

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 08.11.2017	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 21.11.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Satzungsbeschluss

Anlagen 8

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzung
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 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 gebilligten Entwurf gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Grundstückseigentümer und Antragsteller hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen. Es wurde ein Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung des Verfahrens und zur Regelung der Kostenübernahme abgeschlossen. Es handelt sich um eine vollumfängliche Kostenübernahme auf der Grundlage dieses Städtebaulichen Vertrages.

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) und weiterberechnet.

Darüber hinaus trägt der Antragsteller als Folgekosten die angemessenen Aufwendungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Das Grundstück unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das ca. 2.675 m² große, private Grundstück, Flurstück 4470/1 grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Hauptwasen‘ mit Rechtskraft seit 14.07.2005 an, der in den Jahren 2005 bis 2007 über zwei Bauabschnitte erschlossen wurde. Die städtischen Gewerbeflächen des ‚Hauptwasen‘ sind zwischenzeitlich vollständig veräußert und überbaut.

Das private Grundstück, Flst.Nr. 4470/1 kann nun im Wege dieser Bebauungsplanänderung bzw. Bebauungsplanerweiterung, dem Gewerbegebiet Hauptwasen zugeschlagen werden. Durch die Erweiterung kann den Betrieben und Dienstleistern auf dem bestehenden Gewerbeareal Hauptwasen 1 und 1/1 eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit direkt am Betriebsgrundstück einräumt werden.

Die sich im Plangebiet befindlichen, 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 (GE) ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Die westlich im Plangebiet gelegene Teilfläche des Grundstücks 4405/2 war bislang Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahr 2005. Durch den nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan ‚Hauptwasen 1. Änderung‘ wird das bestehende Gewerbegebiet (GE) um das Flurstück Nr. 4470/1 erweitert, die Pflanzgebote entsprechend angepasst und die Zufahrt geregelt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bebaubarkeit entsprechen denen des Gewerbegebietes ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahr 2005 und gelten in der Bebauungsplanänderung ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ entsprechend.

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.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Am 13. Dezember 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Gewerbegebietes, ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung schloss sich an. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 23. Mai 2017 durch den Gemeinderat gebilligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12. Juni 2017 bis 13. Juli 2017.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Regelverfahren durchgeführt.

Im Verfahren wurde ein Umweltbericht, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Dr. Grossmann Umweltplanung erstellt. Die Untersu-

chungen 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 und Eigentümer.

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet bereits als Gewerbefläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen.

Erschließung / Beiträge

Neben den Kosten des Bebauungsplanverfahrens entstehen Erschließungskosten sowie voraussichtlich eine Beitragsnachveranlagung. Beiträge und Gebühren sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Eine städtische Teilfläche soll im Rahmen der Grundstücksneuordnung an den Antragsteller verkauft werden.

Der Antragsteller trägt alle Kosten des Verfahrens.

Sabine Stengel