

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|-----------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Technischer Ausschuss | öffentlich | am 10.05.2017 | Vorberatung |
| Gemeinderat | öffentlich | am 23.05.2017 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hauptwasen - 1. Änderung" Balingen

Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 8

1. Abwägungsprotokoll
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil vom 18.04.2017
4. Textteil mit Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtl. Bauvorschriften vom 18.04.2017 mit Anlage der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtl. Bauvorschriften vom 21.02.2005
5. Auszug aus dem Bebauungsplan 'Hauptwasen' mit Rechtskraft vom 14.07.2005
6. Begründung vom 18.04.2017
7. Umweltbericht, Dr. Grossmann Umweltplanung vom 05.04.2017
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Grossmann Umweltplanung vom 05.04.2017

Beschlussantrag:

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

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ in Balingen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Grundstückseigentümer und Antragsteller ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und hat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragt. Er hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten des Verfahrens zu übernehmen. Die Stadt wird dadurch in die Lage versetzt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Zur Sicherung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, zur Durchführung des Verfahrens sowie zur Regelung der Kostenübernahme wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Verfahrenskosten Bebauungsplan
(Amt für Stadtplanung und Bauservice) ca. 23.500,00 €

Die Kosten für Fachplanungen und Gutachten sowie Umweltbericht und für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) werden ebenfalls vom Antragsteller übernommen (Städtebaulicher Vertrag).

Darüber hinaus trägt der Antragsteller als Folgekosten die angemessenen Aufwendungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Das Grundstück unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht. Es handelt sich um eine vollumfängliche Kostenübernahme auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 13. Dezember 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Gewerbegebietes Hauptwasen, ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ gefasst. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Hauptwasen‘, der am 14.07.2005 rechtskräftig wurde, an.

Das Grundstück, Flurstück 4470/1 konnte zum damaligen Zeitpunkt im Rahmen des Balinger Modells eigentumsrechtlich nicht erworben werden und wurde entsprechend, obwohl im Flächennutzungsplan enthalten, nicht überplant.

Das Gewerbegebiet ‚Hauptwasen‘ in Balingen wurde in den Jahren 2005 bis 2007 über zwei Bauabschnitte erschlossen. Die städtischen Gewerbeflächen des ‚Hauptwasen‘ sind vollständig veräußert.

Die nun zur Überplanung anstehende Erweiterungsfläche umfasst im Wesentlichen das Flurstück 4470/1 und grenzt unmittelbar an eine bestehende private Gewerbefläche an. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen und weist eine Flächengröße von ca. 2.675 m² auf. Das landwirtschaftliche Grundstück befindet sich im Eigentum des Antragstellers.

Das bestehende Gewerbeareal Hauptwasen 1 und 1/1 wird derzeit von mehreren Betrieben und Dienstleistern genutzt. Im Bereich dieser Betriebe besteht aktuell Erweiterungsbedarf, der innerhalb des bestehenden Grundstücks nicht mehr befriedigt werden kann. Durch die Erweiterung kann diesen Betrieben eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit direkt am Betriebsgrundstück einräumt werden.

Die bereits hergestellten öffentlichen Stellplätze sowie die Grünfläche sind Eigentum der Stadt Balingen. Auf der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Balingen sowie ein städtischer Abwasserschacht.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist die zu überplanende Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterungsfläche wird durch die Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen.

Bisheriges Planungsrecht

Die westlich im Plangebiet gelegene Teilfläche des Grundstücks 4405/2 war bislang Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahr 2005. Der östliche Randbereich der Teilfläche 4405/2 war mit einem Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung versehen. Dieses wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nun an die neue Gewerbegebietsgrenze versetzt. Durch die Umlegung des Pflanzgebots kann die Zufahrt zu dem neu überplanten Grundstück gesichert werden.

Ziel und Zweck der Planung / Bebauungsplanentwurf

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet geschaffen. Dadurch kann der bestehende Gewerbe- und Dienstleistungsstandort Hauptwasen 1 langfristig gesichert sowie die örtliche Gewerbestruktur gestärkt werden. Dem Bedarf nach Gewerbebauplätzen wird Rechnung getragen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird im nun zur Billigung vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ ein Gewerbegebiet (GE) als Art der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzung zur Bebaubarkeit entsprechen denen des Gewerbegebietes ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahr 2005 und gelten in der Bebauungsplanänderung ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ entsprechend. Das großzügige Baufenster wird in östliche Richtung, auf das Flurstück 4470/1, erweitert. Die umliegenden Randbereiche des Gebiets werden durch Pflanzgebote eingegrünt. Hierzu wurden entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Im Rahmen einer Grundstücksneuordnung kann eine ca. 72 m² große Teilfläche der ehemaligen öffentlichen Grünfläche dem Gewerbegrundstück zugeschlagen und veräußert werden. Die Umspannstation verbleibt auf städtischem Grundstück. Der ausgewiesene Standort der Umspannstation orientiert sich am Bestand. Die Zugänglichkeit der Anlage erfolgt über die öffentlichen Stellplätze.

Die Pflanzgebote der Einzelbäume wurden entsprechend den vorhandenen unterirdisch verlaufenden Leitungen angepasst. Das ausgewiesene Baumpaar wurde zusammengerückt, somit wirkt sich die Wurzelbildung nicht negativ auf die bestehenden Leitungstrassen aus.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

In der Zeit vom 27.12.2016 bis 01.02.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann außerdem entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt sind und wie die Entscheidung begründet wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Im Verfahren wurde ein Umweltbericht, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro ‚Dr. Grossmann Umweltplanung‘ erstellt. Die Untersuchungen und Ermittlungen haben sich diesbezüglich auf die 2.675 m² große Außenbereichsfläche konzentriert. Entstehende Kosten für die notwendigen Ausgleichmaßnahmen trägt nach dem Verursacherprinzip der Antragsteller.

Erschließung / Beiträge

Neben den Kosten des Bebauungsplanverfahrens entstehen Erschließungskosten sowie voraussichtlich eine Beitragsnachveranlagung. Beiträge und Gebühren sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Eine städtische Teilfläche kann im Rahmen der Grundstücksneuordnung an den Antragsteller verkauft werden.

Umsetzung der Planung

Der neu entstandene, ca. 2.675 m² große, private Gewerbebauplatz eignet sich insbesondere als Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbeareal Hauptwasen 1 und 1/1 und soll angesichts der dort vorhandenen Erweiterungsbedarfe zeitnah einer Bebauung zugeführt werden.

S. Stengel