

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 05.06.2019	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 06.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	<b>öffentlich</b>	am 06.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Endingen	<b>öffentlich</b>	am 24.06.2019	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 25.06.2019	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Rote Länder - 1. Änderung', Balingen-Weilstetten**

### **Geplante Einziehung landwirtschaftlicher Weg, Flst. Nr. 1080**

### **Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss**

#### Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
3. Entwurf Zeichnerischer Teil, Wick+ Partner vom 27.05.2019
4. Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 27.05.2019
5. Entwurf Begründung, Wick+Partner vom 27.05.2019
6. Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan, Büro Dr. Grossmann 27.05.2019
7. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann, vom 21. März 2019
8. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom April 2008

#### Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Rote Länder – 1. Änderung“ in Balingen-Weilstetten werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Nach Prüfung der Entbehrlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll der von Nord nach Süd verlaufende landwirtschaftliche Weg, Grundstück Flst. Nr. 1080 nach § 7 Straßengesetz Baden-Württemberg eingezogen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 33.000 €
Artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 2.000€
Umweltbericht	<u>ca. 3.000 €</u>
Summe	<u>ca. 38.000 €</u>

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Am 27. Februar 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens für das rund 1,6 ha große Gebiet gefasst. Ziel war die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets ‚Rote Länder‘ nach Osten hin.

Eine Überplanung war bereits im Städtebaulichen Entwurf aus dem Jahr 2007 berücksichtigt. Nachdem aber sowohl damals, als auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚Nordwestumfahrung-Weilstetten‘, rechtskräftig im Jahr 2016, die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine direkte Umsetzung und Aufsiedelung der geplanten Gewerbeflächen nicht geschaffen werden konnten, wurde die Fläche im Bebauungsplan ‚Nordwestumfahrung-Weilstetten‘ als Landwirtschaftliche Fläche einschließlich dem soweit zugehörigen Erschließungswegenetz ausgewiesen.

Zwischenzeitlich konnte ein Erwerb der Fläche durch die Stadt Balingen erfolgen.

### **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 und soll nun im Randbereich geändert werden.

Auch der Bebauungsplan „Nordwestumfahrung–Weilstetten“ mit Rechtskraft vom 10.11.2016, der hier entsprechend Landwirtschaftliche Flächen ausweist, erfährt durch die vorliegende Planung eine Änderung. Über das darin ausgewiesene Wegenetz sind auch landwirtschaftliche Flächen auf der Gemarkung Frommern erschlossen. Die landwirtschaftlichen Flächen selbst sind bisher keiner Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zugeordnet.

### **Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften**

Im nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf wird das Erweiterungsareal als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen und die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rote Länder“ werden im Sinne von einheitlichen Regeln und städtebaulichen Vorgaben innerhalb Gesamtgebietes, im Wesentlichen zugleich auf die Erweiterungsfläche übernommen. Eine landschaftsbildgerechte Eingrünung des Areals ist vorgesehen. Den ökologischen Belangen wird nach dem Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsprinzip Rechnung getragen.

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über das innere Erschließungsnetz des Gewerbegebietes Rote Länder. Ein zusätzlicher direkter Anschluss an die Nordwestumfahrung von Weilstetten ist nicht geplant.

### **Entbehrlichkeit und Entwidmung des landwirtschaftlichen Wegs im Bereich der zukünftigen Erweiterungsfläche**

Der von Nord nach Süd verlaufende, landwirtschaftliche Wirtschaftsweg, Flst.-Nr. 1080, soll im Rahmen der Erweiterungsplanung nach § 7 Straßengesetz eingezogen und entwidmet werden. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Entbehrlichkeit des Wegestücks geprüft.

Der landwirtschaftliche Weg bzw. das zur Entwidmung anstehende Flst.-Nr. 1080 diene bisher insbesondere der Erschließung der innerhalb im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen

Grundstücke sowie landwirtschaftlicher Flächen auf der Gemarkung Frommern.

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

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen seit der 4. Änderung rechtswirksam als geplante Gewerbebaufläche „Erweiterung Kuhwasen II (heute: Rote Länder)“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen.

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‘ wird im Verfahren fortgeschrieben.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurden vom 12.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 durchgeführt. Auf den Abwägungsvorschlag (Anlage) wird verwiesen.

### **Umsetzung der Planung**

Auf der Erweiterungsfläche können für ansässige Gewerbebetriebe zwei bis drei städtische Gewerbebauplätze mit Flächen zwischen 4.000 m<sup>2</sup> und bis zu 10.000 m<sup>2</sup> entstehen. Verbindliche Anfragen liegen für die Flächen bereits vor. Die anstehende Nachfrage nach Gewerbebauplätzen kann - selbst kurzfristig - nicht alleine über das zur Aufsiedlung anstehende Gewerbegebiet ‚Steinenbühl‘ in Balingen abgedeckt werden.

Sabine Stengel