwischen der qualitativ gestalteteten Innenstadt und dem Bahnhof.

Das innerstädtische Plangebiet liegt bereits seit über 20 Jahren im Fokus der Stadtentwicklung. Der Großteil des zur Überplanung anstehenden Bereichs befindet sich im aktuellen Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II – Balingen“ mit Rechtskraft 16. Oktober 2014. Die Bahnhofstraße und die angrenzende Bebauung war bereits Teil des abgeschlossenen Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt“ (2005 bis 2014). Städtebauliche Missstände wurden untersucht und mit Fördermitteln von Bund und Land umfassende bauliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung wurden durchgeführt.

So erfolgte im Jahr 2008 die Neugestaltung der Bahnhofstraße einschließlich Kreisverkehr an der Kreuzung Paulinen-/ Wilhelm-/ Bahnhofstraße. Das Bahnhofsareal mit Bahnhofsvorplatz und die Neubebauung Württemberger Hof sind ebenfalls Sanierungsprojekte und dienen der Aufwertung des innerstädtischen Areals zwischen Kreisverkehr Sparkasse und Bahnhof. Weitere Maßnahmen im Bereich Bahnhof und Am Lindle befinden sich in der Planung oder in der Umsetzung.

Weitere Infos: <https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/sanierungsgebiete/Ergaenzungsbereich+Innenstadt+II>

2. Sanierungsrechtliche Genehmigung

Durch öffentliche und private Maßnahmen soll die Attraktivität des Areals zwischen der Sparkasse und dem Bahnhof nachhaltig und dauerhaft aufgewertet werden. Eine positive Entwicklung im Planbereich trägt zu einer Stärkung der Balinger Innenstadt bei. Für Vorhaben im Sanierungsgebiet sowie für Rechtsvorgänge, wie auch Kaufverträge, muss - als Instrument der Sanierung - nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Sanierungssatzung eine sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Ziele der Sanierung beachtet und gesichert werden.

Aktuell wurde eine sanierungsrechtliche Genehmigung für das Grundstück Bahnhofstraße 11 im Zusammenhang mit einem Grunderwerb beantragt. Der im Erdgeschoss des Gebäudes befindliche Verkaufsraum (bisher Einzelhandel / temporär auch Dienstleistung) steht aktuell leer und würde sich durch seine Größe und Lage gut für die Integration eines Imbisses und/oder eines Straßenverkaufes eignen. Entsprechende Interessenslagen sind erkennbar. Bauliche Maßnahmen am Gebäude sind dagegen voraussichtlich nicht geplant. Die Nachnutzung des Gebäudes ist laut Eigentümerseite derzeit noch nicht konkret benennbar.

3. Gastronomie

Die Bebauung in der Bahnhofstraße ist geprägt von einer straßenbegleitenden, teilweise geschlossenen Blockrandbebauung mit meist 2- bis 3-geschossigen Gebäuden mit eher heterogenen Bau- und Nutzungsstrukturen. Hier befinden sich mischgenutzte Grundstücke mit Einzelhandelsnutzung, Dienstleistung, Gastronomie und Imbissen sowie Wohnnutzungen. Der Zustand der Gebäude wurde in der Vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung häufig als mittel bis schlecht bezeichnet. Teilweise wurden bereits Sanierungen vorgenommen. Insbesondere im Bereich der westlich an die Bahnhofstraße angrenzenden Gebäuden nimmt die Zahl der Leerstände und deren Dauer zu. Zudem ist mittlerweile insbesondere im Bereich westlich der Bahnhofstraße eine

zunehmende Häufung von Imbissen und „einfacher“ Gastronomie festzustellen. Weitere Ansiedlungen von gastronomischen Betrieben, Imbissen und gastronomischen Mitnahmeangeboten („To go“) sind nachgefragt. Die Folge sind steigende Miet- und Kaufpreise mit Blick auf weitere gastronomische Nutzungen oder Imbisse, was wiederum zu einer Verdrängung von Einrichtungen, die für einen attraktiven Nutzungsmix aus Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Praxen, Kanzleien und Apotheken usw. erforderlich sind, führt. Es entwickelt sich ein zunehmend einseitiges Nutzungsangebot. Auch die Außenbereiche und Gehwege sind zunehmend von Außen-gastronomie geprägt. Störungen der Anwohner und der Einzelhändler durch Gerüche, Müll und Lärm sind häufig zu beobachten. Der Einzelhandel selbst ist in der Folge rückläufig und wird durch vergleichsweise funktional-einfache gastronomische Einrichtungen mit jedoch hohen Umsatzrenditen verdrängt.

Durch die Ansiedlung weiterer Schankwirtschaften und Imbisse wird der ‚Trading-Down-Effekt‘ zunehmen. Die Angebots- und Nutzungsvielfalt wird weiter beeinträchtigt werden und abnehmen. Die Attraktivität für Kunden von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungseinrichtungen nimmt ebenfalls ab. Ein abwechslungsreicher Nutzungsmix kann sich nicht mehr entwickeln.

Durch Monostrukturen werden Funktions- und Qualitätsverluste ausgelöst. Als Folge kommt es zur Abwanderung von Käuferschichten und zu vermehrten Leerständen.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen / Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 16.03.2006, der als zulässige Art der baulichen Nutzung die Kerngebiete (MK 1 und MK 2) festsetzt. Der Bebauungsplan soll entsprechend der vorliegenden Zielsetzung und zur Sicherung der Sanierungsziele im Plangebiet geändert werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen überprüft und ggf. angepasst werden.

Der Straßenkörper der Bahnhofstraße ist durch den Bebauungsplan ‚Bahnhofstraße – Straßenplanung‘ mit Rechtskraft 27.03.2008 überplant. Dieser Bebauungsplan soll nicht geändert werden. Auch der seit dem 30.07.2015 rechtskräftige Bebauungsplan ‚Karlstraße/Mörikestraße‘, der sich im Norden anschließt, ist von der Zielsetzung nicht betroffen.

5. Planungsziel

Im Wege der Bebauungsplanänderung sollen die bodenrechtlichen Spannungen, die sich durch die Häufung und das Störpotenzial von Schank- und Speisewirtschaften und Imbissen sowie Anlagen und Betriebstypen aus dieser Branche ergeben, untersucht und geregelt werden. Problematisch sind insbesondere die durch eine Häufung derartiger Einrichtungen entstehenden Geruchs- und Lärmbelastungen sowie durch die von einer Sondernutzung des öffentlichen Raums verursachten Konflikte.

Die Gemeinde kann die unterschiedlichen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Ausschluss oder durch ausnahmsweise Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen bei Wahrung des Gebietscharakters modifizieren. Das Abwägungsgebot ist zu beachten, was eine Berücksichtigung der Auswirkungen der jeweils zugelassenen Vorhaben voraussetzt.

Im Verfahren soll eine Überprüfung der Festsetzungen für die Kerngebiete MK1 und MK2, eine Erhebung des Bestands sowie die planerische Steuerung der Schank- und Speisewirtschaften auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO erfolgen. Schank- und Speisewirtschaften machen nicht das Wesen eines Kerngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung aus. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Baunutzungsverordnung).

Die künftigen Regelungen zu Schank- und Speisewirtschaften westlich und östlich der Bahnhof-

straße sollen insbesondere der räumlichen Konzentration von Gaststätten und Imbissen Rechnung tragen, die die Nutzungsvielfalt zu beeinträchtigen drohen. Funktionsverluste durch Monostrukturen sollen verhindert werden. Eine Angebots- und Nutzungsvielfalt entlang der Bahnhofstraße wird angestrebt.

Der Erhalt und die Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt ist Ziel der städtebaulichen Planung. Mit den zutreffenden Festsetzungen sollen die Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ für das Plangebiet weiter konkretisiert werden, um eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Das Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhandel, zentralen Einrichtungen der Verwaltung und sonstigen gewerblichen Nutzungen soll erhalten bleiben. Vergnügungsstätten und Spielhallen sollen auch mit Blick auf die negativen Begleiterscheinungen für den Gebietscharakter, für benachbarte Einrichtungen sowie für das Wohnen, weiterhin unzulässig bleiben.

Mit dem Ziel, die Weichen für die Zukunft zu stellen und negative Entwicklungen aufzuhalten, sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft und Funktionen und Nutzungszusammensetzungen geordnet werden.

Gastronomieeinrichtungen prägen durchaus die urbane Qualität von Quartieren. Mit einer Herabstufung von Schank- und Speisewirtschaften auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO würde die Zweckbestimmung des Kerngebietes nicht in relevanter Weise infrage gestellt. Durch eine Herabzonung der Schank- und Speisewirtschaften könnte der räumlichen Konzentration von Gaststätten und Imbissen etc. und den örtlichen Verhältnissen Rechnung getragen werden. Eine grundsätzliche Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften wird im Verfahren geprüft, wobei – unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse – auch konkrete Betriebstypen allgemein zulässig oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Zulassung weiterer gastronomischen Nutzungen könnte im Einzelfall von einer Ausnahmegewährung abhängig gemacht werden, mit dem Ziel, einseitige Strukturen und dadurch bedingte Qualitätsverluste zu vermeiden. Es wäre Aufgabe der Baurechtsbehörde über die Gewährung einer Ausnahme zu entscheiden und auf die Entwicklung des Gebietes, die sich je nach Vorhabenstandort unterschiedlich darstellen kann, zu reagieren.

Die Festsetzungen zu Schank- und Speisewirtschaften sollen aus *städtebaulichen Gründen* getroffen werden. Die städtebauliche Begründung ergibt sich aus der konkreten Planungssituation. Ein Ausschluss von Gastronomiebetrieben bzw. ggf. die Zulassung einzelner Betriebsarten soll durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise gerechtfertigt sein.

Teil des Verfahrens soll auch die Angebotserfassung nach Betriebstypen (Restaurant, Fine-Dining-Restaurant, Eisdiele, Cafe, Bistro, Resto-Bar, Kiosk, Kneipe, Shisha-Bar/Lounge, Imbiss, Kantine usw.) sein. Bestandsaufnahmen, die Erfassung von räumlichen Gegebenheiten und Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der westlichen und östlichen Bahnhofstraße sind Teil der Erhebungen. Ein gastronomisches Steuerungskonzept soll die Grundlage für die weitere Bauleitplanung bilden. Im Verfahrensverlauf soll der Bestand untersucht und die Zulässigkeit neuer Nutzungen, auch unter Würdigung und Gewichtung der Zielsetzung der Sanierung, geprüft werden. Die vorhandenen Nutzungsbereiche entlang der Bahnhofstraße sollen über eine planungsrechtliche Zuordnung der Art der baulichen Nutzung strukturiert und nach den heute dort vorhandenen Nutzungen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung geregelt werden. Genehmigte Nutzungen haben grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungsmöglichkeiten werden im Verfahren geprüft.

Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen und zu nutzen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes, sowie der Sanierungszielsetzung gegenüber (Art. 14 Grundgesetz).

Mit Blick auf eine attraktive Weiterentwicklung des Orts- und Straßenbildes werden die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung überprüft und bei Bedarf geändert.

Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit gegenüber.

6. Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Balingen 2035+

Mit der Bebauungsplanänderung können auch die Grundsätze und Ziele, die im Rahmen der Ausarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Balingen 2035+ gefasst wurden, kontinuierlich umgesetzt werden. Um die Innenstadt lebendiger und attraktiver zu gestalten, soll der Einzelhandelsstandort Bahnhofstraße qualitativ aufgewertet werden. Die Anbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt soll gestärkt werden.

7. Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 16.03.2006 sind durch die Änderung nicht berührt. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Überplanung des Bereichs trägt zu einer geordneten Weiterentwicklung des innerörtlichen Zusammenhangs bereits bebaubarer Grundstücke bei.

Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich, da es sich planungsrechtlich um eine bereits bebaubare Fläche handelt und Eingriffe gleichwertig zulässig waren.

8. Sicherung der Planung

Zur Sicherung der Planung fasst der Gemeinderat im Anschluss gemäß § 14 BauGB für den Planbereich den Beschluss über eine Veränderungssperre. Die Veränderungssperre dient gleichzeitig der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Sie hat für die Dauer von zwei Jahren Gültigkeit bzw. endet vorher, wenn die Bauleitplanung verbindlich abgeschlossen ist. Bei Bedarf kann die Stadt die Frist nochmals um ein weiteres Jahr verlängern.

Sabine Stengel