

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.11.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.11.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rosenfelder Straße/Geislinger Straße", Balingen

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 3

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Planungen

Beschlussantrag:

Für den Bereich ‚Rosenfelder Straße / Geislinger Straße‘ in Balingen sollen, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt werden, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Josef Mehrer GmbH & Co KG zu schaffen sowie die vorhandene, immissionsschutzrechtlich relevante Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe untereinander verträglich zu regeln.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht soll abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Verfahrens nach § 13a BauGB berichtigt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die genaue Ermittlung der Kosten des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht möglich. Diese werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Der Eigentümer der Flurstücke 3243, 3243/1, 3244, 3275, 3275/1 und 3275/2 ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten, die der Stadt Balingen für die Änderung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation / Antragstellung

Die Fa. Josef Mehrer GmbH & Co KG besitzt in Verlängerung ihres Firmenanwesens an der Rosenfelder Straße mehrere Grundstücke, welche als mögliche Erweiterungsflächen dienen. Am 24. Juli 2018 stellte die Firma Mehrer den Antrag, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung in diesem Bereich zu schaffen, um für Gebäudeplanungen eine Rechtssicherheit zu erhalten bzw. bei betrieblicher Erfordernis kurzfristige und flexible Entwicklungsmöglichkeiten zu besitzen. Erste Entwürfe wurden im Anschluss vorgelegt. Eine Gesamtkonzeption ist in Bearbeitung. Ein entsprechender Masterplan zur zukünftigen Gebietsentwicklung aus Firmensicht wird derzeit erstellt.

Bereits im Jahr 2008 hatte die Fa. Mehrer einen Antrag auf Bebauungsplan gestellt, worauf am 06.12.2008 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung schloss sich an.

An den nun vorliegenden erneuten Aufstellungsbeschluss schließt sich eine weitere Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an, so dass für das Verfahren aktuelle Unterlagen vorliegen.

Planungsrecht

Für den zwischen der Rosenfelder Straße und der Geislinger Straße liegenden Bereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben beurteilt sich bisher nach § 34 BauGB, wobei aufgrund der inhomogenen Situation innerhalb des Plangebietes, wie auch in der Umgebung, eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage nur eingeschränkt gegeben ist.

Innerhalb des ca. 2,18 ha umfassenden Plangebiets befindet sich, unmittelbar angrenzend an das Firmenareal, ein Wohngebäude, welches sich ebenfalls im Eigentum der Firma befindet und somit in das Gewerbegebiet integrierbar ist, ohne nachbarschützende Belange zu verletzen.

Die nördlich entlang der Rosenfelder Straße anschließende Bebauung wird durch Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen geprägt und weist den Charakter eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO auf. In diesem Bereich befindet sich rückwärtig das ehemalige Bali-Möbel Areal welches noch teilweise gewerblich genutzt wird. Zum aktuellen Zeitpunkt sind die Flächen bis auf eine im Bestand verbliebene Halle rückgebaut.

Südlich des Plangebietes, entlang der Geislinger Straße, liegt eine Mischbaufläche sowie das Gebiet Urtelen, das derzeit in Teilen erschlossen wird. Im Rahmen der Innenentwicklung entsteht dort eine Mischbebauung entlang der Geislinger Straße sowie im Weiteren eine Wohnbebauung. Im weiteren Verlauf der Geislinger Straße schließen sich auf dem Flst.Nr. 2884 eine Mischbaufläche und auf den Flst.Nr. 2887 eine Gewerbefläche an.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen. Der Betrieb (Flurstück 3242) stellt im gewerblich geprägten Areal eine „Sonderform“ der Nutzung dar. Er genießt baurechtlich Bestandsschutz.

Geplante Neubebauung

Die Fa. Josef Mehrer GmbH & Co KG besteht momentan aus dem Gebäudekomplex der vorhandenen Verwaltungseinheit mit einer Gebäudehöhe von ca. 15,5 m sowie Produktions- und Lagerhallen, welche sich überwiegend auf dem Flurstück 3275 befinden. Erschlossen wird das Firmenareal über die Rosenfelder Straße und die Geislinger Straße. Die zugehörigen Parkierungsflächen für Mitarbeiter und Anlieferverkehr befinden sich überwiegend auf Flurstück 3275 und 3275/2.

Die geplante Erweiterung um eine Produktions- und Montagehalle mit einer Grundfläche von rund 2.600 m², soll direkt an der Rosenfelder Straße erfolgen. Der bestehende Parkplatz bzw.

die Parkierung soll insgesamt geordnet und dem Bedarf angepasst werden. Bei der Festsetzung der Zufahrt und bei der Anordnung der Parkierung soll auf die bestehende Gemengelage und die umgebende Bebauung entsprechend Rücksicht genommen werden.

Ziel und Zweck der Planung

Über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sollen die Gemengelage untersucht und die erforderlichen planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zur möglichen Konfliktbewältigung getroffen werden.

Zur Herstellung einer planungsrechtlichen Klarheit und eines verträglichen Nebeneinanders im Plangebiet, werden der Gebietscharakter und die zulässige Art der baulichen Nutzung geregelt und gesichert. Beabsichtigt ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen der Fa. Mehrer die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) bzw. im Einzelfall, bei entsprechender Erfordernis aufgrund angrenzender, bestehender Nutzungen, ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Das Areal soll insgesamt auch zukünftig vorrangig für das produzierende Gewerbe zur Verfügung stehen. Der innenstadtrelevante Einzelhandel sowie Vergnügungstätten sollen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan soll auch das zukünftige Maß der baulichen Nutzung mittels Baufenster und Gebäudehöhen festgelegt werden. Durch gestalterische Festsetzungen und Vorgaben zur Gebietsbegrünung soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung den Anforderungen an eine innerstädtische Gemengelage gerecht wird.

Die weiteren Untersuchungen, insbesondere auch im Hinblick auf Immissionen auf die umliegenden Wohn- und Mischgebiete, werden Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens sein.

Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die insbesondere der Nachverdichtung und den Belangen der Wirtschaft dient und daher nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte § 13 a BauGB-Verfahren liegen vor. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene und bereits gewerblich vorgeprägte, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht zwingend erforderlich. Artenschutzrechtliche Aspekte werden im Verfahren untersucht.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Balingen- Geislingen ist ein Großteil der Fläche bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Norden des Plangebiets ist momentan als Mischbaufläche dargestellt. Im Süden schließt ein kleiner Mischgebietsbereich direkt an die Gewerbefläche an.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst werden.

S. Stengel

