

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

"Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße"



Begründung

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung	3
3	Übergeordnete Planungen	8
4	Bebauungsplanverfahren und Systematik der Planung.....	15
5	Belange des Umweltschutzes	16
5.1	Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB	16
5.2	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	17
6	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet.....	20
7	Erschließung des Bebauungsplangebietes	22
8	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	23
9	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	23
9.1	Art der baulichen Nutzung	23
9.2	Maß der baulichen Nutzung	24
9.3	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Geschossfläche	25
9.4	Verkehrsflächen	26
9.5	Grünordnerische Festsetzungen	27
10	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	28
10.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	28

Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkt an dem Standort Wilhelm-Kraut-Straße in der Stadt Balingen des Büros Junker+Kruse Stadtforschung, Planung (Stand: März 2017 mit Aktualisierung)

1 Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt der Balingener Kernstadt und liegt zwischen der "Wilhelm-Kraut-Straße" und der "Goethestraße" sowie zwischen der "Steinachstraße" und der Bundesstraße B27. Das Areal ist über die Einfahrten in die "Wilhelm-Kraut-Straße" und die "Goethestraße" verkehrlich angebunden und erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1458, 1459, 1459/1 und 1462.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,60 ha.

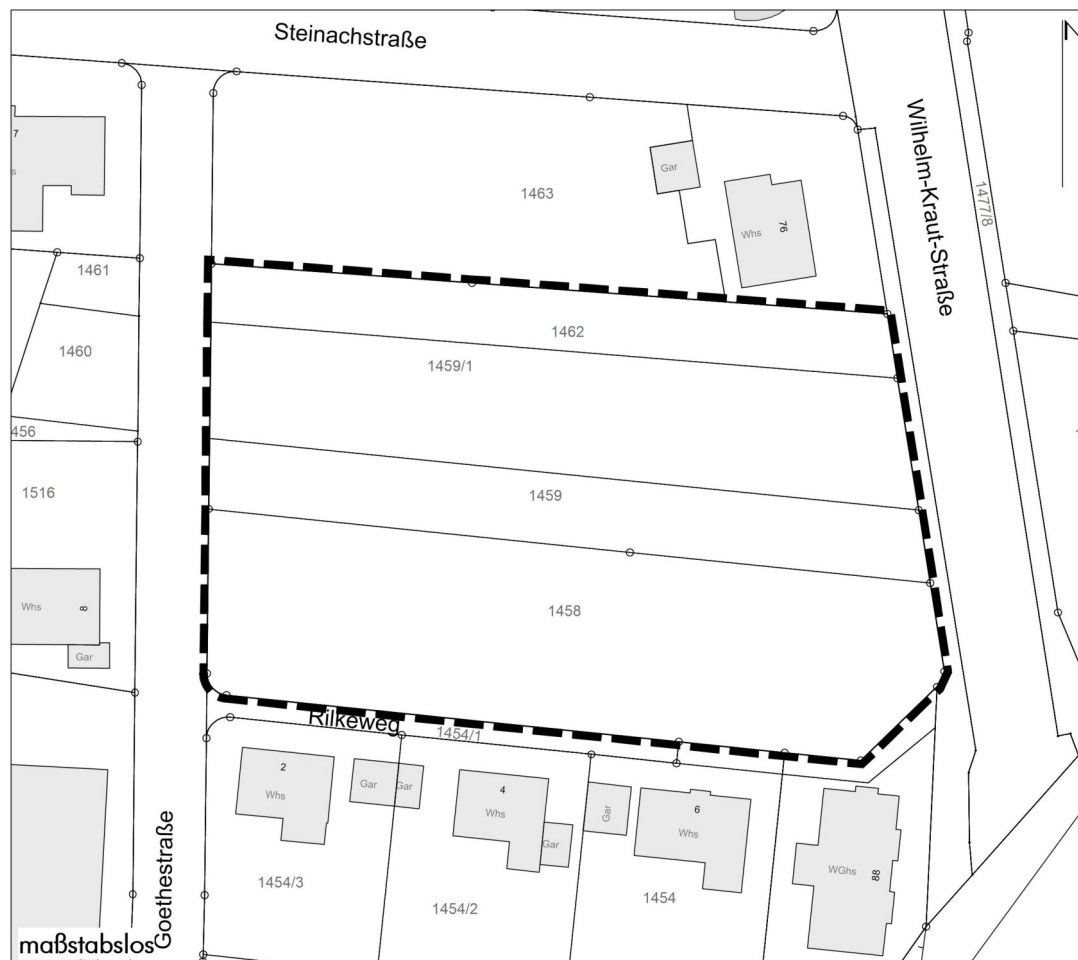


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße" und der örtlichen Bauvorschriften

2 Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung

Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich der historischen, innerstädtischen Strukturen der Stadt Balingen. Östlich gegenüber der Wilhelm-Kraut-Straße befindet sich das Unternehmen Bizerba SE & Co KG mit Parkierung. Wohn- und Gewerbeeinheiten prägen den Bereich westlich des Plangebiets. Generell ist der zu überplanende Bereich von der umgebenen Bestandsbebauung und Bestandsinfrastruktur stark geprägt.

So befindet sich östlich und nördlich und westlich des Plangebietes Mischnutzungen aus Wohnbebauung und gewerblicher Bauung. Südlich angrenzend, entlang des Rilkewegs,

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

sind drei Wohnhäuser angesiedelt, an welche sich wiederum nach Süden eine Wohn- und Gewerbebebauung anschließt.

Der Bereich befindet sich im Kontext der Balingen Kernstadt in der südlichen Vorstadt, ist aber über die Anbindung an die Wilhelm-Kraut-Straße an die Innenstadtbereiche angebunden. Durch die Wilhelm-Kraut-Straße ist das Plangebiet optimal an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hinzu kommt die sehr zentrale Lage mit wenigen Gehminuten bis zur Kernstadt (Fußgängerzone).

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

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters, der der Nahversorgung dient. Mit der Realisierung der Bebauung soll die städtebauliche Raumkante für das Eingangstor Wilhelm-Kraut-Straße definiert werden. Das Vorhaben dient der Erreichung dieser Ziele, in dem eine Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten entstehen soll. Dem Bedarf an Wohnraum soll durch die Etablierung eines Wohnstandortes in der südlichen Vorstadt entgegengewirkt werden. Die zulässigen Nutzungen entsprechen einer abgestimmten urbanen Mischung. Die Fläche ist seit mehreren Jahren untergenutzt.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Maßnahmenschwerpunkt bildet dabei die systematische Betrachtung von integrierten Potenzialflächen. Das Plangebiet hat ein großes innerstädtischer Potenzial. Eine urbane Mischung mit ökologischem Bezug, hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität in Verbindung mit sozialen Standards soll zukünftig das südliche Stadtgebiet im Gesamten aufwerten. Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird darüber hinaus dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz "Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße" steht im Zusammenhang mit der parallel verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Grauenstein". Der Vorhabenträger beider vorhabenbezogener Bebauungspläne ist die Volksbank Hohenzollern-Balingen. Mit dem Bauvorhaben in Weilstetten ist es möglich, die Nahversorgungslücke im drittgrößten Ortsteil zu schließen. Mit der Umsetzung dieser Bauvorhaben ist es möglich, die gemeinsame Zielvorstellung zur Sicherung der Nahversorgung in der südlichen Vorstadt und Teile der Innenstadt sowie in Weilstetten umzusetzen. Dieser Vorhabenträger bzw. Investor hat sich bereit erklärt, beide Lebensmitteldiscounter zu errichten. Der Grundstückseigentümer und der Investor Netto schließen für beide Standorte jeweils Mietverträge über eine Laufzeit von 15 Jahren ab. Die Realisierung beider Vorhaben wird durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" gesichert.

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes können im Sinne einer Nachverdichtung weiteren bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum in Kernstadtlage zur Verfügung stellen und somit den Bedarf v.a. an innenstadtnahen Wohnraum decken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt somit bedarfsorientiert. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne "Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße" wird das Ziel verfolgt, die Nahversorgung in der südlichen Vorstadt der Kernstadt Balingen nachhaltig zu sichern und zu gewährleisten. Durch die spezifische Lage in südlicher Vorstadt, bildet das Bauvorhaben das Eingangstor in die Innenstadt. Dementsprechend besteht die Anforderlichkeit, eine städtebauliche Entwicklung, gerade auch im Hinblick auf die Verbesserung der Grundlagen für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten sowie

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

unter Würdigung der Bedeutung und Gestaltung der Straßenzüge zu sichern. Dies soll mit der verbindlichen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geregelt werden.

Konzeption des Vorhabenträgers

Die städtebauliche Konzeption sieht auf dem ca. 6.000 m² großen Areal die Errichtung eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit begrünem Flachdach vor. In dem Gebäude sollen neben einem nicht-großflächigen Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m², 4 weitere Gewerbeeinheiten sowie 13 Wohnungen untergebracht werden (OG 1 und OG 2). Die vorgesehenen Wohnungsgrößen liegen bei ca. 77 m², die Gewerbeeinheiten zwischen 146 m² und 178 m².

Die Freiflächen sollen durchgängig begrünt werden und enthalten alle notwendigen 67 Stellplätze. Die Anordnung der Stellplätze entspricht der verkehrstechnisch günstigsten Lösung und ermöglicht im gewissen Rahmen eine Trennung der dem Einzelhandel zugeordneten Stellplätze von den Wohnungen und oberliegenden Gewerbebetrieben zugeordneten Stellplätzen. Von der Wilhelm-Kraut-Straße ist lediglich die Zufahrt möglich, während von der Goethestraße zu- und auf diese abgefahren werden darf. Auf diese Art wird die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs durch eine Minimierung von Begegnungsverkehr gewährleistet.

Die Gestaltung des Gebäudes entspricht modernen und zeitgemäßen Bauweisen, ohne von etablierten Gestaltungsprinzipien abzuweichen. Das Gebäude ist mit einem begrünem Dach und Photovoltaik-Anlagen zur Energieerzeugung ausgestattet. Der Abstand zur jeweils nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 20 m im Norden und 13 m im Süden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarbebauung wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt, durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen werden alle Grenzwerte eingehalten. Die Auswirkungen des bestehenden Verkehrslärmes der Bundesstraße B 27 und Landesstraße L 365 wurden bei der Planung berücksichtigt. Weiterhin wurden die Lärmauswirkungen der Gewerbenutzung des Vorhabens auf die geplante Wohnnutzung des Vorhabens geprüft.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung von Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sichtbeziehungen des Grundstücksnachbarn sind nicht anzunehmen. Luftverunreinigungen sind durch den oberirdischen Parkplatz nicht zu erwarten.

Die Höhe des Gebäudes orientiert sich entlang der Umgebungsbebauung.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers ist mit der Stadt Balingen abgestimmt.

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

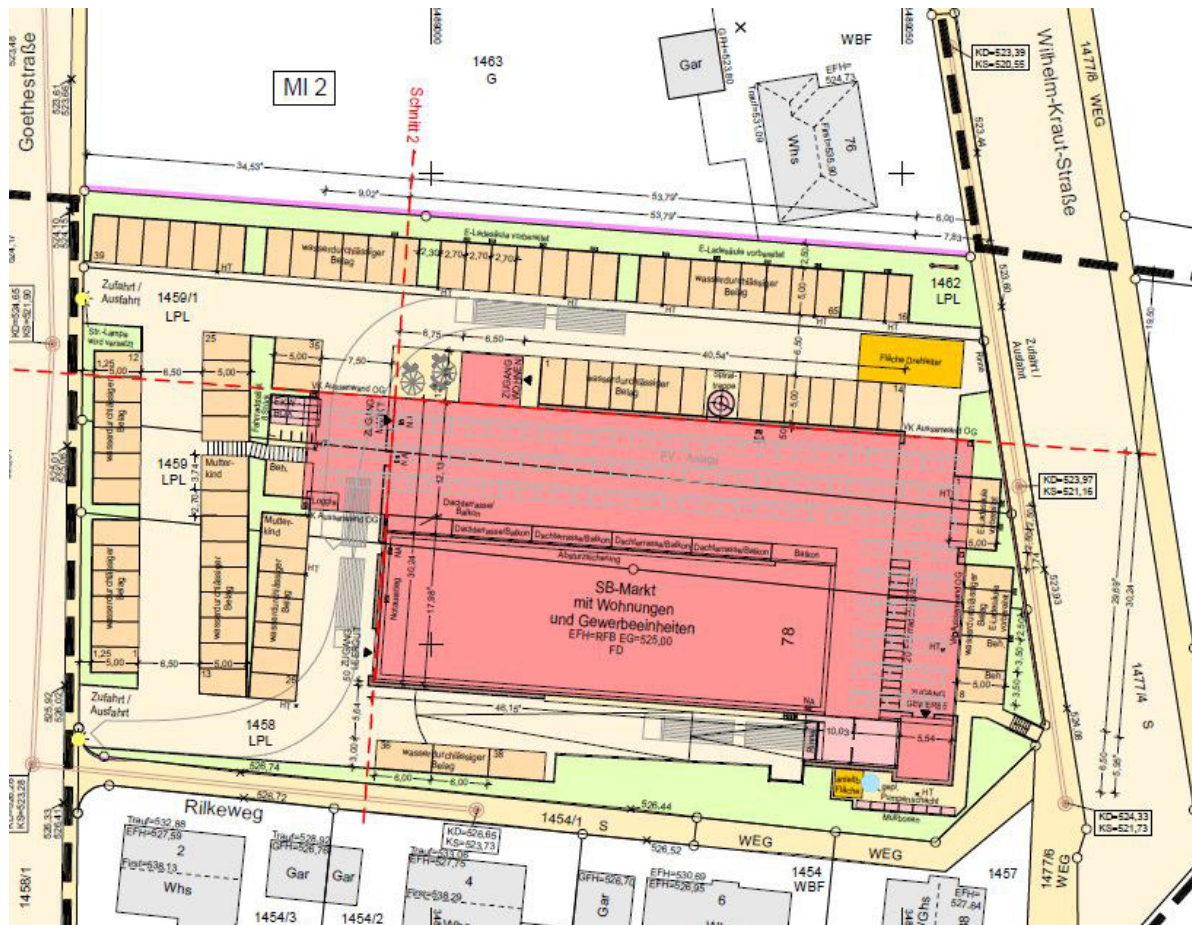


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: Lageplan

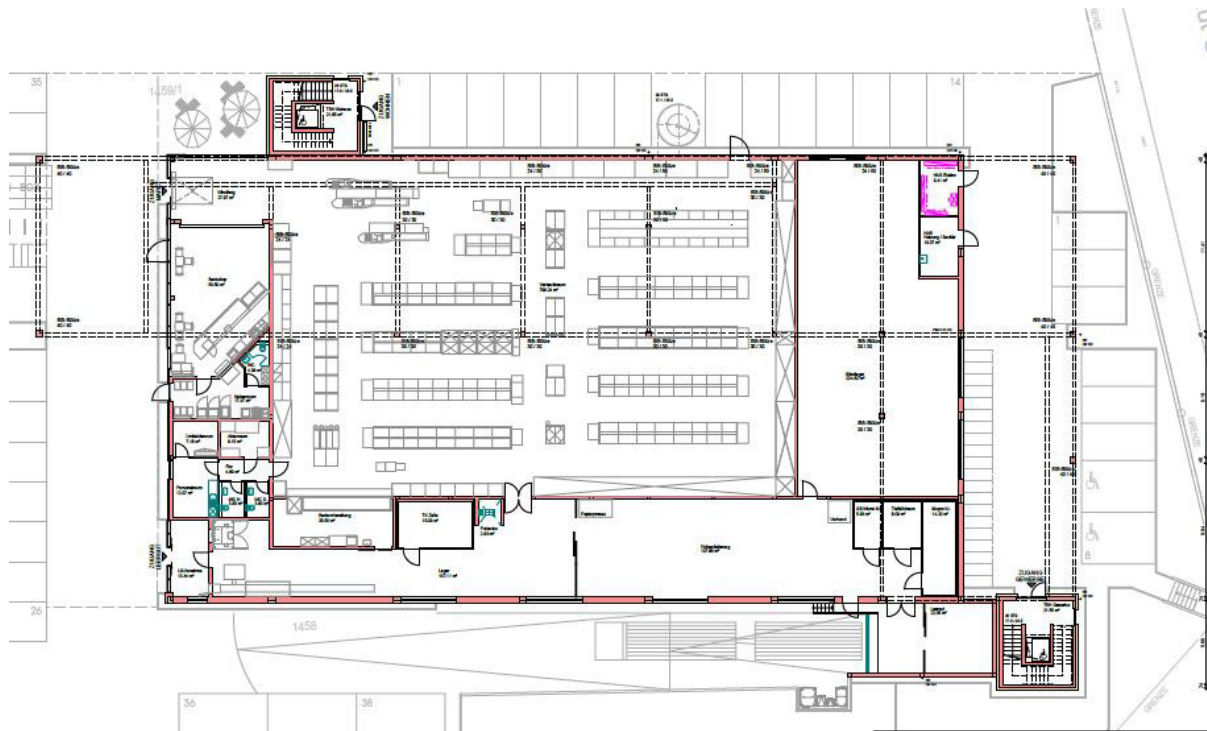


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: Erdgeschoss

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

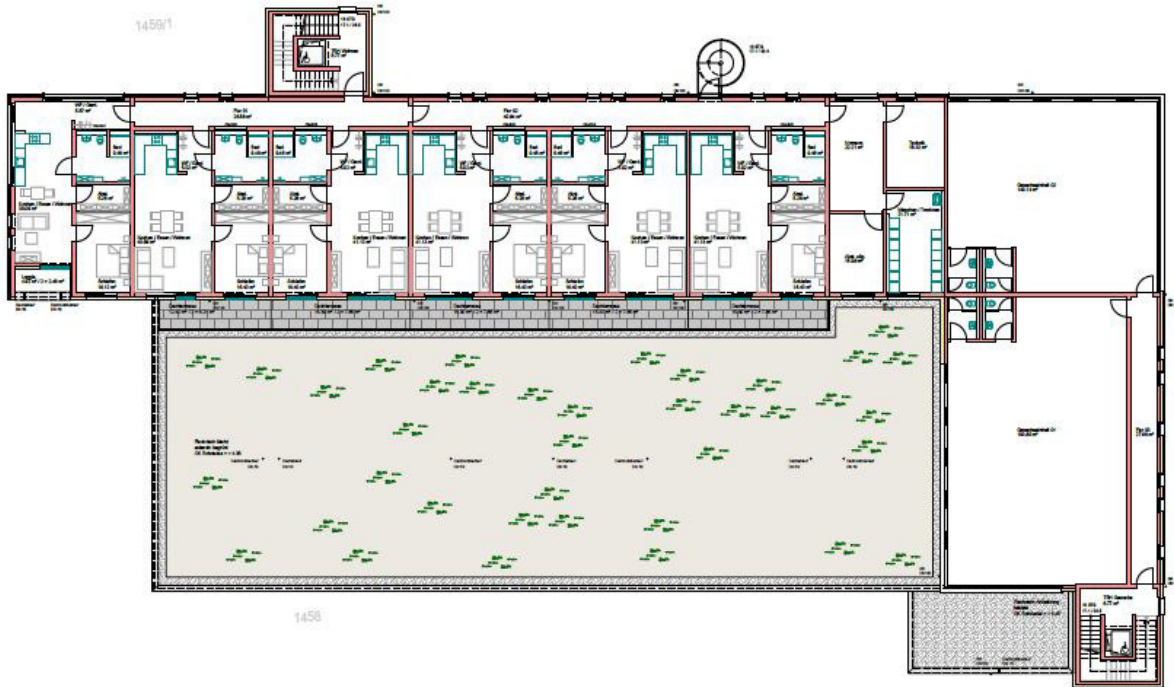


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: OG1

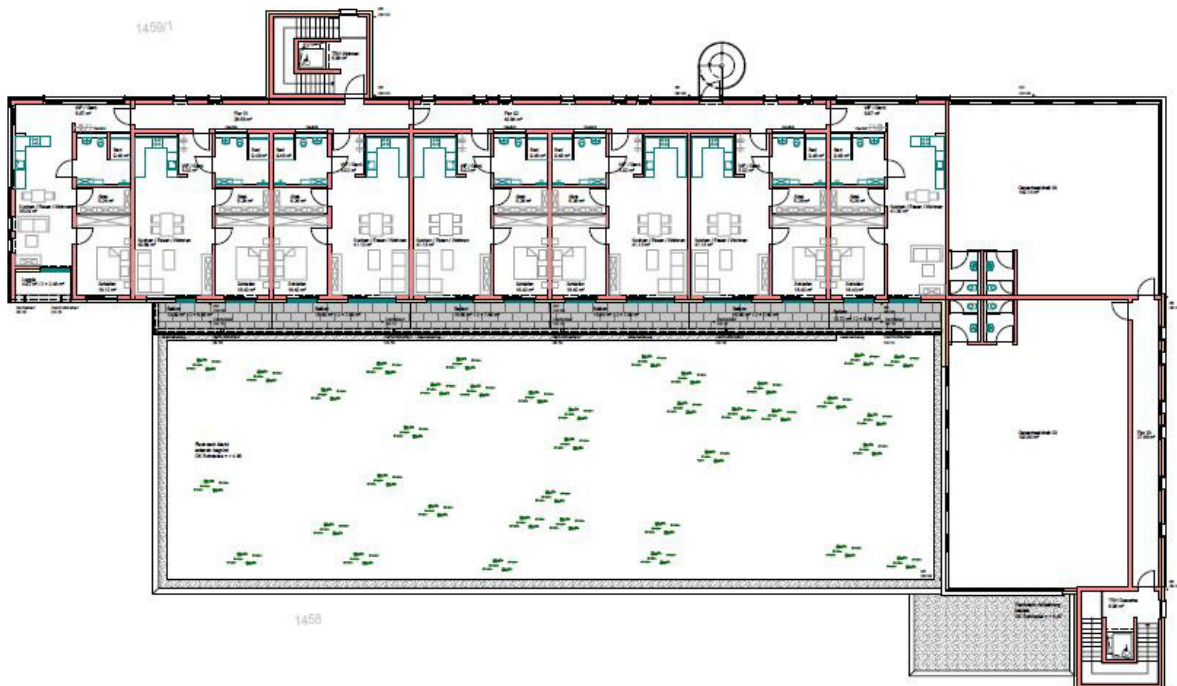


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: OG2

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

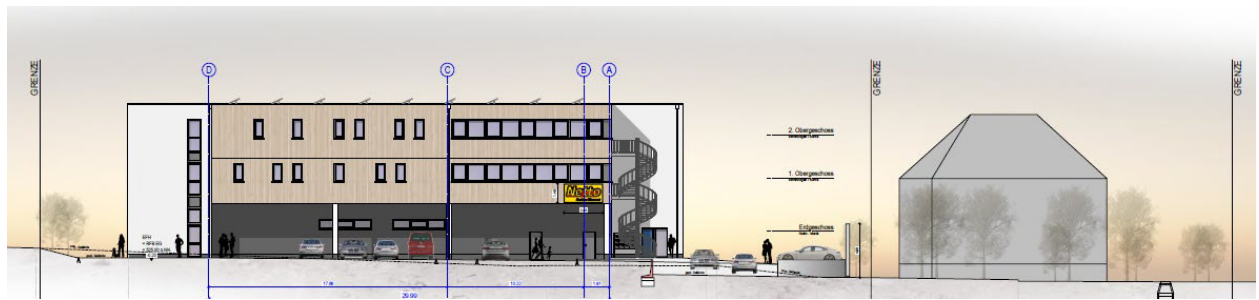


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: Ansicht Ost mit Bestand

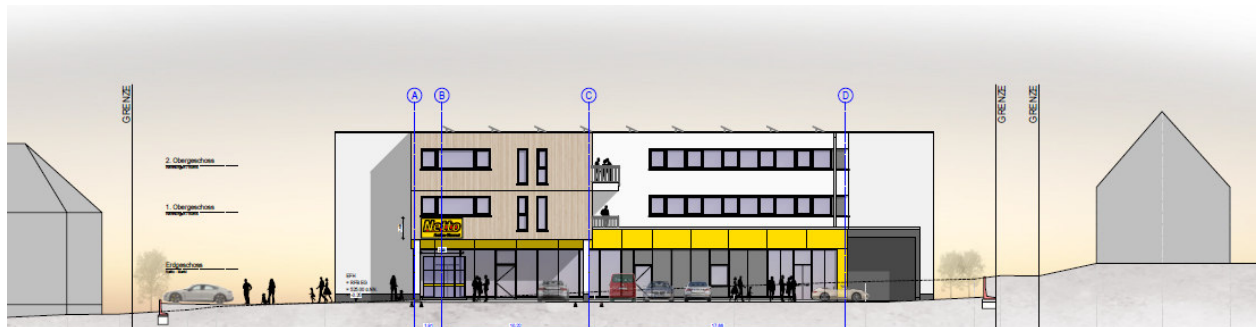


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, hier: Ansicht West mit Bestand

3 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg stellt für Balingen "Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum" dar. Balingen ist dort als "Mittelzentrum" festgelegt. Durch die Lage an der Entwicklungsachse "Tübingen – Villingen-Schwenningen" in Verbindung mit den oben genannten Einstufungen ist für Balingen eine Weiterentwicklung in verschiedenen Bereichen vorgesehen.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind u.a. die folgenden Plansätze des Landesentwicklungsplanes 2002 maßgeblich:

- 2.4.2 G Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.
- 2.4.2.1 G Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Fühlungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.
- 2.5.2 G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

- 2.5.9 Z Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- 2.5.9 G In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.
- 2.6.4.1 Z In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungserscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist es unter anderem in den Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Der Regionalplan Neckar Alb 2013 weist in der Raumnutzungskarte innerhalb des Geltungsbereiches "Siedlungsflächen für "Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)" aus.

Aus den textlichen Festsetzungen des Regionalplanes ist u.a. anderen das folgende Ziel maßgeblich:

- 2.4.3.2 Z (8) Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Gemäß Begründung zum Ziel entstehen "Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben [...], wenn räumlich nahe beieinanderliegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden."

Eine Agglomeration ist durch die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nicht zu erwarten. Grund hierfür ist, dass keine nahen beieinanderliegenden Einzelhandelsbetriebe in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Zwar ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in 250 m Entfernung ein Pflanzenhändler vorhanden. In ca. 75 m Entfernung ist eine Backgastronomie und im Dachgeschoss Wohnen mit Parkierung genehmigt. Die Backgastronomie ist der Gastronomie untergeordnet. Aufgrund der starken räumlichen Trennung der Steinachstraße besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang nicht.

Das vorhandene Möbelhaus westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250m (Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze, von Eingang zu Eingang wäre die Entfernung höher), sodass auch hier nicht von einem räumlich-funktionalen Zusammenhang ausgegangen werden kann. Durch die Einzelhandelskonzeption sind ohnehin in dem Bereich zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Die Entstehung einer Agglomeration ist daher dort ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung, dass die für die Bebauung vorgesehenen Flächen "der Unterbringung von Anlagen und Gebäuden zur Errichtung und Betrieb eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters" dienen, ist klargestellt, dass es sich lediglich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

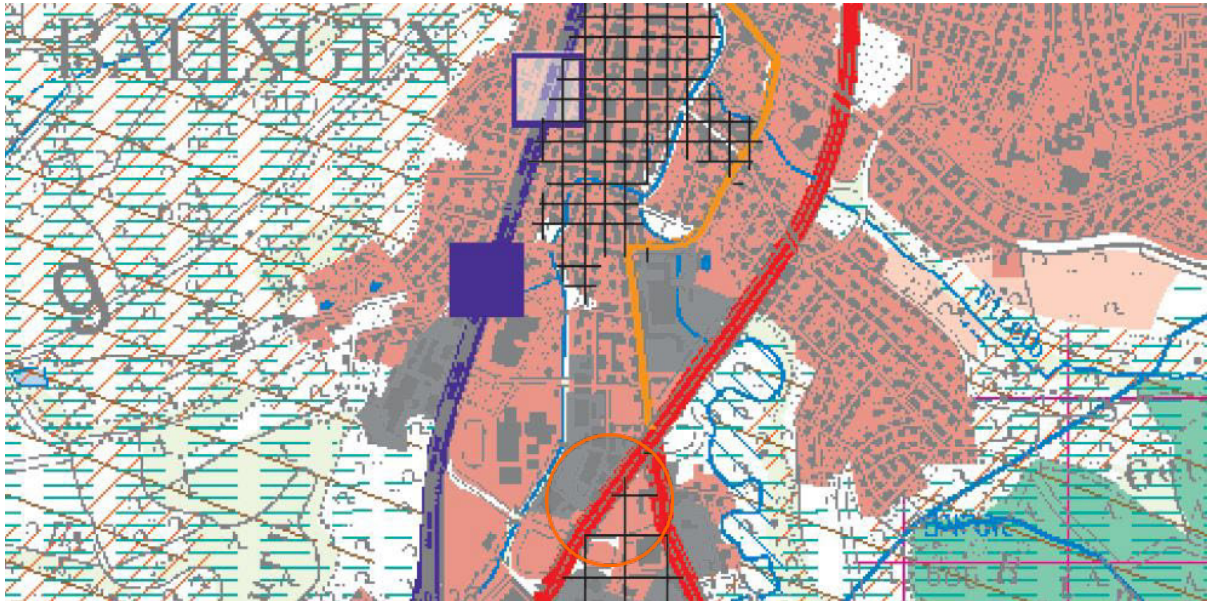


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Raumnutzungskarte West

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 08.03.2002) als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Da die Art der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht aus der Darstellung einer gemischten Baufläche entwickelt werden kann (gem. § 8 Abs. 2 BauGB), wird der Flächennutzungsplan so berichtigt, dass er nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens "Sonderbauflächen" darstellt (gem. § 13 a BauGB).

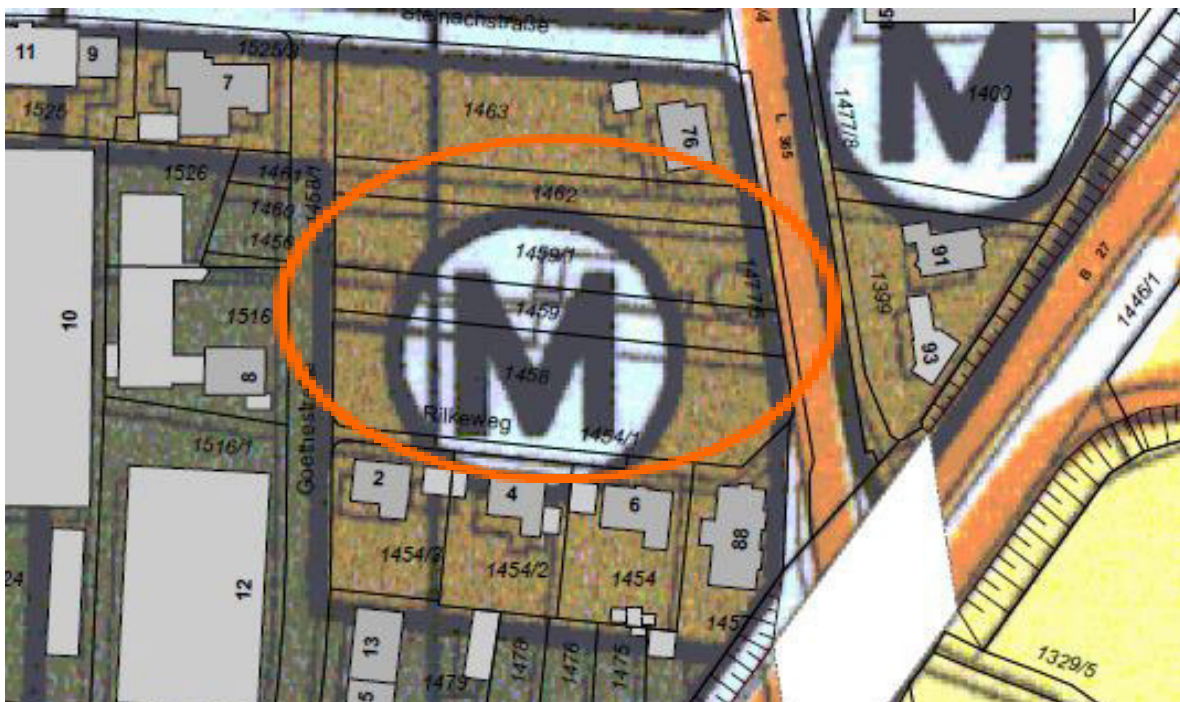


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Darstellung als "gemischte Baufläche (M)"

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

Einzelhandelskonzeption

Die 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.

Auf Grundlage des rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplanes "Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung" ist die Ansiedlung eines Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wozu das Sortiment eines Netto-Marktes zählt, nicht möglich. Diese im Jahr 2006 vom Gemeinderat getroffene Festsetzung basierte auf der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2005, in welcher die Nahversorgung noch ausschließlich in ausgewiesenen Nahversorgungszentren vorgegeben war.

Erst mit der aktuellen Einzelhandelskonzeption wurde von dem Standortprinzip abgewichen und auch eine Zulässigkeit bei Existenz einer versorgungsbedürftigen Wohnbevölkerung in fußläufiger Erreichbarkeit im Sinne der Versorgungsqualität ermöglicht. Im Sinne der Realisierung einer Stadt der kurzen Wege kommt solchen fußläufig erreichbaren Versorgungsmöglichkeiten eine außerordentlich wichtige Rolle zu.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 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 Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen erläutert den Begriff "Lebensmitteldiscounter" wie folgt: "Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße in der Regel 800-1.000 m² Verkaufsfläche".

Die Abgrenzung von "Städtebaulich integrierter (Solitär-)Lage" und "Städtebaulich nicht integrierter Lage" definiert die Einzelhandelskonzeption wie folgt:

"Städtebaulich integrierter (Solitär-)Lage":	"Städtebaulich nicht integrierter Lage":
Im Sinne der Balingener Einzelhandelskonzeption werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie z. B. Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren	Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.	
---	--

Aufgrund der Verkaufsfläche von unter 800 m² handelt es sich bei dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt um einen nicht-großflächigen Einzelhandel. Raumordnerische Auswirkungen bestehen demnach nicht und müssen auch nicht weiter untersucht werden.

Durch die Ansiedlung eines Netto-Marktes kann die Nahversorgung im Sinne der Bewohner im Umfeld grundsätzlich verbessert werden.

Im Rahmen der aktualisierten Kompatibilitätsprüfung des Büro Junker + Kruse ("Aktualisierung der Stellungnahme aus März 2017") (siehe Anlage 1 zur Begründung), konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes in der Größenordnung von rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen mit den Zielen und Grundsätzen der politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeption (2017) der Stadt Balingen überwiegend kompatibel ist.

Der Standort befindet sich zwar in "nicht-integrierter Lage", eine Nahversorgungsrelevanz wurde gutachterlich festgestellt.

Die Stadt Balingen stimmt ausnahmsweise zu, dass in randständischer Lage ein Lebensmitteldiscounter mit Wohnen und Gewerbe errichtet wird. Die Ziele, Nahversorgung, Wohnen und Gewerbe umzusetzen, gewichtet die Stadt als stärkere Belange. Damit soll insbesondere die Nahversorgungsfunktion für die südl. Vorstadt und Teile der Innenstadtmitte geschaffen und gesichert werden. Die vorhandene Nahversorgungslücke soll geschlossen werden.

Die Stadt Balingen gewichtet die öffentlichen Belange, nämlich einen nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter mit dem Ziel der Nahversorgung höher als das Erfordernis zur Erfüllung der städtebaulich integrierten Lage.

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

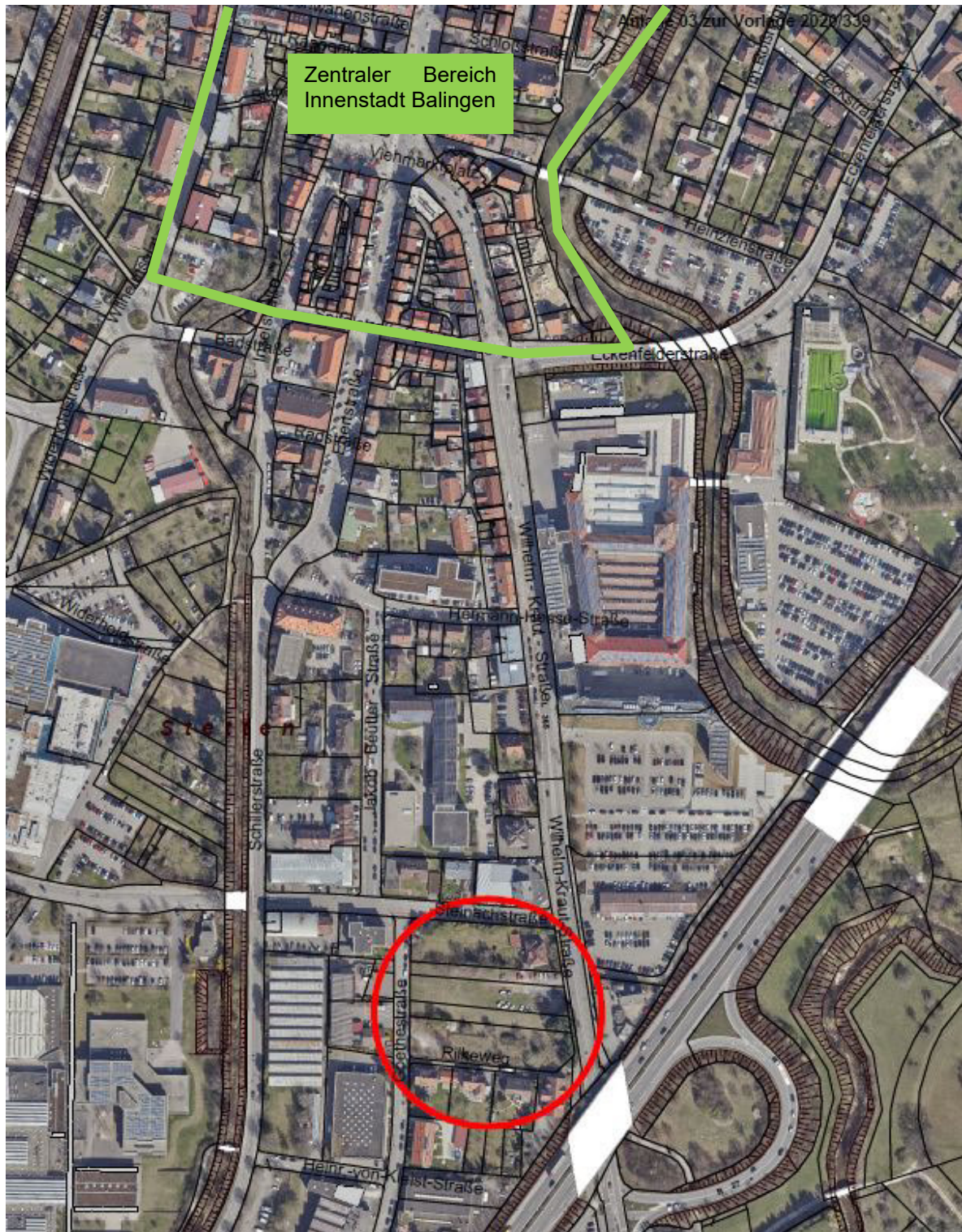


Abbildung 10: Lageplan des Geltungsbereiches mit Einzugsgebiet und "Zentralem Bereich Innenstadt Balingen" der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“ für die Kernstadt Balingen wurde am 24. November 2020 im Gemeinderat einstimmig verabschiedet. Mit dem Gemeinderatsbeschluss erhält das Entwicklungskonzept der Kernstadt die Verbindlichkeit eines informellen Planungsinstrumentes. Die dargestellten Leitziele, Entwicklungsschwerpunkte und impulsgebenden Zukunftsprojekte sind zukünftig bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen Fachplanungen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan und das Investorenkonzept stehen 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 im Einzugsbereich der südlichen Vorstadt zu stabilisieren und zu sichern. Damit kann eine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet und ein vielfältiges, breites Angebot in der Lebensmittelversorgung 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 Balingener Innenstadt geschaffen. Mit der Baumaßnahme ist es ferner möglich, den südlichen Stadteingang, der städtebaulich und gestalterisch schwach ausgebaut ist, qualitativ weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Es können einheitliche Raumkanten in der Wilhelm-Kraut-Straße als Eingangstor in der südlichen Vorstadt entstehen und weiterentwickelt werden.

Zusammenhang mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Grauenstein"

Der Vorhabenträger beider vorhabenbezogener Bebauungspläne ist die Volksbank Hohenzollern-Balingen. Die Volksbank Hohenzollern-Balingen als Bauherr 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 Lebensmittelnaheversorgung in Weilstetten anzusiedeln. Nach der letzten Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption (2018) hat Grauenstein seine Funktion als Nahversorgungszentrum durch die fehlende Vielfalt verloren. Die Stadt Balingen hat weiterhin das Ziel, in Grauenstein die Nahversorgungsfunktion wiederherzustellen und zu etablieren. Im vorliegenden Fall wird auch 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 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. Die Stadt Balingen stellt die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung beider Bebauungspläne in die Abwägung ein.

4 Bebauungsplanverfahren und Systematik der Planung

Am 15.12.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße", gemäß § 2 BauGB gefasst.

Hier war die Aufstellung des Bebauungsplanes noch als sogenannter "Angebots-Bebauungsplan" geplant. Inzwischen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 12 BauGB geplant. Grund hierfür sind die erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten des § 12 BauGB, die Festlegung des Vorhabenträgers auf einen konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Möglichkeit der Regelung weiterer Aspekte im Durchführungsvertrag (anstelle eines städtebaulichen Vertrages).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert und es werden die Voraussetzungen zur Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Die Nahversorgung der Bevölkerung wird verbessert. Darüber hinaus wird durch die Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 2 BauGB ("vorhabenbezogener Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Bebauungsplanes. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist das Vorhaben durch Lagepläne, Grundrisse, Schnitte und Ansichten dargestellt. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes regelt, welche Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlicher Teil der Satzung werden. Ergänzt wird das Verfahren durch einen Durchführungsvertrag. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Die Aufteilung der Kosten muss ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt werden (gem. § 12 BauGB). Darüber hinaus bietet der Durchführungsvertrag Gelegenheit, weitere Festlegungen zur Durchführung des Vorhabens aufzunehmen (z.B. artenschutzrechtliche Maßnahmen). Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss beiderseits unterschrieben vorliegen.

Eine weitere Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt darin, dass der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan dadurch nicht geändert, sondern lediglich überlagert wird. Bei einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße" ist wieder der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung" gültig.

5 Belange des Umweltschutzes

5.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wilhelm-Kraut-Straße, Goethestraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wilhelm-Kraut-Straße, Goethestraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

5.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

5.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Kernstadtgebiet der Stadt Balingen in direktem Umfeld der Bundesstraße "B 27". Es wird nach Osten durch die "Wilhelm-Kraut-Straße" und nach Westen durch die "Goethestraße" begrenzt. Im Süden befindet sich der "Rilkeweg" und trennt das Plangebiet von angrenzender Wohnbebauung. Im Norden grenzt ebenfalls ein einzelnes Wohngebäude mit einer größeren innerörtlichen Grünfläche an. Beim Plangebiet selbst handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Grünfläche mit einer Vielzahl an Gehölzen.

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Grünfläche mit einer Vielzahl an Gehölzen. Das Grünland weist keine hochwertige und diverse Artenzusammensetzung auf. Neben den bewachsenen Bereichen finden sich innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere im Zufahrtbereich, Kiesflächen, welche wiederum eine Differenzierung an Lebensräumen im Plangebiet schafft. Die Gehölze im Plangebiet stellen zudem einen potentiellen Lebensraum für streng geschützte Arten dar.

Aus diesem Grund wurde die Fläche mehrmals durch das Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen begangen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fassung vom 23.12.2020) ausgearbeitet. Ein Hauptaugenmerk lag bei der Untersuchung auf den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Im Rahmen der Begehungen konnten insgesamt 12 Vogelarten nachgewiesen werden. Zwei der Arten sind für die Planung von größerer Relevanz. Bei der Untersuchung der Fledermäuse konnte insbesondere das Vorkommen der Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Begleitet wird diese Art von der Kleinen Bartfledermaus, dem Abendsegler sowie der Breitflügelfledermaus. Reptilien konnte bei mehrmaliger Begehung auf der Fläche nicht nachgewiesen werden. Genauere Angaben zum Artenschutz sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Biotope oder Schutzgebiete liegen nicht in direkter räumlicher oder funktionaler Nähe. Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Eyach zwischen Balingen und Frommern", Nr. 1-7719-417-2933) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 150 m östlich der Planfläche auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße "B 27".

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet nach den Angaben der Karte der geologischen Einheiten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) zu den Hochflutleihen aus Ton und Schluff (sandig, lokal schwach kiesig, rötlichbraun bis graubraun, fleckig, meist kalkfrei, dicht gelagert, stellenweise humose Einschaltungen). Daraus haben sich Böden wie die Pararendzina aus würemzeitlichem Hochflutsediment gebildet. Die Böden sind überwiegend unversiegelt, aber durch die ursprüngliche Nutzung der Fläche teilweise deutlich anthropogen überprägt. Im Bereich der Zufahrt sind die Böden teilweise versiegelt bzw. teilversiegelt (Kiesflächen). In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen bereits vollständig unterbunden bzw. teilweise eingeschränkt. Auf der verbleibenden Fläche können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Dabei wird die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit mittel, die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit mittel bis hoch und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe als hoch bewertet. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser kann weitestgehend breitflächig über die belebte Bodenzone versickern. Die Versickerungsleistung ist im gekiesten Bereich aufgrund der Aufschüttung sowie der Bodenverdichtung durch eine regelmäßige Befahrung eingeschränkt. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche in einer gewissen Vielzahl vor und sorgen hier für eine Frischluftbildung und weisen eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung auf. Der Grünfläche kommt aufgrund der umliegenden versiegelten Flächen eine gewisse kleinklimatische Bedeutung zu, da die auf der Freifläche gebildete Kalt- und Frischluft in die angrenzenden versiegelten Bereiche abfließen kann und hier insbesondere in den Sommermonaten die nächtliche Wärmeabstrahlung schneller reduzieren kann.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aufgrund der zentralen Lage in Balingen, kommt der Fläche keine Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Das Plangebiet ist aus der freien Landschaft nicht einsehbar.

Schutzgut Mensch (Mensch; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Die innerörtliche Freifläche weist eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild und für die angrenzende Wohnbebauung auf. So schafft die Grünfläche mit den begleitenden Gehölzen eine Auflockerung der sonst dichten Bebauung. Die Fläche selbst kann jedoch nicht direkt zur Naherholung genutzt werden. Auf das Plangebiet wirken derzeit die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straße ein.

5.2.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Grünfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Zudem werden die zentralen Gehölze gerodet und stehen nicht mehr als Lebensraum für streng geschützte Tierarten zur Verfügung. Im Plangebiet kommt es jedoch zu Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, insbesondere in den Randbereichen des Geltungsbereiches sowie zwischen den geplanten Parkplätzen. Um Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Tierarten, insbesondere Vogel- und Fledermausarten, zu verhindern, werden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fassung vom 23.12.2020) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben, die in den Textteilen mit aufgenommen und entsprechend zu beachten sind. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet von Balingen ist nicht mit Zerschneidungseffekte oder Auswirkungen auf den Biotopverbund zu rechnen. Insgesamt kommt es durch den Verlust der Gehölze zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischenliegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen. Auch kommt es zu keiner Beeinträchtigung eines Schutzgebietes.

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für die Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Aufgrund der geplanten Nutzung auf der Fläche kommt es zu einem hohen Versiegelungsgrad im Vergleich zur Flächengröße.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken, die an eine Regenwasserableitung angeschlossen sind, ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken dem im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Rodung der im zentralen Bereich bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Zudem wird durch die Bebauung der offenen Grünfläche die Kaltluftbildung unterbunden. Insgesamt kommt es zu einer Verschlechterung des Kleinklimas in diesem Bereich, was durch die Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern reduziert werden soll. So kann in gewissem Umfang die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung erhalten bleiben. Durch die Beschattung der Bäume, insbesondere in den Sommermonaten, können Hitzespitzen sowie die Wärmeabstrahlung im Bereich der Parkplätze vermindert werden.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus.

Schutzgut Mensch (Mensch; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Durch die Planung entfällt eine innerörtliche Freifläche, die insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung eine gewisse Bedeutung aufweist. Durch den geplanten Lebensmitteldiscounter sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Um die Immissionsrichtwerte an den geplanten Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss einzuhalten, wurden Lärmschutzmaßnahmen ermittelt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden. Durch

die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters werden zudem wichtige neue Arbeitsplätze geschaffen.

6 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 27 sowie der Landesstraße L 365 ("Wilhelm-Kraut-Straße") ein. Vom Vorhaben selbst wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Zudem wirken die Gewerbelärmimmissionen des Lebensmitteldiscounters sowie der geplanten Gewerbeeinheiten auf die geplanten Wohnungen innerhalb des Vorhabens ein. Von den Gewerbeeinheiten in den Obergeschossen ist lediglich durch die Parkplatznutzung mit relevanten Emissionen zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 13.12.2021).

Die Berechnungen bezüglich der Verkehrslärmimmissionen zeigten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 1 für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Bereich der geplanten Bebauung im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum überschritten werden. Im Bereich der geplanten Gewerbeeinheiten im 1. und 2. Obergeschoss werden die Orientierungswerte im Tageszeitraum um bis zu 12 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 14 dB(A) überschritten.

Im Bereich der geplanten Wohneinheiten im 1. Obergeschoss werden die Orientierungswerte im Tageszeitraum um bis zu 1 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im 2. Obergeschoss werden die Orientierungswerte im Tageszeitraum um bis zu 3 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung sicherzustellen, sind Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Verkehrslärmimmissionen unabdingbar. Daher wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erforderliche Außenschalldämmmaße, aktive Lüftungsanlagen) als Festsetzungen aufgenommen.

Der Vergleich der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung eingehalten werden können. Somit ist an der Umgebungsbebauung des Vorhabens mit keinen Lärmkonflikten zu rechnen.

Innerhalb des Bereichs des Vorhabens ist im Tageszeitraum lediglich im 1. Obergeschoss an der nordwestlichen Ecke der geplanten Wohnnutzung mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes zu rechnen. Im 2. Obergeschoss wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm an allen schützenswerten Nutzungen eingehalten. Die Überschreitung an der nordwestlichen Ecke der geplanten Wohnnutzung im 1. Obergeschoss betrifft ca. 3 m auf der Nordfassade sowie 9 m auf der Westfassade. Dies betrifft gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vier Fensteröffnungen der "Wohnung 1". Da der Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum an der geplanten "Wohnung 1" überschritten wird, sind Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Gewerbelärmimmissionen für diesen Bereich erforderlich. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im gesamten Bereich der geplanten schützenswerten Nutzungen eingehalten

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher eine Lärmschutzfestsetzung für diesen Bereich aufgenommen. Diese soll gewährleisten, dass im Konfliktbereich (Teilbereich der "Wohnung 1") keine maßgeblichen Einwirkorte (z.B. durch feststehende Fenster) im Sinne

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

der TA Lärm entstehen. Des Weiteren wurden lärmschutztechnische Bestimmungen, welche die Öffnungszeiten sowie die Anlieferungszeiten beschränken aufgenommen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Die Berechnungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sind im Lageplan zu den Gewerbelärmemissionen (OG1) in aller Kürze wiedergegeben:

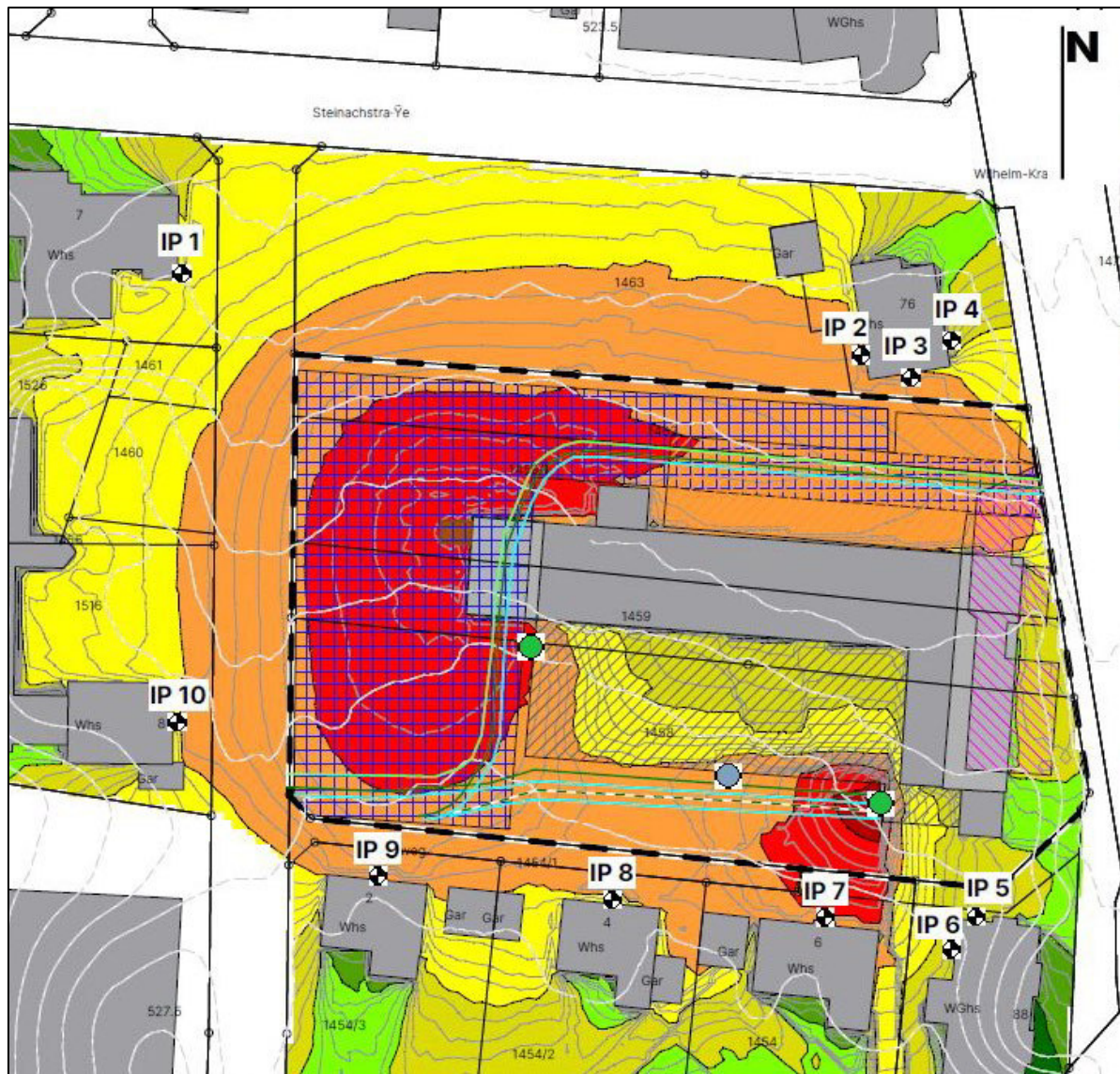


Abbildung 11: Lageplan der Gewerbelärmemissionen, Tagzeitraum

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

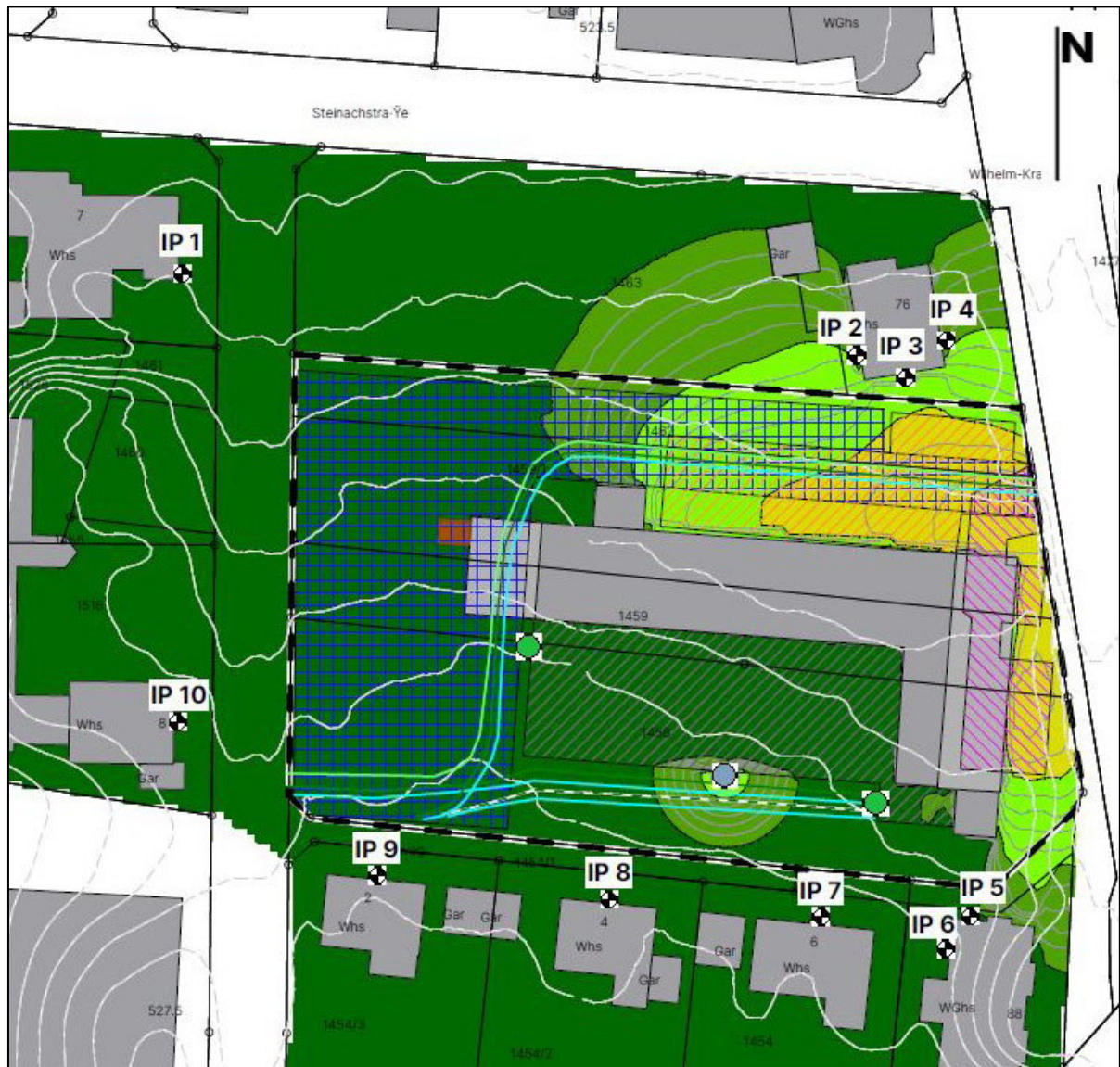


Abbildung 12: Lageplan der Gewerbelärmemissionen, Nachtzeitraum

7 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist über die "Wilhelm-Kraut-Straße" und "Goethestraße" an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Durch nahe Lage der Kreuzung der Bundesstraße B463 und B27 im Bereich Balingen Süd verfügt das Plangebiet zudem über eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Aber auch an das innerörtliche Straßennetz ist das Plangebiet mit leistungsfähigen Straßen angeschlossen.

Um den Verkehr der Wilhelm-Kraut-Straße nur in notwendigem Maße zu beeinflussen und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich langfristig gewährleisten zu können, ist in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde geplant, von der Wilhelm-Kraut-Straße lediglich Zufahrten aus beiden Fahrtrichtungen anzubieten. Für den aus Süden kommenden Verkehr auf der Wilhelm-Kraut-Straße soll die vorhandene, sehr lange Linksabbiegespur in die Steinachstraße aufgeteilt werden, damit ein Teil für die Abbieger in das Plangebiet zur Verfügung steht. Hierfür ist es erforderlich, die Markierungen entsprechend zu ändern. Die Ausfahrt aus

dem Plangebiet erfolgt ausschließlich auf die Goethestraße, wo sich der Verkehr über das städtische Straßennetz verteilen kann.

Im Bereich des Plangebietes verläuft ein wichtiger Radweg innerhalb der Stadt Balingen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist angedacht, die Fußgängerlichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Wilhelm-Kraut-Straße / Steinachstraße um 25m nach Süden zu versetzen. Dies hat jedoch keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Plangebiet, weshalb eine Realisierung im Zusammenhang mit der Bebauung des Gebiets noch verkehrstechnisch untersucht und geprüft werden muss.

8 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße" besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung" (rechtsverbindlich seit 16.03.2006). Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wilhelm-Kraut-Straße/Goethestraße" das "Mischgebiet 2 (MI2)" fest. In diesem sind die in § 6 BauNVO genannten Nutzungen zulässig, allerdings kein Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Bewertung von Vorhaben auf diesen Grundstücken erfolgt darüber hinaus nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

9 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am Vorhabens- und Erschließungsplan. Sie sind erforderlich, um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit einem Schutz der umliegenden Nutzung vor übermäßigen negativen Auswirkungen zu verbinden. Weiterhin gewährleisten sie die Umsetzung des Vorhabens nach den Maßstäben des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die verbindliche Umsetzung durch den Bauträger.

9.1 Art der baulichen Nutzung

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. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Nicht-großflächiger Lebensmitteldiscounter mit Wohnen und Gewerbe" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert und die Umsetzung des Ziels der Planung gewährleistet.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Durch die Fokussierung auf die Einzelhandelsnutzung wird sichergestellt, dass das Vorhaben entsprechend der Pläne im Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert wird. Die entsprechenden Wohn- und Gewerbenutzungen sind ebenfalls enthalten. Eine nachträgliche Komplett-Änderung des Vorhabens wird dadurch vermieden. Dies ist auch im nicht im Sinne

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der ein maßgeschneidertes Baurecht schafft. Durch diese passgenaue Zuschneidung unterscheidet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch von den in der Baunutzungsverordnung § 2-9 aufgeführten Typen. Mit den Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO ist es nicht möglich, ein dem Vorhaben entsprechenden Baugebietstypen zu schaffen, der nicht gleichzeitig den Gebietstypus durch seine präzise Vorwegnahme der zulässigen Nutzungen unterläuft. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 12 BauGB ist daher notwendig, um sicherzustellen, dass das Vorhaben genau wie mit Stadt Balingen abgestimmt auch realisiert wird.

Eine Planungsalternative wäre grundsätzlich auch gewesen, die Nutzung als Änderung des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes "Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung" zu ermöglichen. Zur Sicherstellung der notwendigen Rücksichtnahme auf die Belange der Nachbarn, der Verkehrssteuerung und Umsetzung der Zielvorstellung war die Regeldichte des rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplanes nicht ausreichend. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet erweiterte Konfliktlösungsmöglichkeiten durch Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben auf der Basis des § 12 BauGB.

Zusätzlich zu den Hauptnutzungen sind die entsprechenden Nebenanlagen und dem Vorhaben dienenden Nebennutzungen aufgeführt und zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Mit den Festsetzungen soll insgesamt eine Stadteingangs-angemessene und zielbezogene entsprechende Dimensierung des Baukörpers unterstützt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird über folgende Angaben planungsrechtlich bestimmt:

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) als maximale Gebäudehöhe in m u. NHN
- Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB und § 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
- Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO),

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in m. ü. NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Wohn- und Gewerbenutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

Die Höhenlage baulicher Anlage innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich an der bestehenden Höhenlage der umliegenden Nutzungen.

Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung bzw. der vorhandenen Erschließungsstraßen. Davon darf nach oben und unten jeweils 0,3 m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch in den Verlauf der Erschließungsräume sowie in die Geländesituation einfügen und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Der festgesetzte Wert von 0,50 befindet sich innerhalb des im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten unteren Standards für Mischgebiete (MI). Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen gesichert. - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche (GR) ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten,
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird,

um weitere 25 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um unter anderem den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Die Errichtung einer Tiefgarage wäre möglich, ist aber nicht vorgesehen.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch aus.

9.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Geschossfläche

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Einfügung des Gebäude-Bausteines in die städtebauliche Struktur die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ sowie der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Gewerbenutzungen können somit geschaffen werden. Die derzeit brachliegende Fläche soll sinnvoll einer Nutzung zugeführt werden. Die Fläche kann im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung genutzt werden.

Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um die Umsetzung der Zielvorstellung, ein Wohn- und Geschäftshaus auf dieser Fläche umzusetzen und allen Nutzungen gerecht zu werden und das Grundstück im Sinne der Innenentwicklung auszunutzen, vorzugeben.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von dient der Erlangung einer angemessenen Stadteingangssituation und der Herstellung von Raumkanten.

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht notwendig. Durch die Situierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) ist die Bauweise bereits vorweggenommen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben orientieren. Eine über die im städtebaulichen Konzept dargestellte hinausgehende Bebauung innerhalb des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen somit nicht möglich.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind lediglich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Somit wird eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume gesichert. Ein einheitliches und qualitativvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie Freiräume innerhalb des Quartiers werden dadurch gesichert.

Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze "St" zulässig. Grund dieser Festsetzung ist die notwendige Bereitstellung von oberirdischen Besucherstell-, Mitarbeiter- und Bewohnerstellplätzen, ohne dabei die Zielsetzung einer durchgrünten qualitativen Gestaltung der Außen- und Freiräume zu gefährden.

9.4 Verkehrsflächen

Straßenflächen - Erschließungsstraßen

Die Aufnahme öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend gesichert.

Rücksichtnahme auf klassifizierte Straßen

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist durch die vorliegende Planung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Nachdem die Bestandsbebauung in der südlichen Vorstadt keinen durchgängigen Schutzstreifen zur Wilhelm-Kraut-Straße einhält und im Umfeld des Plangebietes keine Ausbauabsichten bestehen, soll im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie mit Blick auf eine Raumkante zur Wilhelm-Kraut-Straße teilweise der Abstand von 10 m unterschritten werden.

Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es, von der Wilhelm-Kraut-Straße lediglich zufahrenden Verkehr zuzulassen. Die Ausfahrt vom Quartier soll in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde nicht auf die Wilhelm-Kraut-Straße erfolgen, sondern lediglich auf die Goethestraße. Ziel ist, die viel befahrene Wilhelm-Kraut-Straße nicht in ihrem Verkehrsfluss zu stören. Darüber hinaus könnten Autofahrer, die auf eine Ausfahrt in die Wilhelm-Kraut-Straße warten, für einen Rückstau innerhalb des Plangebietes sorgen. Nicht zuletzt sorgen so wartende Fahrzeuge in der Regel für Konflikte mit den "schwächeren" Verkehrsteilnehmern

(Fußgänger und Radfahrer). Die Regelung, dass von der Wilhelm-Kraut-Straße lediglich die Einfahrt in das Plangebiet zulässig ist, dient der Vermeidung dieser Konflikte.

Für den aus Süden kommenden Verkehr auf der Wilhelm-Kraut-Straße soll die vorhandene, sehr lange Linksabbiegespur in die Steinachstraße aufgeteilt werden, damit ein Teil für die Abbieger in das Plangebiet zur Verfügung steht.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

In den Randbereichen sowie im Bereich der Parkplätze werden mehrere private Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung sowie der Durchgrünung dienen und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schaffen.

Auf dem privaten Baugrundstück ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Vorgesehen sind durchgängige Heckenpflanzungen nach Norden, teilweise nach Süden und nach Westen erzielt. Im Süden und Osten sollen Einzelbäume, einzelne Solitärsträucher sowie Strauchgruppen gepflanzt werden.

Im Bebauungsplan werden im Rahmen von Pflanzlisten auf mehrere einheimische und standortgerechte Gehölzarten hingewiesen, welche bei der Pflanzung zu verwenden sind. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Für Flachdächer mit einer Größe von mehr als 12 m² ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und dient als Beitrag zum Klimaschutz.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

Die Regelung zur Gestaltung dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche

Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

10 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Dachform und Dachneigung

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Flachdach. Die Gründe dafür liegen in der gewünschten modernen und zeitgemäßen gestalterischen Erscheinungsform. Die zusätzlich eintretenden Effekte einer energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauweise werden begrüßt. Ebenso eignet sich das Flachdach am besten zur Realisierung von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung, welche wiederum in Bezug auf Energieerzeugung und Regenwasserbeseitigung aufweist.

Dacheindeckung

Die zulässigen Materialien geben die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder. So sind auch die in Balingen beziehungsweise im süddeutschen Raum bei der bestehenden Bebauung zur Verwendung gekommenen Materialien zur Dacheindeckung bei Satteldächern überwiegend rot bis rotbraune Ziegel. Dieses Farbspektrum soll daher auch innerhalb des Plangebietes weiterentwickelt werden.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Anlagen zur Solarenergienutzung

Die Vorschrift zur maximalen Höhe und waagrechten Abstand von Solar- und Photovoltaikanlagen soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

Fassaden- und Wandgestaltung

Durch die Beschränkung auf Putzfassaden und sowie den Ausschluss von grellen und glänzenden Farben wird eine zu dominante Fassadengestaltung vermieden. Die Vorschriften führen zu einer guten Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild. Gleichzeitig lassen Sie der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum.

Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dem Erhalt und der Verbesserung des gestalterischen städtebaulichen Umfeldes. Die Regelungen sollen zu einer geordneten Anordnung und in ihrem Größenverhältnis aufeinander abgestimmte Gestaltung der einzelnen Anlagen führen, so dass auch an Gebäuden, in denen mehrere Geschäftseinheiten untergebracht sind, das Gebäude mit seiner architektonischen Fassadengliederung als städtebauliches Hauptelement den Stadtbildcharakter bestimmt und nicht die einzelnen Werbeanlagen. Als Voraussetzung zur Erhaltung des vorhandenen Stadtbildcharakters mit seiner charakteristischen Baustruktur sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, auch im Hinblick auf

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Kraut-Straße / Goethestraße"

Stadt Balingen

Stand: 29.03.2022/29.09.2022

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

BEGRÜNDUNG

die Übersichtlichkeit des öffentlichen Verkehrsraums, ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, Regelungen zu treffen, die eine einheitliche Grundlage für die Beurteilung der zu errichtenden Anlagen bieten. Auf die Anforderungen aufgrund der Lage an den größeren klassifizierten Straßen wurde eingegangen

Freileitungen

Aus Freiraumgestalterischen Gründen sind Freileitungen im Baugebiet nicht zulässig. Freileitungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ein (z.B. Baumpflanzungen etc.).

Bewegliche Abfallbehälter

Die Bestimmungen zu den Anforderungen an die Gestaltung von Standplätzen von Abfallbehältern unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Baugebiet.

Stellplatzerhöhung

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung je Wohneinheit auf 1,5 festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr in den umliegenden Straßenzügen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund der erwünschten baulichen Verdichtung wäre sonst zu erwarten, dass auf den bestehenden Straßen in nicht unerheblichem Maß Parkierungsverkehr stattfinden wird.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung pro Wohnung kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da in der heutigen Zeit der Mobilität, Individualität des Einzelnen mit einer durchschnittlichen Anzahl von 1,5 bis 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

Gutachterliche Stellungnahme

zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkt an dem Standort
Wilhelm-Kraut-Straße in der Stadt Balingen

Kompatibilitätsprüfung der potenziellen Ansiedlungsvorhabens mit den
Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen
(im Entwurf)

Untersuchung im Auftrag der Stadt Balingen

Stefan Kruse
Szymon Smolana

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

März 2017

1 Anlass der Untersuchung

Die gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen dient seit vielen Jahren durch den politischen Beschluss des Gemeinderates der Stadt Balingen als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits. Derzeit findet eine Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption statt. Ein entsprechender Entwurf der Konzeption wurde im Februar 2017 durch das Büro Junker + Kruse vorgelegt. Die nachfolgenden Ausführungen greifen diesen Entwurfsstand auf.

Aktuell ist für den Standort an der Wilhelm-Kraut-Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gespräch. Hierbei sind zwei verschiedene Anbieter (Netto oder Lidl) im Gespräch. Als Lidl-Markt soll er eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.400 m² umfassen und als Netto-Markt geführt eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m² besitzen. In jedem Fall handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung.

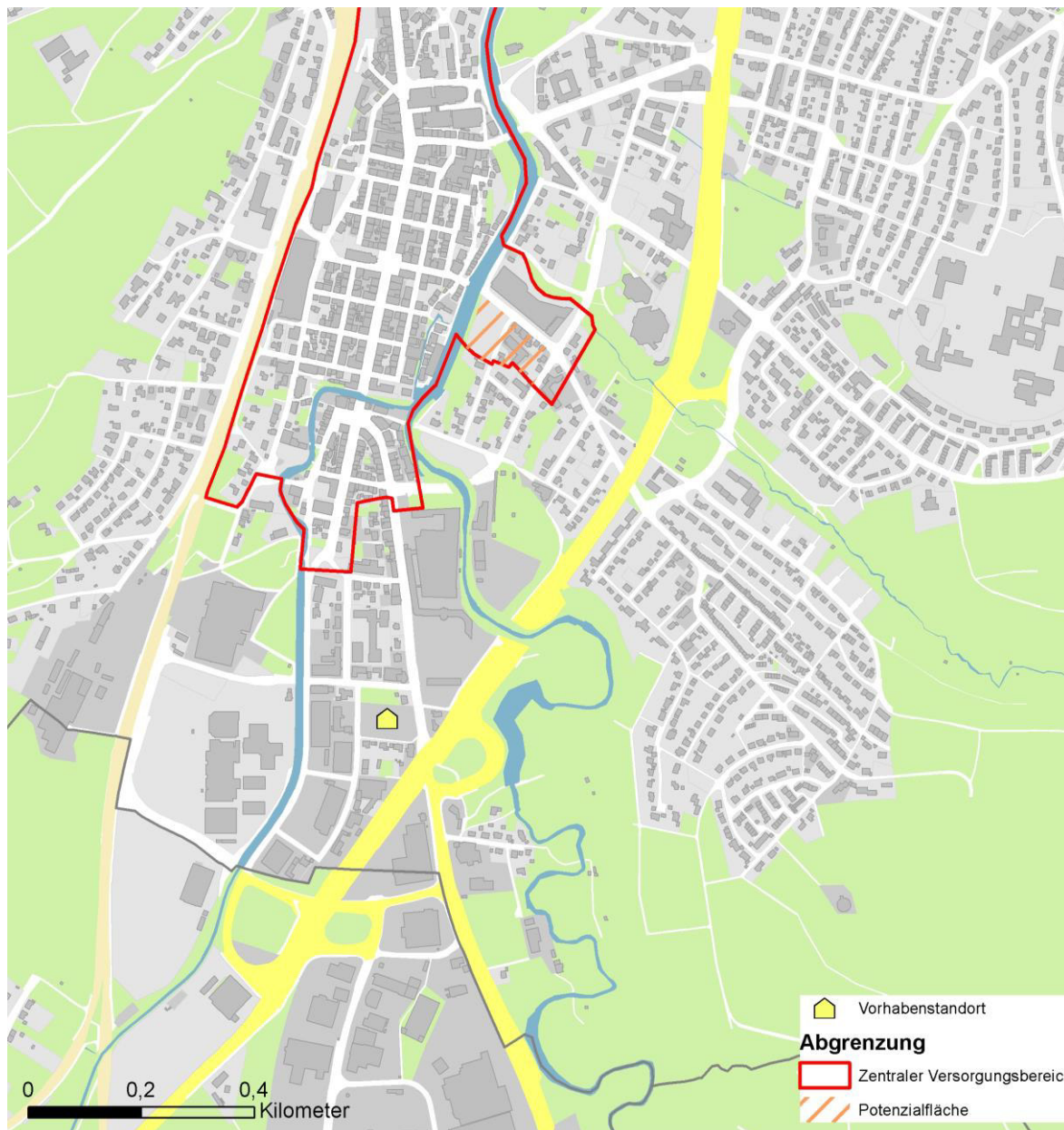
Es muss daher grundsätzlich geprüft werden, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen in Balingen verbunden sind. Diese Prüfung erfolgt auf Basis der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen im Entwurf (2017)¹.

¹ Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen -Fortschreibung (Entwurf). Dortmund

2 Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort an der Wilhelm-Kraut-Straße befindet sich im südlichen Bereich der Balingener Kernstadt und umschließt die Straßen Goethestraße, Rilkeweg und die Steinachstraße. Das Umfeld ist überwiegend durch Handel und Dienstleistungen gewerblich geprägt. Es gibt im direkten Nahbereich nur vereinzelt kleinere Wohneinheiten, die direkt an den Standort angrenzen. Die Wilhelm-Kraut-Straße führt in nördlicher Richtung zur Balingener Innenstadt und in südlicher Richtung zum Sonderstandort Gehren. Der Vorhabenstandort kann gemäß der Balingener Einzelhandelskonzeption als städtebaulich nicht integriert eingeordnet werden².

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Balingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept Junker + Kruse in der Stadt Balingen, April 2016

² vgl. Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen -Fortschreibung (Entwurf). Dortmund

Der zentrale Versorgungsbereich **Innenstadt Balingen** liegt weniger als einen Kilometer von dem Vorhabenstandort in nördlicher Richtung entfernt und ist über die Wilhelm-Kraut-Straße schnell zu erreichen. Im Umfeld des Vorhabenstandortes befindet sich der Sonderstandort Gehr wo u.a. die beiden Real-Lebensmittelmärkte zu finden sind. Diese sind in fußläufig akzeptabler Entfernung zu erreichen. Bei den beiden Real-Märkten handelt es sich gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen um sonstige Grundversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage. Weitere strukturprägende Anbieter befinden sich im zentralen Versorgungsbe- reich der Balingen Innenstadt (u. a. Rewe und Lidl). Auch der zentrale gelegene Rewe-Markt an der Wilhelmstraße ist rd. 1 Kilometer von dem Standort entfernt und auch fußläufig von dem Vorhabenstandort gut zu erreichen. Ergänzend ist festzuhalten, dass das Umfeld des Standortes derzeit zwar vollständig räumlich versorgt wird, jedoch hierzu auch der „Mehmet Öztürk“ Su- permarkt in der Wilhelm-Kraut-Straße einen entsprechenden Beitrag leistet. Dieser Supermarkt hat jedoch ein spezialisiertes und teilweise eingeschränktes Lebensmittelangebot. Somit ist da- von auszugehen, dass die Bewohner des Umfeldes für ein Lebensmittelvollangebot auf die bei- den Real-Märkte oder den Rewe-Markt ausweichen müssen. Die Wegelänge zu diesen Versor- gungsangeboten erhöht sich jedoch nur sehr gering und liegt weiterhin in einer fußläufig akzep- tablen Entfernung.

Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines in der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Im Umfeld des Standortes sind somit bereits heute einige Versorgungsstandorte vorhanden, die diesen Siedlungsbereich der Stadt Balingen versorgen. Eine räumliche Unterversorgung ist im Standortumfeld deshalb derzeit nicht vorhanden.

Für einen Markt mit einer Kernsortimentsfläche von 1.400 m² (Lidl) bzw. 1.200 m² (Netto) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass von dieser Gesamtverkaufsflä- che rund **80 %**, d.h. bis zu maximal ca. **950 m² (Netto) bzw. 1.100 m² (Netto) Verkaufsflä- che** auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel³ entfallen würden. Das übrige Angebot eines Lebensmittelmarktes umfasst typischerweise Neben- bzw. Randsortimente aus den Berei- chen Gesundheit und Körperpflege, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schreib- und Haushalts- waren. Für diese Angebote aus dem Non-Food-Bereich sind nur kleinteilige Flächen vorgesehen.

Zur Einordnung der Versorgungsfunktion des Vorhabens ist es notwendig, dass mögliche **Um- satzvolumen** für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu bestimmen. Für einen Lidl-Markt in den genannten Größenordnungen kann unter Berücksichti- gung der örtlichen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der lokalen Wettbewerbssituation eine Flächenproduktivität von etwa bis zu 8.000 Euro / m² zu Grunde gelegt werden⁴. Für einen Netto-Markt in der genannten Größenordnung kann eine Flächen- produktivität von etwa bis zu 4.300 Euro / m² zu Grunde gelegt werden. Demnach würde das Vorhaben im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Soll-Umsatz von rund **4,1 Mio. Euro** (Lebensmitteldiscounter Netto) bis rd. **8,8 Mio. Euro** (Lebensmitteldiscounter Lidl) erwirt- schaften können.

Im Folgenden unberücksichtigt bleiben die möglichen Umsatzsteigerungen für die Angebote in

³ Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren; ein entsprechender Getränkeanteil wurde wegen dem geplanten Getränkemarkt bereits herausgerechnet

⁴ Quelle: u. a. Hahn-Gruppe retail real estate report germany 2016-2017

den Sortimentsgruppen Gesundheit- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher und Glas / Porzellan / Keramik und Haushaltswaren, da sich diese – aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsfläche – auf einem absolut niedrigen Niveau bewegen und hier folglich nicht mit städtebaulich relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen ist.⁵

3 Kompatibilität mit der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen (2017 - Entwurf)

Nachfolgend wird das Planvorhaben (in beiden Varianten) hinsichtlich seiner Kompatibilität mit der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen und den dort formulierten übergeordneten städtebaulichen *Zielen* sowie den daraus entwickelten *Ansiedlungsgrundsätzen* zur Einzelhandelsentwicklung geprüft.

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Standorte sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept (2017) Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt. Dabei handelt es sich vor allem um die formulierten **Ziele und Grundsätze** (Ansiedlungsregeln) zur **Einzelhandelssteuerung**.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten **Ziele** beinhalten vor allem eine räumliche Fokussierung von Einzelhandelsentwicklungen auf bestimmte, städtebaulich wünschenswerte Standorte bzw. Standortbereiche. Folgende **übergeordnete Ziele** sind für das projektierte Ansiedlungsvorhaben relevant⁶:

- *Sicherung und Stärkung der Balingen Innenstadt als bedeutsamster Einkaufsstandort und attraktiver Stadtkern mit regionaler Ausstrahlungskraft*
- *Sicherung und (soweit notwendig) Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte und durch das Nahversorgungszentrum Frommern*

Das Ziel der Stärkung der Innenstadt stellt in erster Linie auf die europäische Stadttradition und die herausgehobene Funktion innerstädtischer Geschäftszentren ab, die es durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu schützen und zu entwickeln gilt. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Sicherung der gesamtstädtischen und mittelzentralen Versorgungsbedeutung, die dem zentralen Versorgungsbereich durch das Einzelhandelskonzept zugewiesen wird.

Wie in Kapitel 2 erläutert, liegt das geplante Vorhaben zwar in städtebaulich integrierter Lage, jedoch nicht weit entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen. Einen Beitrag zur „*Sicherung und Stärkung der Balingen Innenstadt als bedeutsamster Einkaufsstandort und attraktiver Stadtkern mit regionaler Ausstrahlungskraft*“ kann das Vorhaben prinzipiell

⁵ vgl. dazu auch Urteil der OVG NRW vom 30.09.2009, AZ 10 A 1676/08

⁶ vgl. Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen -Fortschreibung (Entwurf). Dortmund

„nur“ insoweit leisten, als dass es die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Versorgungsfunktionen nicht beeinträchtigt und darüber hinaus einen Beitrag zur „*Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung*“ leistet. Es ist daher zu prüfen, ob auf Basis des Einzelhandelskonzeptes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen zu erwarten sind.

Eine möglichst flächendeckende wohnungsnahe Versorgung der Balingener Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nicht allein durch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können daher unter bestimmten Voraussetzungen (s. u.) auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden, um im gesamten Stadtgebiet **eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Dies dient der Minimierung von Einkaufswegen (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“) und ermöglicht auch immobilere Bevölkerungsgruppen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern.

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert die Einzelhandelskonzeption (2017) für die Stadt Balingen Steuerungsgrundsätze, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erhöhen sollen. Für das Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** einschlägig:

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Balingener Sortimentsliste

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen oder im Nahversorgungszentrum liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt Balingen oder Nahversorgungszentrum Frommern) an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahe Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. des funktionalen Versorgungsgebiet dienen.

Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum bzw. Hauptzentrum) bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung).

Erläuterungen:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und gegebenenfalls dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im gesamten Balingener Stadtgebiet sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig nur in den

beiden Balingener zentralen Versorgungsbereichen liegen. Um die fußläufige Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere auch großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment positiv zu steuern.**

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung auch zukünftig zu sichern.** Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnah Grundversorgung in der Stadt Balingen nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen nicht beeinträchtigen.

Demnach

- ist eine über den Bestandsschutz (bzw. die Standortoptimierung) hinausgehende Erweiterung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an dem Sonderstandort Gehrn sowie eine Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten auszuschließen;
- können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung dienen. Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Standortbereiche, wobei Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.
- können Erweiterungen von bestehenden Betrieben zur Sicherung der Grundversorgung möglich sein, wobei hier entsprechend sicherzustellen ist, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung ausgeht (Einzelfallbetrachtung).

Zur **Operationalisierung** der Nahversorgungsfunktion können das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist folglich in der Regel auszugehen, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von i. d. R. 35 % bis 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen) der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).
- und somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich der Stadt Balingen entspricht dies einer Entfernung von rd. 700 m. In den dispers gelegenen Stadtteilen außerhalb der Balingener Kernstadt kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils umfassen, selbst wenn einzelne

Wohnsiedlungsbereiche mehr als 700 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen. Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien **einzelfallbezogen** zu definieren.

Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein⁷. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Balingen ist das Potenzial für weitere Betriebseinheiten nur in wenigen Stadtteilen vorhanden.

Die insbesondere außerhalb der Kernstadt Balingen vorhandene disperse Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Stadtteilen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, städtebaulichen wie z.T. auch topographischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass die beiden zentralen Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in diesen Stadtteilen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (**Einzelfallprüfung**) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt Balingen zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Nahversorgung in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt Balingen.

Eine generelle Kompatibilität des Vorhabens mit den konzeptionellen Aussagen kann aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht unmittelbar abgeleitet werden. Allerdings kann durch die potenzielle Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung gesichert bzw. gestärkt werden, sofern die damit verbundenen **Voraussetzungen** erfüllt sind:

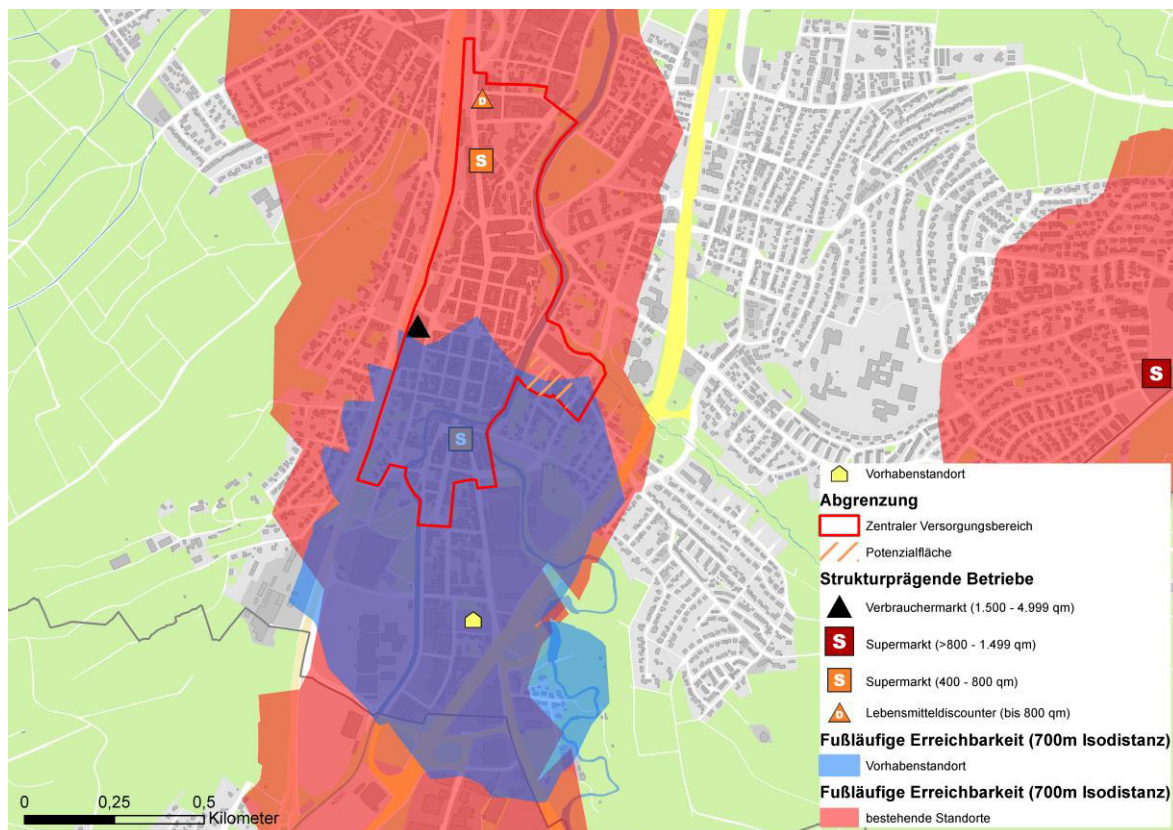
- Die **Lage** des Vorhabenstandortes ist – wie in Kap. 2 erläutert – als **städtebaulich nicht integriert** einzustufen. Nur in einer Richtung um den Vorhabenstandort schließen sich mehrheitlich durch Wohnbebauung genutzte Bereiche an. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist demnach nicht erfüllt.
- Auch die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist vor diesem Hintergrund nicht ausreichend gewährleistet. Innerhalb einer 700 m Isodistanz um den Vorhabenstandort leben ungefähr 2.400 Personen⁸.

⁷ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

⁸ EDV-basierte Ermittlung der Bevölkerungszahlen auf Basis von zur Verfügung gestellten kleinräumigen Einwohnerzahldaten durch die Stadtverwaltung Balingen (hier: Radius um den Vorhabenstandort, Haupt- und Neben-

- Das Kriterium für bestehende Betriebe weist darauf hin, dass von einer möglichen Erweiterung keine **negativen Auswirkungen** auf die bestehende Nahversorgungsstruktur bzw. zentrale Versorgungsbereiche ausgehen soll. Diesbezüglich ist insbesondere auf die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen hinzuweisen. Das Balingener Hauptzentrum verfügt über Lebensmittelmärkte (u. a. Lidl und Rewe), welche die Nah- und Grundversorgung sichern.

Karte 2: Fußläufiger Einzugsbereich (700 m - Isodistanz) des Vorhabenstandortes und Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen sowie relevanten Wettbewerbern



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept Junker + Kruse in der Stadt Balingen, April 2016

- Die Karte 2 zeigt, dass das Kriterium einer räumlichen Unterversorgung derzeit nicht erfüllt wird. Die derzeitigen Lebensmittelmärkte im Standortumfeld versorgen das Siedlungsgebiet an der Wilhelm-Kraut-Straße gut. Insbesondere der Rewe-Markt in der Innenstadt (City-Center) befindet sich in rd. 900 Meter vom Vorhabenstandort entfernt. Auch der Sonderstandort ist in rd. 10 Minuten Entfernung zu Fuß zu erreichen. Der potenzielle neue Standort würde somit die räumliche Versorgungssituation derzeit nicht deutlich verbessern, jedoch die bereits heute stark ausgeprägte Wettbewerbssituation in der Kernstadt weiter verschärfen.

- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur **sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die **Nahversorgungsfunktion** des jeweiligen Vorhabens ab, die im nachfolgenden Kapitel überprüft wird.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Wilhelm-Kraut-Straße ist mit den gesamtstädtischen Zielen und Ansiedlungsregeln der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen nicht kompatibel. Im nachfolgenden Kapitel wird dennoch geprüft, ob für die angestrebte Größenordnung die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens aufgrund der umliegenden Wohngebiete nachgewiesen werden kann (vgl. Kapitel 4).

4 Nahversorgungsrelevanz des Planvorhabens (in Varianten)

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bzw. seiner Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen ausgegangen werden, wenn...⁹

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von i. d. R. 35 % bis 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen) der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Die **städtebaulich nicht integrierte Lage** des Vorhabenstandorts wurde bereits festgestellt (vgl. Kap. 3). Auch das **nahversorgungsrelevante Kernsortiment** ist bei einem Lebensmittelmarkt (Nahrungs- und Genussmittel) unstrittig. Demnach ist in einem letzten Schritt die Dimensionierung des Vorhabens anhand der potenziellen **Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet** zu prüfen. Von einer Nahversorgungsfunktion ist demnach auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz im Kernsortiment des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) rechnerisch einen Anteil von etwa 35 % des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht übersteigt. Gründe für diese maximal erreichbare Abschöpfungsquote sind unter anderem die traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten sowie die Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs.

Gemäß der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen ist als **funktionales Versorgungsgebiet** eines Nahversorgungsstandortes der Bereich definiert, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich der Stadt Balingen entspricht dies einer Entfernung von rd. 700 m.

Demnach ist bei der Definition des funktionalen Versorgungsgebiets in der Regel zunächst der 700 m ISO-Distanzbereich als räumlicher Bezugsrahmen zu Grunde zu legen. Übertragen auf

⁹ vgl. Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen. Dortmund

den Vorhabenstandort lässt sich in einer solchen **700 m Distanz** nach überschlägiger Berechnung eine Bevölkerungszahl von etwa 2.400 Personen ermitteln (s. o.).

Bei einer Pro-Kopf-Kaufkraft von aktuell 2.472 Euro¹⁰ lässt sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 5,9 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) errechnen. Bei einer realistischen Kaufkraftabschöpfung von etwa 35 % (rund 2,1 Mio. Euro) wäre ein 1.400 m² großer Lidl Lebensmitteldiscounter somit in der Lage, rd. 24 % seines geschätzten Soll-Umsatzes von rund 8,8 Mio. Euro (vgl. Kap. 2) aus diesem funktionalen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, womit er nicht der Nahversorgung dient. Ein Lebensmitteldiscounter Netto mit rd. 1.200 m² wäre somit in der Lage rd. die Hälfte seines geschätzten Soll-Umsatzes von rund 4,1 Mio. Euro (vgl. Kap. 2) aus diesem funktionalen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, womit er ebenfalls nicht der Nahversorgung dient.

Die **Nahversorgungsrelevanz** des Vorhabens in beiden Varianten ist folglich daher nicht nachgewiesen. Somit ist das Vorhaben in der angestrebten Größenordnung in beiden Varianten nicht kompatibel zu den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen.

Übertragen auf das vorhandene Einwohnerpotenzial im Versorgungsgebiet könnte ein potenzieller Discounter (hier: Anbieter Netto) somit eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 600 m² haben, um den Nahversorgungsnachweis zu erbringen.

Diese hergeleitete Größenordnung würde dann überwiegend der **Nahversorgung** dienen und keine negativen Auswirkungen auf die Balingener Nahversorgungs- und Zentrenstruktur haben. An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es derzeit keine räumlichen Versorgungslücken in diesem Siedlungsbereich gibt. Im Gespräch ist auch eine mögliche Aufgabe des vorhandenen Rewe-Marktes in der Innenstadt. Der Mietvertrag des Marktes läuft aus. Wenn zukünftig der vorhandene Rewe-Markt schließt und keine entsprechende ausreichende nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Marktes stattfindet, würde sich in diesem Siedlungsbereich und in weiteren kleineren Teilräumen in der Kernstadt die räumliche Versorgungssituation verschlechtern. In diesem Zuge wäre eine andere Ausgangssituation gegeben und eine differenzierte Bewertung in Form einer städtebaulichen Abwägung des Standortes notwendig.

Eine Ansiedlung im diesem Siedlungsbereich würde vielmehr dem Balingener Hauptzentrum das entsprechende Kaufkraftpotenzial für die vorhandenen Märkte im Innenstadtbereich entziehen. Grundlage hierfür ist die Tatsache, dass das nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen vorhandene Kaufkraftpotenzial der dort wohnenden Bevölkerung in keinem Fall ausreicht, um die Lebens- und Funktionsfähigkeit der dort liegenden Lebensmittelmärkte zu gewährleisten. Sie sind somit auf weitere Kaufkraft aus den die jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen umgebenden Wohnbereichen angewiesen. Nur so kann auch langfristig die Magnetfunktion der einzelnen Lebensmittelmärkte gewährleistet und die Funktionsfähigkeit und Stabilität insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden. In der Konsequenz wäre langfristig die vorhandene gute räumliche Versorgungsqualität im Innenstadtkernbereich gefährdet.

¹⁰ Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017. Köln. 2017

5 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Ansiedlung eines Lidl-Marktes in der Größenordnung von 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche oder eines Netto-Marktes in der Größenordnung von 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen mit den **Zielen** und **Grundsätzen** der Einzelhandelskonzeption (2017, im Entwurf) der Stadt Balingen nicht kompatibel ist.

Rechnerisch konnte keine Nahversorgungsrelevanz des Planvorhabens in beiden Varianten (Netto oder Lidl) bestätigt werden. Es wurde jedoch zusätzlich mit der 35 %-Regel eine verträgliche Verkaufsflächengröße eines möglichen Nahversorgers hergeleitet. Demnach wäre rein rechnerisch ein Lebensmittelmarkt mit 600 m² Gesamtverkaufsfläche (als Lebensmitteldiscounter Netto) möglich. Dieser Betrieb würde der Nahversorgung dienen und hätte keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Balingen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ein möglicher neuer Lebensmittelstandort in diesem Bereich die bereits ausgeprägte **Wettbewerbssituation** weiter verschärfen würde. Mögliche Geschäftsaufgaben können daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wobei hierbei nicht von negativen Auswirkungen auf die vorhandene versorgungsstrukturelle bzw. räumliche Angebotsstruktur auszugehen ist, weil diese durch vorhandene Lebensmittelmärkte gesichert wird. Dementsprechend ist heute bereits in diesem Siedlungs- und Straßenbereich eine sehr gute räumliche Versorgungsqualität vorhanden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dieser Bereich heute deutlich von gewerblichen Nutzungen geprägt ist und im Wohnbereich deutliche Lücken aufweist.

Aktualisierung der Stellungnahme aus März 2017

Die Ansiedlungsanfrage für den Standort an der Wilhelm-Kraut-Straße (Nr. 78) hat sich weitergehend konkretisiert. Bereits im März 2017 hat Junker + Kruse die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen geprüft. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die damals geplante Größe eines Marktes mit 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche als Lidl- oder Netto-Markt nicht mit den Zielen und Ansiedlungsregeln der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen kompatibel wäre.

Seitdem hat sich die einzelhandelsrelevante Situation insbesondere im Lebensmittelbereich in der benachbarten Innenstadt als auch die beabsichtigte Größenordnung des Marktes mit nun rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche verändert. Es ist somit eine Neubewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen notwendig.

- Seit der Überprüfung aus März 2017 durch Junker + Kruse ist der großflächige Rewe-Markt an der Wilhelmstraße in der Innenstadt (ZVB Innenstadt Balingen) aufgegeben worden.
- In der Folge bestehen seitdem für Teile der südlichen Innenstadt bzw. Kernstadt räumliche Versorgungslücken zur fußläufigen Nahversorgung. Bei einer Ansiedlung des Marktes an dem Standort Wilhelm-Kraut-Straße (Nr. 78) würden diese weitestgehend geschlossen werden.
- Zwar sollen in dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus auch einige neue Wohneinheiten entstehen, dennoch handelt es im Sinne der Balingener Einzelhandelskonzeption um einen städtebaulich nicht integrierten Standort.
- Im Falle einer Realisierung des Standortes könnte dieser eine gewisse Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsbereich innerhalb der 700 Meter Iso-Distanz (südliche Kernstadt) übernehmen (s.u.), jedoch würde er gleichzeitig auch Kaufkraft aus der naheliegenden Balingener Innenstadt abziehen.
- In der Folge ist jedoch davon auszugehen, dass eine Neuansiedlung eines Vollsortimenters in der Innenstadt (konkret: im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen) unwahrscheinlicher wird.

Nachfolgend wird die Nahversorgungsfunktion eines möglichen Netto-Marktes mit dann rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche auf Basis der Balingener Einzelhandelskonzeption überprüft.¹

Überprüfung der Nahversorgungsfunktion

Für einen Netto-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass rund **80 %**, d.h. bis zu maximal ca. 650 m² auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel² entfallen würden. Zur Einordnung der Versorgungsfunktion des Vorhabens ist es notwendig, dass mögliche **Umsatzvolumen** für die untersu-

¹ Hinweise bzw. Informationen zu der Überprüfung können in der Stellungnahme von Junker + Kruse aus März 2017 nachgelesen werden.

² Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren; ein entsprechender Getränkeanteil wurde wegen dem geplanten Getränkemarkt bereits herausgerechnet

chungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu bestimmen. Für einen Netto-Markt in der genannten Größenordnung kann eine Flächenproduktivität von etwa bis zu 4.500 Euro / m² zu Grunde gelegt werden. Demnach würde das Vorhaben im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Soll-Umsatz von rund **2,9 Mio. Euro** (Lebensmitteldiscounter Netto) erwirtschaften können.

Im Iso-Distanzbereich von 700 Metern – als fußläufiges Versorgungsgebiet für den Standort – wohnen ca. 2.400 Personen. Im Zuge von Wohnungsneubau wird sich diese Einwohnerzahl in dem Iso-Bereich zukünftig leicht erhöhen. Es wird überschlägig von einem Plus von ca. 100 Einwohnern in dem Bereich ausgegangen³.

Bei einer Pro-Kopf-Kaufkraft von aktuell (2019) 2.593 Euro⁴ lässt sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 6,5 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) errechnen. Aufgrund der veränderten Wettbewerbssituation durch den Wegfall des Rewe-Marktes ist von einer höheren Kaufkraftabschöpfung gegenüber der Ausgangslage aus 2017 auszugehen. Bei einer realistischen Kaufkraftabschöpfung von etwa 40 % (rund 2,6 Mio. Euro) wäre ein 800 m² großer Netto-Lebensmitteldiscounter somit in der Lage, rd. 90 % seines geschätzten Soll-Umsatzes von rund 2,9 Mio. Euro aus diesem funktionalen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, womit er der Nahversorgung für sein Versorgungsgebiet (700 Meter Iso-Distanz) dient.

Fazit

Im Rahmen der aktualisierten Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes in der Größenordnung von rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen mit den Zielen und Grundsätzen der politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeption (2017) der Stadt Balingen nicht gänzlich kompatibel ist.

Rechnerisch konnte zwar eine Nahversorgungsrelevanz des Planvorhabens bestätigt werden, jedoch handelt es sich bei diesem Standort weiterhin um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der eine Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt (ZVB) in Zukunft erschweren könnte. Im Zuge der Aufgabe des Rewe-Marktes gibt es in der Innenstadt derzeit kein Lebensmittelvollsortimentsangebot. Es ist aufgrund der Struktur der Innenstadt zur Stärkung und zur Versorgung der Bevölkerung in der der „Mitte“ eine Verbesserung der qualitativen und räumlichen Versorgung weiterhin anzustreben. Dies gilt auch für den Balingener Stadtteil Weilstetten. Eine mögliche Ansiedlung eines kleinflächigen Netto-Marktes im Kern des Stadtteils ist grundsätzlich sinnvoll bzw. mit der Balingener Einzelhandelskonzeption kompatibel und würde die Nahversorgung in diesem Siedlungsgebiet deutlich verbessern. In diesem Gesamtkontext ist eine Abwägung der übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen durch die Stadt Balingen notwendig.

³ Quelle: Stadt Balingen

⁴ Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019. Köln. 2019