

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 07.03.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 24.04.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Gewerbegebiet Steinenbühl', Balingen

Billigung der Änderung des gebilligten Entwurfs und Satzungsbeschluss

Anlagen: 16

1. Abwägungsvorschlag (Billigung und erneute Offenlage)
2. Satzung
- 3.
- 3.1. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 20.12.2017
- 3.2. Zeichnerischer Teil, Teilbereich 2, GE Steinenbühl, Kompensationsmaßnahmen vom 20.12.2017
4. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 20.12.2017
5. Begründung, Wick+Partner vom 20.12.2017
6. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro Dr. Grossmann vom 10.07.2017
7. Natura 2000-Vorprüfung, Büro Dr. Grossmann vom 22.12.2016
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 10.07.2017
9. Schalltechnische Untersuchung Dezember 2016, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Dezember 2016
10. Straßenplanung Lageplan, Büro Breinlinger vom 04.10.2016 / geändert am 24.01.2017
11. Straßenplanung Regeldetail, Büro Breinlinger vom 24.01.2017
12. Straßenplanung Höhenplan_Achse 200, 24.01.2017
13. Straßenplanung Höhenplan_Achse 210, 24.01.2017
14. Entwässerungsplanung, Büro Breinlinger vom 08.06.2017 / geändert am 17.07.2017
15. Entwässerungsplanung Teil 2, Büro Breinlinger vom 08.06.2017
16. Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten, „Erschließung Gewerbegebiet Steinenbühl / Kreisverkehr an der L415“, vom Ingenieurbüro für Angewandte Geologie, GeoTerton, vom 01.02.2017

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2017 bis 03.04.2017 eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage entschieden (Billigung).
2. Die im Vollverfahren nach der Billigung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs werden gebilligt.
3. Über die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag [Anlage Nr. 1 zur Drucksache] entschieden.
4. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Gewerbegebiet Steinenbühl‘ werden entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	32.000,00 €
Städtebaulicher Entwurf und Planungskosten Bebauungsplan	ca.	41.000,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:		
- Scoping, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Natura 2000 Vorprüfung	ca.	13.000,00 €
- Verkehrsuntersuchung	ca.	3.200,00 €
- Straßenplanung Gewerbegebiet LPH 1-4	ca.	22.000,00 €
- Kanalplanung Gewerbegebiet LPH 1-4	ca.	31.000,00 €
- Lärmgutachten	ca.	3.800,00 €
- Baugrunduntersuchung	ca.	7.000,00 €
Planungskosten gesamt	ca.	153.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Gewerbegebiet Steinenbühl liegt am westlichen Stadtrand von Balingen, am Ortseingang der L 415 aus Richtung Geislingen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,9 ha auf und gliedert sich an bestehende Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Binsdorfer Straße und Erlaheimer Straße an. Für Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden weitere ca. 4 ha in Anspruch genommen.

Mit der Ausweisung des Baugebiets soll der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gesamtstadt Balingen entsprochen werden. Insbesondere die Lage nahe der Kernstadt und die günstige Verkehrsanbindung an das überörtliche sowie innerstädtische Hauptverkehrsnetz und die topographisch weitgehend ebene Neigung prädestinieren den Standort besonders für eine gewerbliche Entwicklung. Aufgrund der Nachfrage und der bedarfsorientierten Zuschnittsmöglichkeit der Flächen wird von einer zeitnahen Überbauung ausgegangen.

Das Gebiet liegt dreiseitig umrahmt von Vogelschutzgebieten und bietet somit künftig keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr.

Die Anbindung des Gewerbegebiets an die L415 wird mittels eines Kreisverkehrs in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt. Auf den Aufstellungsbeschluss ‚Kreisverkehr L 415/ Erschließung Gewerbegebiet Steinenbühl‘ (Vorlagen Nr. 2017/004) wird verwiesen.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Steinenbühl wird entsprechend den städtebaulichen Zielen im Norden ein ‚Gewerbegebiet‘ und im Süden des Gebiets ein ‚Eingeschränktes Gewerbegebiet‘ ausgewiesen. Die Unterscheidung erfolgt in Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit der in der näheren Umgebung vorhandenen Mischgebiets- und Wohnbebauung sowie im Hinblick auf die angrenzende offene Landschaft.

Darüber hinaus werden die Bebaubarkeit und die innere Gebietserschließung geregelt. Die großzügigen Baufernerster ermöglichen eine bedarfsorientierte Grundstücksaufteilung. Festsetzungen zu Randeingrünungen des Gebiets sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die innere Erschließung des Gewerbegebiets ist über zwei gegenüberliegende Wendeanlagen mit Eignung für Sattelzüge geregelt. Die Zufahrt schließt direkt an die Binsdorfer Straße an.

Flächennutzungsplan - Parallelverfahren

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen aus dem Jahr 2002 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen.

Allerdings wurde in engem Zusammenhang mit der Gebietserweiterung und Flächenmehrung im Bereich des Gewerbegebietes ‚Rote Länder‘ im Jahr 2009 im Parallelverfahren ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen eingeleitet und am 15.02.2011 durch den Gemeinsamen Ausschuss als ‚Einzeländerung 20‘ beschlossen. Der Bebauungsplan ‚Rote Länder‘ wurde am 24.03.2009 als Satzung beschlossen und ist seit dem 05.11.2009 rechtskräftig. Die geplante Flächennutzungsplanänderung sah vor, das Gebiet ‚Steinenbühl‘ mit einer Fläche von ca. 5,6 ha wieder als ‚Landwirtschaftliche Fläche‘ darzustellen. Eine weitere Kompensation erfolgt durch Wegfall des geplanten Gewerbegebietes ‚Brühlen‘ (ca. 2,7 ha) in Erzingen (Einzeländerung 21). Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren zum Gewerbegebiet ‚Steinenbühl‘ wurde jedoch aufgrund des sich abzeichnenden Bedarfs für

Gewerbebauflächen im Stadtteil Balingen nicht zum Abschluss gebracht und zur nicht Rechtswirksamkeit geführt. Die zur Kompensation der 5,6 ha umfassenden Teilmehrfläche im Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ muss nun an anderer Stelle erfolgen. Verfügbare und geeignete Flächen werden derzeit noch in einer Gesamtschau untersucht, wobei auch die Flächenverfügbarkeit nach dem Balingener Modell maßgeblich ist.

Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat am 31.01.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst und das Bebauungsplanverfahren als Vollverfahren eingeleitet. In der Zeit vom 10. Februar 2012 bis 10. März 2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss Gewerbegebiet Steinenbühl durchgeführt.

Am 21.02.2017 wurde durch den Gemeinderat der Beschluss zur Billigung des Entwurfs mit öffentlicher Auslegung gefasst.

Die Anbindung des Gewerbegebiets an die L415 mittels eines Kreisverkehrs wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt. Auf den Aufstellungsbeschluss ‚Kreisverkehr L 415/ Erschließung Gewerbegebiet Steinenbühl‘ (Vorlagen Nr. 2017/004) wird verwiesen.

Öffentliche Auslegung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 03.03.2017 bis 03.04.2017

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2017 bis 03.04.2017 eingegangenen Anregungen zum gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ‚Gewerbegebiet Steinenbühl‘ entsprechend der Beratungsvorlage kann nun entschieden werden. Dem vorliegenden Abwägungsvorschlag zur Billigung (Anlage 1, Abwägungsvorschlag 1) kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung unter Gewichtung und Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange begründet wird.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren geändert. Die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht betroffen.

Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs im vereinfachten Verfahren nach der Billigung und öffentlichen Auslegung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den geänderten und ergänzten Teilen vom 07.08.2017 bis 08.09.2017

Mit Datum 25.01.2017/ 10.07.2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplans, der Textteil, die Begründung sowie der Umweltbericht im vereinfachten Verfahren und unter Berücksichtigung und Einarbeitung von Informationen und Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung teilweise geändert und fortgeschrieben. Die Änderungen betrafen insbesondere die Inhalte der Ausgleichsmaßnahmen (Teile des Umweltberichts) sowie versorgungsrelevante Infrastruktur.

Übersicht Änderungen (Datum 10.07.2017):

- Anpassung der Größe des Schutzstreifens der nördlich im Gebiet gelegenen 110-kV-Leitung einschließlich der Anpassung der anschließenden Baufenster in der Planzeichnung [vgl. Nr. 3.1 zur Drucksache]
- Die Aufnahme von ‚Flächen für Versorgungsanlagen‘ in Plan- und Textteil [vgl. Nr. 3.1, 4 und 5 zur Drucksache]
- Anpassungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des ökologischen Ausgleichs in Text-

teil, zeichnerischer Teilbereich 2 und Begründung
[vgl. Nr. 3.2, 4, 5 und 6 zur Drucksache]

- Anpassung der Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichmaßnahmen zur Veranlagung von Erschließungsbeiträgen im Textteil und Umweltbericht [vgl. Nr. 4 und 6 zur Drucksache]
- Ergänzungen zu den Hinweisen im Bereich Geologie, Baugrund und Gründungstechnik sowie Artenschutz und zur Erdbebengefahr im Textteil [vgl. Nr. 4 zur Drucksache]

Eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den geänderten und ergänzten Teilen erfolgte in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017. Die erneute Offenlage wurde am 27.07.2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Balingen öffentlich bekanntgemacht.

Über die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit soll gemäß dem Abwägungsvorschlag [Anlage Nr. 1 zur Drucksache] entschieden werden.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen zur erneuten Offenlage ergaben sich noch Ergänzungen und Berichtigungen zur Rechtsklarheit, die die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührten. Die Änderungen mit Datum vom 20.12.2017 erfolgten im vereinfachten Verfahren.

Ergänzung der Hinweise bzw. Berichtigungen und Klarstellungen

- :- Das Kapitel der Hinweise im Textteil des Bebauungsplans wurde ergänzt [vgl. Nr. 4 zur Drucksache]
- Die Zuordnung der Maßnahmen für Kostentragungen wurde berichtigt [vgl. Nr. 4 zur Drucksache]
- Die Begründung wurde insbesondere hinsichtlich der südlichen Gebietserweiterung und Erschließung fortgeschrieben [vgl. Nr. 5 zur Drucksache]
- Der Zeichnerische Teil 2 wurde berichtigt (Flurstücknummern) [vgl. Nr 3.2 zur Drucksache]

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Gewerbegebiet Steinenbühl‘ können nun entsprechend dem beigefügten Entwurf mit Stand vom 20.12.2017 als Satzung beschlossen werden.

Umsetzung der Planung

Mit den Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet Steinenbühl wurde bereits auf der Grundlage des gebilligten Bebauungsplanentwurfes begonnen. Auf die Drucksache 2017/135 ‚Vergabe von Bauleistungen: Erschließung des Gewerbegebiets „Steinenbühl“ im Stadtteil Balingen‘ wird verwiesen.

Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke ist bereits angelaufen. Es können ca. 12 Gewerbebauplätze auf dem Areal entstehen. Die Grundstückszuschnitte sind flexibel aufteilbar. Von einer zeitnahen Bebauung ist auszugehen.

Sabine Stengel