

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.09.2022	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 22.09.2022	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.09.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,SO Grund, Flst.Nr. 2150/6‘, Balingen-Engstlatt

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01 Geltungsbereich
- Anlage 02 Luftbild
- Anlage 03 BPlan Grund
- Anlage 04 Zwischenbericht Lärm

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Grund“ sollen entsprechend dem Abgrenzungsplan (Anlage 1), mit dem Ziel geändert werden, die zulässige Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Sondergebiet (SO) – Gewerbe/Containerdienst nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung soll nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

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

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet „Grund“ wurden am 14.05.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans sind fast vollständig bebaut.

Lediglich im Osten des Gewerbegebietes ‚Grund‘ befindet sich noch ein 1,38 ha großes, unbebautes Grundstück (Flurstück-Nr. 2150/6), welches nun durch die vorliegende Bebauungsplanänderung projektbezogen erneut überplant werden soll. Für dieses städtische Gewerbegrundstück interessiert sich eine ortsansässige Firma.

Im Wege der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für das nördlich der B 27, in Randlage gelegene Gewerbegrundstück, Flst.Nr. 2150/5 geplant. Neben den bereits bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen soll zusätzlich die Ansiedlung eines (1) immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Containerdienstes möglich sein. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich an den Festsetzungen des Gewerbegebiet Grund orientieren.

Standortverlagerung

Die Firma BBZ, Balingen Betonzentrale GmbH & Co KG ist seit 1971 im Gewerbegebiet „Gehrn“ auf einem ca. 6.900 m² großen Betriebsgrundstück angesiedelt. Der langjährige Betriebsstandort auf Gehrn ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Aktuell wird eine Standortverlagerung des Betriebs auf das ca. 1,38 ha große städtische Baugrundstück im Gewerbegebiet „Grund“ angestrebt.

Die zuvor angedachte Standortverlagerung auf ein städtisches Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ wird damit hinfällig. Das mit Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2019 eingeleitete Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Rote Länder (Vorlage Nr. 2019/315), verbunden mit der Ausweisung eines Sondergebiets ‚Gewerbe/Containerdienst‘ am Standort Rote Länder kann daher mit gesonderter Vorlage eingestellt werden.

Auf dem deutlich größeren Grundstück im Gewerbegebiet Grund, kann die BBZ durch die größere Grundstücksfläche langfristige Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, welche der BBZ auf dem bestehenden, bereits vollständig überbauten Grundstück nicht mehr zur Verfügung stehen. Außerdem könnten gleichzeitig dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten zur Standortsicherung für die Firma Edeka im Bereich der Getränkelagerung und Logistik am Standort Gehrn entstehen. Das mit Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2019 eingeleitete Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Rote Länder (Vorlage Nr. 2019/315), verbunden mit der Ausweisung eines Sondergebiets ‚Gewerbe/Containerdienst‘, soll mit gesonderter Vorlage eingestellt werden.

Voraussetzung für eine Umsiedlung der BBZ ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Containerdienst am Standort Grund, wie er bereits heute im Gewerbegebiet Gehrn besteht.

Gegenstand des Unternehmens ist die Herstellung und der Vertrieb von Transportbeton sowie ein Containerdienst mit Recyclinghof. Der Vertrieb von Transportbeton ist der Hauptgeschäftszweig. Auf dem Areal befindet sich eine Betonmischanlage. Beliefert wird in einem Umkreis von ca. 20 bis 30 km. Es findet in der Regel kein Nachtbetrieb statt. Auf dem Betriebsgelände wird außerdem ein Containerdienst/Entsorgungsbetrieb durchgeführt. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Bau- und Abbruchabfälle sowie behandelte Holzplatten (z.B. AIV-Holz) oder ähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle.

Bei der Herstellung und dem Vertrieb von Transportbeton handelt es sich um eine gewerbegebietstypische Nutzung. Im Falle einer Umsiedlung soll die Mischanlage durch eine moderne, emissionsarme Mischanlage ersetzt werden.

Die Lagerung und Behandlung von Abfällen auf Recyclinghöfen, wie bei einem Containerdienst üblich, unterliegt der immissionsschutzrechtlichen Prüfung und Genehmigungspflicht durch das Landratsamt.

Mit dem letzten Änderungsantrag nach § 15 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) wurde der BBZ die Genehmigung für Anlagen nach Anhang 1 der 4. BImSchV, Ziffer 8.11.2.4, Ziffer 8.12.2, Ziffer 8.11.2.2 und Ziffer 8.12.1.2 erteilt.

Anlagenbeschreibung	Menge	Nr. der Anlage zur 4. BImSchV	Verfahrensart im Sinne der 4 BImSchV
Anlagen zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen	10 t oder mehr je Tag	8.11.2.4	Vereinfachtes Verfahren
Anlagen zur zeitweilige Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen	100 t gemeinsam mit Ziffer 8.12.1.2	8.12.2	Vereinfachtes Verfahren
Anlagen zur Behandlung von gefährlichen Abfällen	mehr als 1 t und weniger als 10 t	8.11.2.2	Vereinfachtes Verfahren
Anlagen zur zeitweilige Lagerung von gefährlichen Abfällen	weniger als 50 t	8.12.1.2	Vereinfachtes Verfahren

Tabelle 1: Übersicht der zulässigen Anlagentypen nach Anhang 1 der 4 BImSchV / Auszug

Die Durchsatzleistungen der oben genannten Anlagen betragen weniger als 10 Tonnen am Tag für die Behandlung sog. gefährlicher Abfälle und mehr als 10 Tonnen am Tag für die Sortierung von nicht gefährlichen Abfällen.

Für den neuen Standort im Gewerbegebiet Grund, benötigt die BBZ eine erneute immissionsschutzrechtliche Genehmigung. Die zuständige Behörde für die Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ist das Landratsamt Zollernalbkreis.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Grund“ verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der BBZ am Standort Grund, im vorliegenden Plangebiet (Anlage 1), zu schaffen.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll im Hinblick auf die geplante Nutzung und unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Vorgaben, ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen werden. In diesem Sondergebiet sollen alle Nutzungen zulässig sein, die im Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bereits bisher zulässig sind. Zusätzlich soll noch ein immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Betrieb, der unter Anhang Nr. 8.11 und 8.12 der 4. BImSchV fällt, zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Anlagen zur Behandlung und Lagerung von Abfällen. Die konkreten Anlagebeschreibungen sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Änderung die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Baufenster und Gebäudehöhen, die Pflanzgebote sowie die weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Grund“ sollen übernommen und bei Bedarf im Einzelfall ergänzt oder fortgeschrieben, aktualisiert und angepasst werden.

Die teilweise auf dem Grundstück, entlang der östlichen Plangebietsgrenze, verlaufende Gasversorgungsleitung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit einem Leitungsrecht gesichert und Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen bereits überplante und als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen geändert bzw. ergänzt werden. Die Grundzüge der Planung für das Gewerbegebiet ‚Grund‘ werden dabei nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) besteht nicht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) ober einer Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG (Störfallbetriebe).

Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

Untersuchungen und Gutachten

Die Auswirkungen des Containerdienstes und Entsorgungsfachbetriebes auf die Umwelt werden im Verfahren untersucht. Die Gebietsverträglichkeit soll dabei im konkreten Einzelfall nachgewiesen werden. Ggf. werden für das Sondergebiet einschränkende Festsetzungen getroffen.

Gutachterliche Untersuchungen zu Geruch, Lärm und Staub sowie die Abstände und Auswirkungen auf die umgebende Bebauung werden auf das Sondergebiet, d.h. weitestgehend vorhabensbezogen durchgeführt.

Ein erster Bericht zur Lärmsituation liegt vor (Anlage 4). Darin wird die geplante Ansiedlung im Gewerbegebiet Grund mit Blick auf die schalltechnischen Anforderungen untersucht. Die konkreten betrieblichen Gegebenheiten werden erhoben und mögliche Lärmschutzmaßnahmen, auch mit Blick auf einen Nachtbetrieb geprüft.

Darüber hinaus sollen im Verfahren die Schutzbedürftigkeit der Umgebung, die Auswirkung der Planung, die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie alle abwägungserheblichen Belange ordnungsgemäß ermittelt und bewertet werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird in enger Abstimmung mit dem Landratsamt durchgeführt.

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.

Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen, als geplante Gewerbebaufläche dargestellt. Das Sondergebiet Gewerbe/Containerdienst erweitert die zulässige Art der baulichen Nutzung lediglich um einen Containerdienst, der konkret definiert und untersucht wird.

Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Ausnahmsweise kann ein Bebauungsplan deshalb auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Entwicklungsgebot entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete (§ 1 Abs. 1 u. 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart artverwandt sind und diese Festsetzung sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 18.9.1998 - 8 S 290/98 - juris Rn. 15). Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit vorliegend Rechnung getragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht notwendig.

Ausblick

Durch die Bebauungsplanänderung, verbunden mit der Ausweisung eines Sondergebiets ‚Gewerbe/Containerdienst‘ soll Rechtssicherheit geschaffen werden, auch mit Blick auf die Weiterführung der Firmenpläne und den Grunderwerb.

Sabine Stengel

