

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 05.04.2017	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 25.04.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Siecheneschle-West,, Balingen

Anpassung der Gebietsabgrenzung, Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 12

1. Abwägungsvorschlag
2. Städtebaulicher Entwurf, Wick+Partner vom 13.03.2017
3. Entwurf Satzung
4. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 14.03.2017
5. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 14.03.2017
6. Begründung, Wick+Partner vom 14.03.2017
7. Erschließung Gewerbegebiet Siecheneschle-West, Lageplan, Tiefbauamt Balingen, 24.03.2017
8. Erschließung Gewerbegebiet Siecheneschle-West, Höhenplan Fahrbahn, Tiefbauamt Balingen, 24.03.2017
9. Erschließung Gewerbegebiet Siecheneschle-West, Höhenplan Fahrbahn, Tiefbauamt Balingen, 24.03.2017
10. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 20.03.2017
11. Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Siecheneschle-West“ in Balingen, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine+Jud, vom 02.03.2017
12. Berichtigung des Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) entschieden.

Die Abgrenzung des Plangebiets wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Dies hat eine Verkleinerung des Geltungsbereichs zur Folge.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Siecheneschle-West“

werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf (Anlage 3) gebilligt.

Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst und das Plangebiet als Gewerbebaufläche (Anlage 9) dargestellt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	20.800,00 €
Städtebaulicher Entwurf und Planungskosten Bebauungsplan	ca.	11.500,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:		
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	3.000,00 €
- Straßenplanung Gewerbegebiet LPH 1-4	ca.	11.000,00 €
- Kanalplanung Gewerbegebiet LPH 1-4	ca.	5.000,00 €
- Lärmgutachten	ca.	2.450,00 €
Planungskosten gesamt	ca.	53.750,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 23. Februar 2016 wurde der erneute Aufstellungsbeschluss für das an der Zollernstraße gelegene Areal „Siecheneschle-West“ gefasst. Das Gebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Balingen, in Verlängerung der Zollernstraße. Im Süden des Plangebiets liegt die ehemalige Handschuhfabrik „Veser“. Der Westen des Plangebietes ist durch die parallel zur B 27 verlaufende Heselwanger Straße eingefasst. Im Osten grenzt das Areal direkt an die bestehende Wohnbebauung der Hölderlinstraße an. Die bisherige Erschließung erfolgt über eine ca. 75 m lange Stichstraße, abgehend von der Heselwanger Straße, die einen Abschnitt der Zollernstraße bildet. Im Norden des Gebiets befinden sich bislang Wiesenflächen die landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Bebauungsplanverfahren wurde zunächst entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses untersucht, ob sich das teilweise bereits erschlossene Areal für den Wohnungsbau speziell Sozialer Wohnungsbau bzw. alternativ für eine Misch- oder Gewerbebenutzung eignet.

Im Verfahren wurde festgestellt, dass sich aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der B 27 keine adäquate Eignung für Wohnzwecke herstellen lässt, bzw. diese nur mit unverhältnismäßigen Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen herstellbar wäre.

Der nun zur Billigung anstehende Bebauungsplanentwurf umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha, die sich teilweise in Privateigentum, teilweise in städtischem Eigentum befindet. Unter Berücksichtigung der Standortbedingungen und in Zusammenhang mit der steigenden Nachfrage nach gewerblichen Flächen in der Gesamtstadt Balingen sieht die nun vorliegende Planung die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung vor. Das Gebiet soll dabei ausschließlich für wohnumfeldverträgliche Dienstleistungsbetriebe reserviert werden, welche die umliegende Wohnbebauung weitestgehend nicht beeinträchtigen.

Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wurde zur Billigung im Nordosten entlang der Hölderlinstraße reduziert und von der Bestandsbebauung abgerückt. In diesem Bereich ist momentan noch keine geordnete Erschließung einer Bebauung eigentumsrechtlich möglich und soll daher zu einem späteren Zeitpunkt eigenständig überplant werden.

Ziel und Zweck der Planung / Bebauungsplanentwurf

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, ausgearbeitet durch das Planungsbüro Wick+Partner vom 13.03.2017 (Anlage 2), wird im vorliegenden Baubauungsplanentwurf als Art der baulichen Nutzung ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt im Zusammenhang mit der Schutzbedürftigkeit der umgebenden (Wohn-)Bebauung und für die Betriebs- und Arbeitsqualität innerhalb des hier angestrebten „reinen“ Dienstleistungsstandortes.

Der Bebauungsplanentwurf regelt die Bebaubarkeit und die innere Gebietserschließung. Die Zollernstraße wird verlängert und endet im Norden des Gebiets in einer Wendepalte. Der Anschluss der Erschließungsstraße erfolgt direkt über die Heselwanger Straße. Durch großzügige Baufenster lassen sich individuelle Grundstücksaufteilungen erzielen. Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets sowie zur Randeingrünung wurden ebenfalls getroffen.

Die Höhenstaffelung weist entlang der B 27 eine Höhe von max. 12,5 m und im Osten abfallend

zur Bestandsbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m auf. Als Dachformen sind begrünte Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zugelassen. Um dem Gebietscharakter gerecht zu werden wird die Bebauung in offener Bauweise (Gebäuelängen bis max. 50 m) festgesetzt. Das Gebiet wird an das Mischwasserkanalsystem der Heselwanger Straße angeschlossen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen als geplante Mischbaufläche, im nördlichen Teilbereich des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst und die Fläche als Gewerbebaufläche dargestellt werden.

Verfahren

Vor ca. 10 Jahren sollte das Gebiet bereits mit dem Ziel überplant werden, die Ortsrandlage abzurunden und einen geordneten Lückenschluss der Bebauung zu erzielen. Zusätzlich sollte die Erschließung des Gebiets geregelt und der Endausbau der Hölderlinstraße angestrebt werden. Im Anschluss wurde eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde das Verfahren jedoch zunächst nicht weitergeführt, da keine unmittelbare Nachfrage mehr bestand und Belange der Erschließung noch nicht abschließend geklärt werden konnten.

Im Hinblick auf die geänderten Vorgaben und Anforderungen und um eine aktualisierte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchführen zu können, wurde der Aufstellungsbeschluss am 23.02.2016 mit neuer Zielsetzung gefasst.

In der Zeit vom 14.03.2016 bis 14.04.2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum erneuten Aufstellungsbeschluss „Siecheneschle-West“ durchgeführt. Die im genannten Zeitraum eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsprotokoll kann außerdem entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt sind und wie die Entscheidung begründet wird.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Unter Berücksichtigung der Maßgabe zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1 BauGB dient das Bebauungsplanverfahren der innerörtlichen Nachverdichtung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a BauGB abgesehen werden. Für eine Durchgrünung sowie Randeingrünung des Gebiets wird mit den entsprechenden Festsetzungen Sorge getragen. Zusätzlich wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind entsprechend in die Planung eingeflossen. Die Ausweisung des Gebiets dient der Nachverdichtung und erfüllt die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das Gebiet wurde vom Büro HEINE+JUD, Ingenieurbüro für Umweltakustik, schalltechnisch untersucht. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens entlang der Heselwanger Straße und der angrenzenden B 27 sind Maßnahmen für den passiven Lärmschutz im Hochbau zu ergreifen. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt.

Erschließungsbeiträge

Der Bebauungsplan gibt auch den Ausbaustandard für die Zollernstraße vor. Die Zollernstraße ist im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht endgültig hergestellt. Die erstmalige, endgültige Herstellung von Straßen unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht.

Umsetzung der Planung

Insbesondere die gut einsehbare Lage unweit der B27 sowie die verkehrsgünstige Anbindung des Gebiets an das überörtliche und innerstädtische Hauptverkehrsnetz, machen das 1,2 ha große Plangebiet für kleinere und mittlere, nicht-störende Dienstleistungsbetriebe attraktiv.

Die bedarfsorientierte Zuschnittsmöglichkeit der Grundstücke und die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen lassen auf eine zeitnahe Überbauung schließen. So bestehen bereits zahlreiche Interessensbekundungen von örtlichen Dienstleistungsbetrieben. Insgesamt ist mit dem Entstehen von bis zu vier neuen Gewerbebauplätzen mit Flächen zwischen 1.500 m² bis 2.500 m² auszugehen.

Die Umsetzung der Planung soll zeitnah erfolgen. Die Erschließung des Gewerbegebiets soll noch im 2. Halbjahr 2017 erfolgen.

Sabine Stengel