

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.09.2021	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.09.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Gewerbegebiet Steinenbühl - 1. Änderung'

Satzungsbeschluss

Anlagen: 16

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 20.12.2017 / 10.08.2021
- 3.1 Zeichnerischer Teil, Teilbereich 2, GE Steinenbühl, Kompensationsmaßnahmen vom 20.12.2017
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 20.12.2017 / 21.04.2021
5. Begründung, Wick+Partner vom 20.12.2017 / 10.08.2021
6. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro Dr. Grossmann vom 10.07.2017 / 21.04.2021
7. Natura 2000-Vorprüfung, Büro Dr. Grossmann vom 22.12.2016
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 10.07.2017 / 21.04.2021
9. Schalltechnische Untersuchung Dezember 2016, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Dezember 2016
10. Straßenplanung Lageplan, Büro Breinlinger vom 04.10.2016 / 21.04.2021
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 Teil 1, Büro Breinlinger vom 08.06.2017 / 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 / 21.04.2021

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.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Steinenbühl – 1. Änderung“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Verfahrens- und Planungskosten (Pauschalansatz) ca. 5.000,00 €

Planungskosten gesamt ca. 5.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das bestehende „Gewerbegebiet Steinenbühl“ liegt am westlichen Stadtrand von Balingen, am Ortseingang der Landesstraße L 415 aus Richtung Geislingen. Die mittel- bis langfristig zur Realisierung vorgesehene 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.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde gemeinsam mit dem Auslegungsbeschluss am 18.05.2021 gefasst (Vorlagen Nr. 2021/123). Entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet.

Das Gebiet gliedert sich an bestehende Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Binsdorfer Straße und Erlaheimer Straße an. Das Gewerbegebiet Steinenbühl weist insgesamt eine Fläche von ca. 5,9 ha auf und ist zwischenzeitlich erschlossen.

Der Verkauf der städtischen Gewerbebauplätze ist weitestgehend abgeschlossen. Die Bauplätze sind entsprechend reserviert oder verkauft. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken aus dem produzierenden Gewerbe und von heimischen Handwerksbetrieben ist hoch.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplanentwurf wird die zunächst als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesene Fläche unter Beibehaltung der Lärmkontingentierung ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) ausgewiesen. Die bestehenden Festsetzungen für Gewerbegebiete wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Durch die Ausweisung als GEE waren – über die Vorgaben der Lärmkontingentierung hinausgehend – zahlreiche Arten von Handwerksbetrieben oder auch Produktionsbetrieben (Schlosserei-, Schreinerei-, Zimmereibetriebe), unabhängig von ihrem tatsächlichen Störpotential, planungs- bzw. immissionsschutzrechtlich pauschal ausgeschlossen.

Der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Mischgebietsbebauung wird unverändert über die festgesetzten Lärmkontingente (A1, A2, A7) hinreichend Rechnung getragen. Betriebe mit hohem Störpotential oder nachtarbeitende Betriebe sind aufgrund der Lärmkontingentierung in diesem Gebiet – zum Schutz der angrenzenden Bereiche - auch zukünftig ausgeschlossen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Auf das Gutachten „Lärmschutz Gewerbegebiet Steinenbühl, Balingen“ vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Stand Dezember 2016 wird verwiesen. Gerade atypischen Betrieben kann so eine dringend benötigte Ansiedlungsmöglichkeit im Gewerbegebiet Steinenbühl eingeräumt werden. Der Nachfrage nach Gewerbebauplätzen kann entsprochen werden.

Darüber hinaus wird die zukünftige Bebauung über die Grundstücksgrößen, die Baufenster und das zulässige Maß der baulichen Nutzung definiert. Diese Festsetzungen wurden vorliegend nicht geändert.

Die im Bebauungsplanverfahren erstellten Gutachten und Untersuchungen haben auch im Rahmen der 1. Änderung unverändert Gültigkeit und wurden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung angepasst. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ebenfalls in Bezug auf die vorliegende Änderung angepasst. Im Textteil unter den Planungsrechtlichen Festsetzungen entfallen die Festsetzungen zu eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE).

Änderungen nach öffentlichen Auslegung

Im vereinfachten Verfahren wurden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Abweichend zum gebilligten Bebauungsplanentwurf vom 18.05.2021 wurde im zeichnerischen - im Wege der nachrichtlichen Übernahme - das Liegenschaftskataster aktualisiert. Im Textteil wurde ein Hinweis zu vogelsicherem Glas aufgenommen und in der Begründung unter Kapitel 11.2 „Art der baulichen Nutzung“ die Ausführungen zu nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel berichtigt. Darüber hinaus wurde die Begründung unter Kapitel 11.8. „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ entsprechend der Anregung der Netze BW GmbH (Lfd. Nr. 06) angepasst und ergänzt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen aus dem Jahr 2001 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen.

Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinenbühl“ wurde im sogenannten Vollverfahren erstellt und zur Rechtskraft geführt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde eine Umweltprüfung einschließlich einer Grünordnungsplanung erstellt. Zusätzlich wurde eine Natur-2000 Vorprüfung, eine gebietsbezogene Artenschutzrechtliche Untersuchung sowie das bereits genannte Lärmgutachten durchgeführt. Die Gutachten sind Anlage zum Bebauungsplanentwurf.

Die nun zum Satzungsbeschluss anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde abgesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung sind:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht vorbereitet oder begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine weitere Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebiete und
- es gibt keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a abgesehen werden

Obwohl es sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren lediglich um eine geringfügige Änderung im Bereich der Art der baulichen Nutzung handelt und ansonsten keine Änderungen am rechtskräftigen Bebauungsplan für das bereits bestehende Gewerbegebiet Steinenbühl vorge-

nommen werden, wurde von verschiedenen Fachbehörden sehr umfassende Anregungen und Vorgaben vorgebracht, wie sie allgemein nur bei Neubaulandausweisungen nachvollziehbar und angemessen wären. Unabhängig hiervon mussten diese Anregungen jeweils bearbeitet werden, welches das vorliegende Verfahren erheblich aufwendiger gestaltet hat, als dies bei plausibler Betrachtung erforderlich erschienen wäre.

Umsetzung der Planung

Nach Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung können die Gewerbegrundstücke einer Vermarktung zugeführt werden. Entsprechende Anfragen liegen vor.

Sabine Stengel