

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 07.02.2018	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	<b>öffentlich</b>	am 19.02.2018	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	<b>öffentlich</b>	am 20.02.2018	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 22.02.2018	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 27.02.2018	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Rote Länder – 1. Änderung‘, Balingen – Weilstetten**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Auszug Abgrenzungsplan mit Bebauungsplänen
4. Auszug FNP mit Abgrenzung
5. Auszug FNP 4. Änderung
6. Übersicht rechtskräftiger Bebauungsplan ‚Rote Länder‘
7. Übersicht rechtskräftiger Bebauungsplan ‚Nordwestumfahrung-Weilstetten‘
8. Übersicht Städtebaulicher Entwurf Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘, 2007

#### Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschriften ‚Rote Länder‘ in Balingen-Weilstetten sollen in dem im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich mit dem Ziel erweitert werden, gewerbliche Bauflächen zu schaffen, die Erschließung zu regeln sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Im Zuge der Gewerbegebietserweiterung wird ein Teil des angrenzenden Bebauungsplans ‚Nordwestumfahrung Weilstetten‘ geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB soll durchgeführt werden. Die Erweiterung des Gewerbegebiets soll im sogenannten Vollverfahren durchgeführt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplans ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplans mitgeteilt.

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ an. Das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ liegt auf den Gemarkungen Eendingen und Weilstetten. Verkehrlich erschlossen ist das Gewerbegebiet über die Rottweiler Straße (L 442) bzw. über die zukünftige Nordwestumfahrung von Weilstetten. Freie Gewerbeflächen im städtischen Eigentum stehen im Gewerbegebiet Rote Länder aktuell nicht mehr zur Verfügung.

Der zur Überplanung anstehende, östlich angrenzende Erweiterungsbereich weist eine Fläche von rund 16.170 m<sup>2</sup> bzw. 1,6 ha auf und umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen und deren Wirtschaftswege, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Nordwestumfahrung Weilstetten‘ befinden.

Der Erweiterungsbereich war bereits im Städtebaulichen Konzept für das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ aus dem Jahr 2007 enthalten. Zum damaligen Zeitpunkt war es leider nicht möglich den Grunderwerb für die privaten Grundstücke zu tätigen. Nach erfolgreichen Vertragsverhandlungen befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen seit Ende des Jahres 2017 vollständig im Eigentum der Stadt Balingen. Eine Überplanung und Neuordnung nach dem Balinger Modell ist damit möglich.

Der dauerhaft steigenden Nachfrage an Gewerbebauplätzen kann durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ‚Rote Länder‘ entsprochen werden.

### **Bisheriges Planungsrecht**

Die geplante Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ liegt im direkten östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan Rote Länder ist seit dem 05.11.2009 rechtskräftig. Das Plangebiet wurde später im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚Nordwestumfahrung–Weilstetten‘ als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und mit einem erneuerten Wirtschaftswegenetz zur Pflege und Unterhaltung der Flächen versehen. Über das Wegenetz sind auch landwirtschaftliche Flächen auf Gemarkung Frommern erschlossen. Der Bebauungsplan ‚Nordwestumfahrung Weilstetten‘ ist seit dem 10.11.2016 rechtskräftig. Die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nordwestumfahrung-Weilstetten sind keiner Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zuzuordnen.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Erweiterung des Gewerbegebiets ‚Rote Länder‘ war bereits im Städtebaulichen Entwurf aus dem Jahr 2007 (Anlage) vorgesehen. Nachdem damals eine Umsetzung nach dem Balinger Modell nicht möglich war, wurde die Fläche im Bebauungsplan ‚Nordwestumfahrung-Weilstetten‘, rechtskräftig im Jahr 2016, als Landwirtschaftliche Fläche einschließlich dem soweit zugehörigen Erschließungswegenetz ausgewiesen.

Nachdem zwischenzeitlich ein Erwerb nach dem Balinger Modell erfolgt ist, soll das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ nunmehr entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan planungsrechtlich nach Osten erweitert werden. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2009 sollen dabei analog auch für die Erweiterungsflächen zur Anwendung kommen.

Die Erweiterungsfläche wird verkehrlich über das innere Erschließungsnetz des Gewerbegebietes Rote Länder an die L 442, Rottweiler Straße angebunden. Ein zusätzlicher direkter Anschluss an die Nordwestumfahrung von Weilstetten ist nicht geplant.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll das Erweiterungsareal als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung sollen geschaffen werden. Im Rahmen der Planung soll eine landschafts-

bildgerechte Eingrünung erfolgen. Den ökologischen Belangen soll nach dem Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsprinzip Rechnung getragen werden.

Der bestehende Gewerbestandort Rote Länder kann hierdurch langfristig gesichert werden. Die Erweiterung erfolgt unter besonderer Gewichtung der Belange und Interessen der Wirtschaft und des Gewerbes.

### **Entwidmung bzw. Einziehung von landwirtschaftlichen Wegen**

Im Rahmen der Grundstücksneuordnung und des Bebauungsplanverfahrens sollen Teile der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege überplant und entwidmet bzw. eingezogen werden. Eine Einziehung richtet sich nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg und ist zulässig, wenn der landwirtschaftliche Weg für den Verkehr entbehrlich ist oder wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Einziehung erforderlich machen.

### **Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen, seit der 4. Änderung rechtswirksam als geplante Gewerbebaufläche ‚Erweiterung Kuhwasen II (Rote Länder)‘ dargestellt [Einzeländerung 16, Anlage 5 zur Vorlage]. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit Rechnung getragen.

Die Stadt Balingen erschließt derzeit das Gewerbegebiet Steinenbühl mit rund 5,9 ha und das Gewerbegebiet Siecheneschle als eingeschränktes Gewerbegebiet ca. rund 1,8 ha. Aufgrund bestehender Nachfrage ist jeweils mit einer sehr kurzfristigen Überbauung der Gebiete (voraussichtlich innerhalb max. 2-3 Jahre) zu rechnen. Darüber hinaus stehen keine geeigneten Gewerbebauflächen, die nach dem Balinger Modell verfügbar sind, zur Verfügung. Die weitere Entwicklung der Stadt Balingen hinsichtlich der Ausweisung und Umsetzung gewerblicher Bauflächen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung derzeit untersucht.

### **Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Im Verfahren werden ein Umweltbericht (§ 2 Absatz 4 Baugesetzbauch), eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, wobei sich die Untersuchungen und Ermittlungen auf die ca. 16.170 m<sup>2</sup> große Außenbereichsfläche konzentrieren werden. Der Umweltbericht ‚Rote Länder‘ soll im Verfahren fortgeschrieben werden.

An den Aufstellungsbeschluss schließt sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Absatz 1 i.V.m. § 4 Absatz 1 BauGB an.

### **Umsetzung der Planung**

Auf dem Erweiterungsareal können voraussichtlich drei Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Verbindliche Anfragen und Reservierungsanträge liegen bereits vor. Eine Umsetzung ist spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich, da umfangreiche Erschließungsarbeiten nicht erforderlich sind.

Sabine Stengel

