

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag /-protokoll

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 12.10.2015 bis 12.11.2015

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 02.11.2015	
	Belange der Raumordnung: Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Neige“. Es soll ein „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Neige“ ausgewiesen werden. Hierdurch soll die Erweiterung des Edeka auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1 des Bebauungsplanes ist u.a. ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig. Der Anteil der Lebensmittel muss dabei mindestens 75% der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes betragen. Das Regierungspräsidium Tübingen hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Stellungnahme v. 14.04.2015 raumordnungsrechtliche Bedenken zu der Bebauungsplanänderung vorgebracht, da das Plangebiet im Regionalplan weder als zentralörtlicher Versorgungskern noch als Grund- und Nahversorgungszentrum ausgewiesen wurde und der geänderte Bebauungsplan daher gegen Plansatz 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplans Neckar- Alb verstößt. Der Regionalverband Neckar-Alb hatte in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgeschlagen, den Standort im Regionalplan zukünftig als Grund- und Nahversorgungszentrum auszuweisen. Am 29.09.2015 hat der Gemeinderat der Stadt Balingen nun den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Gemäß dem Abwägungsvorschlag beabsichtigt die Stadt Balingen, entsprechend dem Vorschlag des Regionalverbands, das Nahversorgungszentrum Neige als Grund- und Nahversorgungszentrum i.S.d. Plansatzes 2.4.3.2 Z (5) auszuweisen zu lassen. Sofern des Vorhabengebiet tatsächlich Grund- und Nahversorgungszentrum i.S.d. Plansatzes 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplanes Neckar- Alb ausgewiesen wird, bestehen raumordnungsrechtlich gegen die Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum Neige“ keine Bedenken.	Mit der Zulässigkeit einer Erweiterung der Verkaufsflächen werden der Nahversorgungsstandort und damit die Grundversorgung der Bevölkerung im östlichen Stadtgebiet von Balingen gesichert. Das Nahversorgungszentrum dient der Versorgung der östlich der Bundesstraße B 27 gelegenen Wohngebiete sowie des Stadtteils Heselwangen mit Waren des täglichen Bedarfs. Nachdem zum Zeitpunkt der Erstellung des Nahversorgungszentrums im Jahr 1992 das Einzugsgebiet zunächst ca. 6.500 Einwohner betragen hatte, umfasst dieses zwischenzeitlich, nach der Aufsiedlung der verdichteten Wohnbebauung an der Lisztstraße und des Baugebietes Schlichte, ca. 8.000 Einwohner. Um den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Warenpräsentation gerecht zu werden, kann auf der Basis des nun vorliegenden Bebauungsplanes der bereits angesiedelte Lebensmittelmarkt um ca. 250 m² auf zukünftig bis zu ca. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die raumordnungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich der formellen Ausweisung im Regionalplan konnten durch die Ausführungen und die Abwägung zum Auslegungsbeschluss ausgeräumt werden. Das Nahversorgungszentrum Neige soll entsprechend dem Vorschlag des Regionalverbandes zukünftig als Grund- und Nahversorgungszentrum i.S.d. Plansatzes 2.4.3.2 Z (5) ausgewiesen werden, nachdem die Voraussetzungen mit diesem Bebauungsplan vorliegen. Dieser Plansatz lautet: ‚Für große Ortsteile des Oberzentrums und der Mittelzentren werden Grund- und Nahversorgungszentren als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte mit ‚GZ‘ gekennzeichnet dargestellt. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung und Drogeriewaren‘ Bei dem bestehenden Edeka-Markt handelt es sich um einen Lebensmittelsupermarkt mit der für solche Betriebe typischen Sortimentszusammenstellung. Auf die Ausführungen im Gutachten der GMA auf Seite 5 unter 3.1 und 3.2 wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		Danach handelt es sich bei einem Supermarkt um ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment (durchschnittlich 76 %) und nahversorgungsrelevante Nonfood I-Artikel (durchschnittlich 17 %, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, Bücher, Presseartikel usw.). Die im Gutachten ermittelte Umsatzherkunft des erweiterten Edeka-Marktes unterstreicht die stadtteilsbezogene Versorgungsfunktion. Nonfood II Artikel haben bei Supermärkten einen untergeordneten, durchschnittlichen Flächenanteil von 7 %.
	Allerdings dürfen (sonstige) zentrenrelevante Sortimente entsprechend Plansatz 2.4.3.2 Z (7) des Regionalplanes auf höchstens 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, da gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplans in Grund- und Nahversorgungszentren nur Sortimente der Grundversorgung und Drogeriewaren zulässig sind, nicht jedoch (sonstige) zentrenrelevante Sortimente. Im nun gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes ist dies in den textlichen Festsetzungen noch nicht sichergestellt. Bislang sind dort nur die Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² sowie der Mindestanteil der Lebensmittel an der Verkaufsfläche von 75 % vorgesehen. Wir bitten daher für die Zurückstellung raumordnerischer Bedenken den Bebauungsplan an die genannten regionalplanerischen Vorgaben (Beschränkung sonstiger zentrenrelevanter Sortimente auf 10%) anzupassen.	Das unter Plansatz 2.4.3.2 Z (7) im Regionalplan aufgeführte Ziel bezieht sich auf Betriebe außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskernen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Möbelhäuser usw.). Bei diesen Betrieben sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Der Edeka-Markt fällt nicht unter den Plansatz 2.4.3.2 Z (7). Entsprechend den Festsetzungen des nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplanes ist im Sondergebiet ‚Nahversorgungszentrum Neige‘ nur ein großflächiger Lebensmittelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² allgemein zulässig. Der Anteil der Lebensmittel muss entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes daher mindestens 75 % betragen. Davon ausgehend, dass der Anteil der Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung üblicherweise mindestens 15 % der Verkaufsfläche beträgt, verbleibt jedenfalls max. 10 % der Verkaufsfläche, entsprechend den Forderungen der Raumordnung, für sonstige Sortimente Darüber hinaus handelt es sich um ein Grund- und Nahversorgungszentrum. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan unter 9.2 verwiesen. Andere zentrenrelevante Sortimente sind bis auf den zulässigen Flächenanteil für Randsortimente am Standort ausgeschossen. Der Einzelhandelsbetrieb wird somit auf seine Grund- und Nahversorgungsfunktion begrenzt. Zur Rechtsklarheit und unter Würdigung der Anregungen der Raumordnung und des Regionalverbands soll im Rahmen der rechtlichen Absichtung ergänzend in die Baugenehmigung die Auflage aufgenommen werden, dass sonstige zentrenrelevante Sortimente, die nicht der Grund- und Nahversorgung dienen, einen Anteil von max. 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.
02	Regionalverband Neckar- Alb Schreiben 18.11.2015	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Im Balingen Osten soll ein bestehender Lebensmittel-Markt vergrößert werden. Die Verkaufsfläche soll um 250 m² auf 1.200 m² erhöht werden. Der Regionalverband hat vorgeschlagen, den Standort im Regionalplan zukünftig als Grund- und Nahversorgungszentrum auszuweisen. Unabhängig davon plant der Regionalverband eine Regionalplanveränderung bezüglich der Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelmärkten. Diese Regionalplanänderung soll noch im Dezember eingeleitet werden. Großflächige Lebensmittelmärkte sollen zukünftig auch außerhalb der Vorranggebiete zulässig sein, wenn sie ausschließlich der Grundversorgung dienen, wenn nachweislich keine Flächen im Vorranggebiet zur Verfügung stehen oder wenn sie zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beitragen. Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie müssen auf der Grundlage eines kommunalen Konzeptes erfolgen. Sie dürfen keine schädliche Wirkung erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung anderer Gemeinden. Wir gehen davon aus, dass diese Kriterien erfüllt sind und bitten darum, dies nachzuweisen. Das Sortiment der Grundversorgung beinhaltet Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke. Sonstige Waren soll nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, denn generell gilt hier ebenfalls, dass die Nahversorgung benachbarter Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Die Randsortimente sollten im Bebauungsplan begrenzt werden. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.	Entsprechend dem Vorschlag des Regionalverbandes und der Stadt Balingen soll der Standort zukünftig als Grund- und Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden, nachdem aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung um 250 m² die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird. Damit entspricht der Standort zukünftig nicht nur materiell sondern auch formell den Vorgaben der Regionalplanung für Grund- und Nahversorgungszentren. Nach den Ausführungen des Regionalverbandes sollen großflächige Lebensmittelmärkte zukünftig auch außerhalb der Vorranggebiete zulässig sein. Die Stadt Balingen begrüßt die geplante Änderung des Regionalplans. Das Nahversorgungszentrum Neige und der geplante Edeka-Markt erfüllen auch diese Vorgaben. Der entsprechende Nachweis wurde im Bebauungsverfahren geführt. Auf die Begründung zum Bebauungsplan und auf die Auswirkungenanalyse der GMA, die Anlage zum Bebauungsplan ist, wird verwiesen. Darüber hinaus kommt die Balingen Einzelhandelskonzeption schon seit 1989 erfolgreich zur Anwendung und wird seit über 25 Jahren in der Bauleitplanung der Stadt Balingen verbindlich umgesetzt. Maßgeblich sind die Ausführungen unter Nr. 01 zu der Stellungnahme des Regierungspräsidiums.
03	Polizeipräsidium Tübingen Schreiben vom 05.11.2015	
	Wir halten die in unserer Stellungnahme vom 14.04.2015 geäußerten Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Belieferungssituation aufrecht. Dem Verkehrsgutachten zufolge „führt die begrenzte Erweiterung der Verkaufsflächen zu keiner relevanten Verschlechterung der Anlieferungssituation“. Jedoch wird damit auch keine Verbesserung gegeben sein, die u. E. möglich wäre und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit mit sich brächte. Denkbar wären etwa - unter Berücksichtigung der bestehenden Querungshilfe - eine Vorwärtszufahrt gegenüber der Einmündung Lauwasenstraße mit anschließendem Zurückstoßen zur Laderampe gänzlich auf der Fläche abseits der Straße sowie eine spätere Ausfahrt über den im Lageplan vorgesehenen Weg.	Der bestehende Edeka-Markt soll durch interne Umstrukturierungen von derzeit 950 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Es handelt sich somit um keine Neubebauung. Aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung ist von keiner spürbaren Verkehrszunahme auszugehen. Selbst die vom Verkehrsgutachter (Planungsgruppe Kölz, vgl. Ziffer 7.1) über die rechnerische Ermittlung anhand der Verkaufsfläche ermittelte Zunahme ist „nur von sehr untergeordneter Bedeutung und hinsichtlich der verkehrlichen Konsequenzen nicht planungsrelevant“. Gemäß der Einschätzung und Berechnungssätzen in der Auswirkungenanalyse (GMA) wird sich der Einzugsbereich des Marktes nicht ändern, so dass von keiner Zunahme der Kundenfrequenz auszugehen ist, sondern vielmehr durch die Verkaufsflächenerweiterung das Produktangebot und damit die Nahversorgungsqualität erhöht wird. Ebenso wird es sich mit dem

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		Anlieferverkehr verhalten, durch die Verkaufsflächenenerweiterung werden erfahrungsgemäß keine zusätzlichen LKW-Transportfahrten ausgelöst. Vom Polizeipräsidium Tuttlingen wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut bemängelt, dass sich keine Verbesserung der Verkehrssituation ergibt, was nach deren Ansicht grundsätzlich möglich wäre und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit mit sich brächte. Im Rahmen der Abwägung sind auch die privaten und öffentlichen Interessen und Belange, z.B. Wirtschaftlichkeit, Flächenverbrauch, Belange der Wirtschaft, die Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung, die Verhältnismäßigkeit, auch hinsichtlich Anlieferdichte, Zufahrtsbreite und Kosten, zu beachten. Darüber hinaus wird auf das Abwägungsprotokoll zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen verwiesen: Die Andienungsabwicklung wurde untersucht. Der Markt entsprechend dem derzeitigen Bestand genießt Bestandsschutz. Die Anlieferung ist an bestehende Vorgaben wie Zu- und Abfahrten, Höhenlage usw. gebunden. Die erforderlichen Rangierflächen stehen auf dem Grundstück des Marktes nicht zur Verfügung. Durch die Erweiterung des Lebensmittelfachmarktes ist mit keiner maßgeblichen Intensivierung der Andienung zu rechnen. Der Rangiervorgang im öffentlichen Straßenraum ist in der Regel innerhalb eines Zeitraums von max. 60 Sekunden bei max. 1 bis 2 Anlieferungen pro Tag erledigt. Somit verbleibt die Behinderung innerhalb eines allgemein üblichen Rahmens, wie sie auch bei Wartezeiten an Ampelanlagen oder bei Bushaltestellen bestehen.
04	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 13.11.2015	
	Immissionsschutz / Gewerbeaufsicht: Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
	Brandschutz: Die genannten Auflagen wurden im Abwägungsvorschlag/-protokoll berücksichtigt.	Kenntnisnahme.
	Wasser- und Bodenschutz: Unsererseits bestehen keine Einwände mehr.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Abfallwirtschaft: Keine Bedenken. Soweit erkennbar, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Änderung der Straßenführung geplant. Insoweit ergeben sich auch keine Änderungen auf die öffentliche Abfallentsorgung. Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Bewohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen.	Kenntnisnahme.
	Natur- und Denkmalschutz: Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht. Das Landratsamt hatte darauf hingewiesen, dass sich hier Chancen zu einer Verbesserung der Umweltsituation durch die Schaffung von einzelnen Baumquartieren und möglicherweise auch durch Begrünung von Dächern und Fassaden bieten. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Aus naturschutzfachlicher Sicht spricht hier nichts gegen eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB, wobei darauf verwiesen wird, dass entsprechend neuester EU-Rechtsprechung nicht auf die Abarbeitung der Umweltbelange verzichtet werden darf.	Kenntnisnahme.
	Artenschutz: Weiterhin hatte das Landratsamt auch darauf hingewiesen, dass auch für dieses Gebiet bei einer Überplanung eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden müssen. In der Begründung zum Bebauungsplan benennt die Stadt Balingen eine Relevanzprüfung zum Artenschutz, die aber den vorgelegten Unterlagen nicht beigelegt wurde. Insofern kann fachlich nicht abschließend beurteilt werden, ob diese artenschutzfachliche Vorprüfung den fachlich planerischen Standards entspricht oder nicht. Im Kapitel 8.8 in der Begründung zum Bebauungsplan wird angeführt, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 bezüglich der Artengruppe der Vögel und Fledermäuse Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen müssen und bei wesentliche Eingriffen in die Bausubstanz vorab konkrete Untersuchungen durchgeführt werden. Dieser Punkt sollte ergänzt werden, da auch bei Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit geprüft werden muss, ob Überwinterungsquartiere für Fledermäuse vorhanden und betroffen sind.	Die Relevanzprüfung Stand 01.07.2015 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und liegt vor. Das Ergebnis der Relevanzprüfung ist in die Begründung und die Hinweise zum Textteil eingeflossen. Die Relevanzprüfung kann jederzeit eingesehen werden und kann im Weiteren dem Landratsamt zur Ergänzung der dortigen Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten Bruthöhlen oder ähnliches vorliegen. Auch für Überwinterungsquartiere ist kein Quartierpotenzial vorhanden. Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beginn der Umbaumaßnahmen an Gebäuden außerhalb der Brutperiode der Vögel nicht zu erwarten ist, dass Individuen bzw. ihre Entwicklungsstadien zu Schaden kommen. Entsprechend der Anregung des Landratsamtes wird die Baugenehmigung vorsorglich um den Hinweis ergänzt, dass bei Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit geprüft werden muss, ob Überwinterungsquartiere für Fledermäuse vorhanden oder betroffen sind.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
05	Kabel BW GmbH Schreiben vom 26.10.2015	
	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme.
06	Bürgermeisteramt Dotternhausen Schreiben vom 15.10.2015	
	Vielen Dank für die Anhörung zur Bebauungsplanänderung „Nahversorgungszentrum Neige Balingen“. Die Gemeinde Dotternhausen ist durch die Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
07	Stadtkämmerei Schreiben vom 08.10.2015	
	Keine weitere Stellungnahme erforderlich.	Kenntnisnahme

S. Stengel