

Balingen, 18.04.2017

B e b a u u n g s p l a n

u n d

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

Bebauungsplan „Hauptwasen – 1. Änderung“, Balingen“

Begründung

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
1.1	Abgrenzung des Plangebietes	3
2	Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung / Städtebauliche Ausgangssituation.....	4
3	Geltendes Planungsrecht und Übergeordnete Planungen	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften...5	
4	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	6
4.1	Regelungsumfang	8
5	Städtebauliche Begründung und örtliche Bauvorschriften	8
6	Erschließung des Bebauungsplangebiets.....	8
7	Leitungsrechte.....	8
8	Immissionsschutz.....	9
9	Belange des Umweltschutzes	9
9.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	9
9.2	Besonderer Artenschutz.....	9
10	Örtliche Bauvorschriften	9
11	Kosten.....	9

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das private Grundstück Flst.-Nr. 4470/1 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 4405/3 auf der Gemarkung Balingen. In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich mit einer schwarz gestrichelten Bänderung dargestellt und wird in seinem Kern begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet Hauptwasen
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch die bestehende Gewerbegebiet

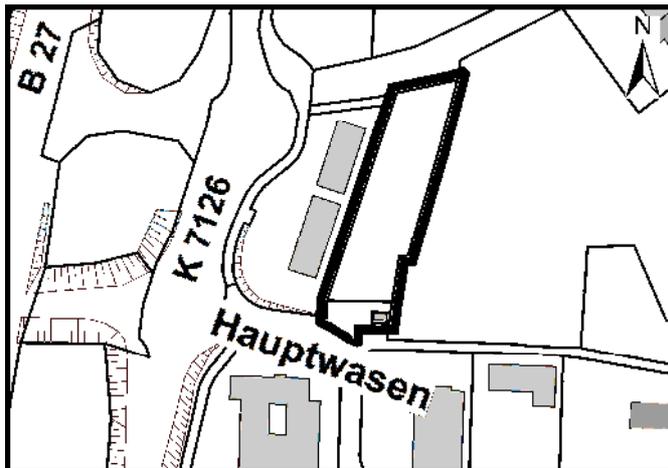


Abb.1: Geltungsbereich
B-Plan ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘

1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Balingen und grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Hauptwasen an.

Das Gewerbegebiet Hauptwasen liegt östlich der B 27 und nördlich des Reichenbachs zwischen der Kernstadt Balingen und Engstlatt. Von den bebauten Bereichen der Kernstadt ist das Plangebiet durch die Talaue des Reichenbachs getrennt. Das Baugebiet ist über die Kreisstraße K 7126 unmittelbar an die Kernstadt und an die überregional bedeutsame B 27 angebunden. Das Baugebiet wird am nördlichen Gebietsrand durch die nach § 33 Biotope Bundesnaturschutzgesetz geschützte Feldhecke Nr. 7719-417-2877 (ehemals § 24a NatSchG (Naturschutzgesetz)) und am südlichen Gebietsrand durch eine weitere nach § 33 geschützte Feldhecke mit der Nr. 7719-417-2876 begrenzt.



Abb.2: Plangebiet ‚Hauptwasen 1. Änderung‘

2 Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung / Städtebauliche Ausgangssituation

Um die Nachfrage nach gewerblichem Bauland zu decken sowie gewerbliche Erweiterungsflächen bereitzustellen, plant die Stadt Balingen den seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘ dahingehend zu ändern, dass durch die 1. Änderung gewerbliche Erweiterungsflächen, die sich insbesondere für ortsansässige Gewerbetreibende eignen, geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ in Balingen sollen die planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Erweiterungsflächen gesichert werden. Die Entwicklung von ortsansässigen Gewerbebetrieben stabilisiert die bestehende wirtschaftliche Struktur und schafft wohnortnahe Arbeitsplätze.

Das zu überplanende Grundstück grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Hauptwasen an. Die Fläche des Flurstücks 4405/1 verzeichnet eine Größe von ca. 2.675 m² und wird nach Osten hin erweitert. Auf dem gegenüberliegenden Flurstück 4405/2 befinden sich bereits die Gewerbebetriebe Radtke und Conzelmann. Dadurch kann der bestehende Gewerbe- und Dienstleistungsstandort langfristig gesichert werden sowie durch die Erweiterung die ortsansässige Gewerbestruktur gestärkt werden.

Die derzeit landwirtschaftliche Erweiterungsfläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und arrondiert durch die Überplanung nach Osten hin die Gewerbestruktur. Die Fläche befindet sich zwischenzeitlich in privatem Eigentum. Im Rahmen der Grundstücksneuordnung verbleiben die Stellplätze in städtischem Eigentum. Die angrenzende öffentliche Grünfläche ist mit einem Umspannwerk bebaut.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird der rechtskräftige Bebauungsplan in Teilen geändert. Die Änderungen beziehen sich auf die Pflanzgebote, Lage der Umspannstation sowie die Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebiets.

3 Geltendes Planungsrecht und Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 1993 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum mit der Aufgabe ausgewiesen, für ihren Verflechtungsbereich ein breites Angebot für Industrie und Gewerbe sowie an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorzuhalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist die zu überplanende Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet wird durch die Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel den bereits bestehenden umliegenden gewerblichen Charakter fortzuführen. Nach § 8 BauGB ist das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

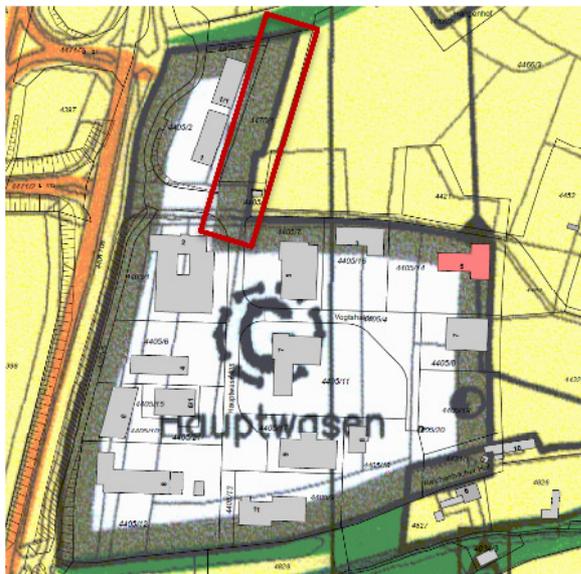


Abb.3: seit 2002 rechtswirksamer FNP der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen

3.3 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Das Grundstück 4405/1 war bisher planungsrechtlich dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ auf Flurstück 4470/1, besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan der die Erweiterungsflächen durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sichert. Damit sich die gewerbliche Erweiterung städtebaulich in das Gesamtkonzept einfügt, wird der rechtskräftige Bebauungsplan, der die Entwicklung von gewerblichen Flächen planerisch erfasst in Teilen angepasst. Dies betrifft das bisherige Pflanzgebot im Osten des Flurstücks 4405/2. Die Ortsrandeingrünung, die mittels Pflanzgebot (PFG) gesichert ist, verschiebt sich somit nach Osten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘ setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um eine offene aber städtebaulich gewünschte Ordnung zu erzielen.

Die Festsetzungen werden für die Erweiterung sowie Änderung des Gewerbegebietes ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ übernommen. Somit behalten alle planungsrechtlichen Festsetzungen

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

sowie Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Hauptwasen‘ behalten ihre Gültigkeit in der Fassung von 2005.



Abb.4: seit 2005 rechtskräftiger
Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘

4 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die zukünftige Bebauung wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Neubebauung in die vorhandene Gewerbestruktur einfügt. Dabei soll der gewerbliche Charakter der angrenzenden Bebauung in der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ seine Fortsetzung finden.

Art der baulichen Nutzung

Den Allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend, wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, entwickelt und dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der genannten Planungsziele. Planerische Konzeption ist es, mit der Bebauungsplanänderung gewerbliche Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbetreibende und Dienstleister bereitzustellen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs.2 Nr.1 und 2 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Branchen und Sortimenten allgemein zulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Branchen und Sortimenten erfolgt aufbauend auf dem Leitbild der Stadt Balingen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen aus dem Jahr 1999 in der Fassung der Fortschreibung 2005. Mit ihm soll einer Schwächung der Balingener Innenstadt durch die Ansiedlung solcher Betriebe au-

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Berhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden.

Ein differenzierter Positivkatalog der zulässigen Branchen und Sortimente, basierend auf der Sortimentsabgrenzung 2005, ermöglicht die Errichtung und den Betrieb vielfältiger Einzelhandelseinrichtungen im nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereich. Entsprechend der Einzelhandelskonzeption, können ausnahmsweise auf max. 5 % der Verkaufsgeschossfläche innenstadtbedeutsame Randsortimente zugelassen werden. Auf diese Weise wird eine mögliche Konkurrenzsituation zur Innenstadt gezielt vermieden.

Freistehende Wohngebäude und Grundstücksteilungen für eine reine Wohnnutzung dürfen in den Gewerbegebieten nicht zugelassen werden, um den Gebietscharakter des Gewerbegebietes zu sichern. Wohnungen sind nur in dem vorgegebenen Rahmen und integriert in die Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig. Eine Bebauung mit Wohngebäuden ist in dem zukünftigen Gewerbegebiet nicht zugelassen da es nicht mit dem künftigen Gebietscharakter vereinbar ist.

Die nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten dürfen nicht zugelassen werden. Hierfür stehen an anderer Stelle in Balingen Flächen zur Verfügung. Für Vergnügungsstätten wird innerhalb von Balingen eine Konzentration an einzelnen, mit der städtebaulichen Struktur verträglichen Standorten angestrebt. Eine Aufsplittung an verschiedene Stellen innerhalb des Stadtgebietes ist städtebaulich, stadtstrukturell und siedlungssoziologisch nicht erwünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl sowie den in den Örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Gebäudehöhen definiert. Die Festsetzungen richten sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahr 2005.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen bezüglich der abweichende Bauweise als offene Bauweise richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahr 2005. Das Baufenster wird im Rahmen der 1. Änderung erweitert und an die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes ‚Hauptwasen‘ nach Osten hin angebunden.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen richten sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahr 2005.

Grünflächen, Pflanzgebote und Wassergräben

Alle Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzgeboten, Dachbegrünungen sowie Entwässerungseinrichtungen für unverschmutztes Oberflächenwasser ergeben sich aus den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahr 2005. Die bisherige Ortsrandeingußung auf Flurstück 4405/2 verschiebt sich nach Osten.

Bestehende Biotope im und am Rande des Planungsgebiets werden nachrichtlich gesichert. Nach aktueller Gesetzgebung sind dies § 33 Biotope im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Dies entspricht den ehemals festgesetzten Biotopen nach § 24a Naturschutzgesetz.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚Hauptwasen - 1. Änderung‘ eingegangenen Hinweise wurden an die Anforderungen des Gewerbegebietes angepasst und in den Textteil zum ‚Hauptwasen – 1.Änderung‘ übernommen.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen ergeben sich direkte aus dem Textteil des Bebauungsplans ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahr 2005 und sind auf die gewerbliche Erweiterungsfläche

anzuwenden. Dies sichert einen einheitlichen Gebietscharakter und lässt das Gewerbegebiet weiterhin einheitlich erscheinen.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘ ist der Standort der Umspannstation, der das Plangebiet optimal mit Elektrizität versorgt festgesetzt, um ein geordnetes Stadtbild im öffentlichen Raum sicher zu stellen.

Der Standort des Umspannbauwerkes wird im Zuge der 1. Änderung berichtigt, um die Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern. Durch die verbesserte Ausrichtung kann das Umspannbauwerk optimal gewartet werden, da es den öffentlichen Parkplätzen zugeordnet ist.

4.1 Regelungsumfang

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bereits bestehenden Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘, rechtskräftig seit dem 14.07.2005 übernommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll zu gewährleisten, dass der bauliche und gestalterische Zusammenhang erhalten bleibt und für alle Bauinteressenten grundsätzlich der gleiche Regelungsinhalt besteht. Der Zusammenhang des Gebiets soll bestehen bleiben, die Anforderungen des ‚Hauptwasen‘ werden entsprechend auf die Erweiterungsfläche übertragen.

5 Städtebauliche Begründung und örtliche Bauvorschriften

Für die Bebauung und äußere Gestaltung zu planenden Gebäude ist es aus städtebaulicher Sicht relevant, mit den getroffenen Regelungen die Einheitlichkeit des bestehenden Baugebiets fortzusetzen. Daher gelten auch die nach dem seit 14.07.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘ bestehenden örtlichen Bauvorschriften bzw. Gestaltungsvorschriften unverändert weiter.

6 Erschließung des Bebauungsplangebiets

Äußere und Innere Erschließung / Verkehrsbelastung

Durch die bestehende Erschließungsplanung des Baugebiets ‚Hauptwasen‘ ist die Erweiterungsfläche vollständig an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden und integriert sich in den Gesamtkontext des Gewerbegebiets. Die Haupteerschließung erfolgt über zwei Kreisverkehre. Einer dieser Kreisverkehre bindet direkt an die Auffahrt der B27 an. Der andere Kreisverkehr regelt eine Zufahrten zum Hauptwasen, in die Innenstadt Balingens mit Anschluss an das Krankenhaus sowie die Anbindung an den Balingen Teilort Balingen-Heselwangen. Die Haupteerschließungsstraßen des ‚Hauptwasen‘ sind ausreichend dimensioniert und werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Das Flurstück 4470/1 wird im Zusammenhang mit dem bereits bebauten Nachbargrundstück erschlossen. Durch die vorhandenen Eigentumsverhältnisse ist die Regelung der Zufahrtsbereiche sowie eine abgestimmte Parkierungssituation gewährleistet.

7 Leitungsrechte

Die Leitungsrechte im Geltungsbereich des ‚Hauptwasen‘ gelten für den Bebauungsplan ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ unverändert weiter.

8 Immissionsschutz

Die zur Überplanung anstehenden Grundstücke liegen innerhalb des bebauten Zusammenhangs des Baugebiets und damit nicht mehr unmittelbar im Immissionsbereich der B27 mit Zufahrt in Richtung Balingen-Engstlatt.

9 Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die erforderliche Umweltprüfung durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Auf Grundlage der Bewertung in Bezug auf die Schutzgüter Mensch/Erholung, Biotope, Wasser, Klima, Boden, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wurde eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung durchgeführt und ein grünordnerischer Maßnahmenplan aufgestellt. Die wesentlichen Aussagen des Ausgleichskonzeptes und des Maßnahmenplans wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

- Auf den beiliegenden Umweltbericht - Anlage 4 a zur Satzung wird verwiesen -

Mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation wird der Eingriff in die Schutzgüter ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Schutzgüter bestehen.

9.2 Besonderer Artenschutz

Im Rahmen des Vorhabens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Nach den Ergebnissen dieser Prüfung sind im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG können jedoch unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauzeitenregelung beachtet werden.

10 Örtliche Bauvorschriften

Bei den gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Hauptwasen“, rechtskräftig seit 14.07.2005, die sich aus den Einschrieben im Lageplan des Amtes Stadtplanung und Bauservice vom 21.02.2005/04.05.2005 ergeben, unverändert weiter.

11 Kosten

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.

Darüber hinaus trägt der Eigentümer und Antragsteller, als Folgekosten die angemessenen Aufwendungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Das Grundstück unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht. Es handelt sich um eine vollumfängliche Kostenübernahme auf Basis des vorliegenden Städtebaulichen Vertrags.