

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 13.11.2019	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 18.11.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 19.11.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 21.11.2019	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 26.11.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rote Länder - 1. Änderung", Balingen-Weilstetten Entwidmung und Einziehung des Landwirtschaftlichen Weges, Flst.Nr. 1080

Satzungsbeschluss

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, Entwurf Planungsrechtliche Festsetzung (Textteil) Wick+Partner vom 27.05.2019/29.10.2019
5. Entwurf Begründung, Wick+Partner vom 27.05.2019 / 29.10.2019
6. Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan, Büro Dr. Grossmann 30.10.2019
7. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann, vom 21.03.2019
8. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom April 2008

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden.

Die im vereinfachten Verfahren mit Datum vom 29.10.2019 unter Nr. 9.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommene Ergänzung wird gebilligt.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Rote Länder – 1. Änderung“ werden

gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Die Einziehung des im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Weges, Grundstück, Flst.Nr. 1080 nach § 7 Straßengesetz (StrG) wird beschlossen. Der Zeitpunkt der Entwidmung wird öffentlich bekannt gemacht.

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

Das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ liegt auf den Gemarkungen Endingen und Weilstetten. Der Bebauungsplan Rote Länder ist seit dem 05.11.2009 rechtskräftig. Verkehrlich erschlossen ist das Gewerbegebiet über die Nordwestumfahrung von Weilstetten. Der Bebauungsplan ‚Nordwestumfahrung Weilstetten‘ ist seit dem 10.11.2016 rechtskräftig, die Umfahrung baulich realisiert.

Die nun zum Satzungsbeschluss anstehende, rund 1,6 ha große Erweiterungsfläche liegt im direkten östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

Eine Überplanung dieses Areals war bereits im Städtebaulichen Entwurf aus dem Jahr 2007 berücksichtigt. Nachdem aber die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung und Aufsiedelung nicht möglich war, wurde die Fläche im Bebauungsplan ‚Nordwestumfahrung Weilstetten‘, der damals tatsächlichen Nutzung entsprechend, als Landwirtschaftliche Fläche einschließlich eines Wirtschaftswegenetz zur Pflege und Unterhaltung der Flächen ausgewiesen. Über das Wegenetz sind auch landwirtschaftliche Flächen auf Gemarkung Frommern erschlossen.

Zwischenzeitlich konnte die Stadt die Flächen käuflich erwerben. Am 27. Februar 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Erweiterungsgebiet gefasst, am 25. Juni 2019 wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan wird ein Erweiterungsareal als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rote Länder“ wurden im Sinne von einheitlichen Regeln und städtebaulichen Vorgaben weitestgehend auf die Erweiterungsfläche übernommen. 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, wird im Rahmen der Erweiterungsplanung nach § 7 Straßengesetz eingezogen und entwidmet. Die Entbehrlichkeit des Wegstücks wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft. Der Zeitpunkt der Entwidmung wird öffentlich bekannt gemacht.

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 als geplante Gewerbebaufläche „Erweiterung Kuhwasen II (heute: Rote Länder)“ seit der 4. Änderung dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Im Verfahren wurde ein

Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB (Anhang 6), eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Der Umweltbericht ‚Rote Länder‘ wurde im Verfahren fortgeschrieben.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurden vom 12.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 durchgeführt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.07.2019 bis einschließlich 09.09.2019 durchgeführt. Über die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden werden.

Berichtigungen

Aufgrund von Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) vom 27.5.2019 unter Nr 9.5 - Dachflächenentwässerung - mit Datum 29.10.2019 ergänzt. Die Begründung wurde unter 10.8 entsprechend fortgeschrieben. Die Ergänzung dient der Rechtsklarheit. Eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde nicht durchgeführt. Es liegt keine Betroffenheit vor. Grundstückseigentümer ist die Stadt Balingen.

Umsetzung der Planung

Auf der Erweiterungsfläche können voraussichtlich 2 städtische Gewerbebauplätze entstehen. Verbindliche Anfragen liegen bereits vor.

Sabine Stengel