

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 30.11.2022	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 12.12.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 06.12.2022	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 13.12.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rote Länder - 2. Änderung West", Balingen-Endingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

Anlage_01_Abgrenzungsplan
Anlage_02_Luftbild
Anlage_03_BPlan_Rote_Länder
Anlage_04_FNP
Anlage_05_Aufhebungsplan

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Rote Länder‘ mit Rechtskraft vom 05.11.2009 sollen im Bereich des beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1) mit dem Ziel geändert werden, eine Gebietserweiterung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Aus Gründen der Rechtsklarheit soll der Bebauungsplan ‚Rote Länder‘ im Geltungsbereich des Aufhebungsplans (Anlage 5) aufgehoben werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen soll gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden. Für den Einleitungsbeschluss ist der Gemeinsame Ausschuss Balingen – Geislingen zuständig.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB soll durchgeführt werden. Die Erweiterung und Änderung des Gewerbegebiets soll im sogenannten Vollverfahren durchgeführt werden

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verwaltungs- und Planungskosten sowie die Kosten für Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen, die in Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung anfallen, werden aktuell zusammengestellt.

Die Firma Weinmann & Schanz als Antragsteller ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten, die der Stadt Balingen für die Änderung des Bebauungsplanes innerhalb der Bestandsflächen entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung soll auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in einen Städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, welcher aktuell erstellt wird. Der Antragsteller ist darüber hinaus zur Durchführung von Maßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtet.

Die Gebietserweiterungsflächen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 2695, 2626 und 2697 befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Balingen, so dass die anteiligen Verfahrens- und Planungskosten von der Stadt Balingen getragen werden. Die Refinanzierung kann über spätere Verkaufserlöse erfolgen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das auf der Gemarkung von Endingen gelegene, unmittelbar an die Ortslage von Weilstetten angrenzende Plangebiet bildet den westlichen Teil des Gewerbegebiets ‚Rote Länder‘ und schließt zusätzlich landwirtschaftliche Außenbereichsflächen (Flst.Nrn. 2697, 2696 und 2695) am südwestlichen Gebietsrand mit ein, die erstmalig überplant werden sollen.

Das Plangebiet (Anlage 1) weist eine Fläche von insgesamt rund 12,65 ha auf und ist bereits heute zu großen Teilen mit den Gebäuden der Firma Weinmann & Schanz bebaut. Seit der ersten Baugenehmigung im Jahr 2010 wurde der stark expandierende Gewerbebetrieb bereits mehrfach erweitert und vergrößert.

Zwischenzeitlich sind die Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Rote Länder weitestgehend ausgeschöpft, weshalb eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel durchgeführt werden soll, im Wege einer Nachverdichtung und einer bereits in der ursprünglichen Gebietskonzeption vorgesehenen Gebietsarrondierung zusätzliche Flächen für eine langfristige Betriebserweiterung bereitzustellen.

Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan ‚Rote Länder‘ ist seit dem 05.11.2009 rechtskräftig. Das Gewerbegebiet Rote Länder liegt auf den Gemarkungen Weilstetten und Endingen. Im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ gilt der Bebauungsplan ‚Nordwestumfahrung Weilstetten‘, welcher seit dem 10.11.2016 rechtskräftig ist. Im östlichen Anschluss ist der Bebauungsplan ‚Rote Länder 1. Änderung‘ mit Rechtskraft vom 05.12.2019 maßgeblich.

Gewerbebetrieb ‚Weinmann & Schanz‘

Seit 2010 ist der Versandgroßhandel für Sanitär, Heizung und Klima am Standort ‚Rote Länder‘ angesiedelt. Die im Jahr 2010 errichtete Lagergebäude mit Ausstellungs- und Verwaltungstrakt weist eine Länge von bis zu 200m und eine Breite von bis zu 140m auf. Das Unternehmen wurde in der Folgezeit kontinuierlich erweitert. Die letzte große Erweiterung erfolgte im Jahr 2016 mit einer bis zu 270 m langen und 145 m breiten Logistikhalle im Westen des Areals. Zwischenzeitlich weist das Unternehmen ein Mitarbeiterportfolio von ca. 750 Beschäftigten auf. Die mittelfristigen Planungen gehen von einem notwendigen Personalbedarf von über 900 Mitarbeitern aus.

Bereits im Rahmen der letzten Firmenerweiterung, wurden von der Firma Weinmann & Schanz auf einem großen Teil der Erweiterungsflächen die Gebäudehöhen - im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - von ursprünglich ca. 9 m (1. Bauabschnitt) auf ca. 16 m erhöht, um die vorhandenen Flächenressourcen optimal zu nutzen.

Aktuell ist die Firma Weinmann & Schanz bereits wieder gezwungen, verschiedene Logistikflächen in einem weiteren Umkreis von bis zu 50 km anzumieten. Diese für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes problematischen Rahmenbedingungen sollen durch die Erweiterung und Konzentration am vorhandenen Standort in Balingen wieder behoben werden. Die Firma Weinmann & Schanz prüft in diesem Zusammenhang auch weitergehende Alternativen für die langfristige Firmenentwicklung. Primär ist die Expansion am Standort Balingen beabsichtigt, soweit zusätzliche, flächenressourcenschonende Logistikflächen kurzfristig generierbar sind.

Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für den bereits überplanten Teil des Plangebietes überprüft und im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und

Boden sowohl über die überbaubaren Grundstücksflächen, als auch über die zulässigen Gebäudehöhen neu festgesetzt werden. Zusätzlich soll im Südwesten des Plangebietes eine gewerbliche Erweiterungsfläche (Flst. 2697, 2696 und 2695) mit rund 0,5^oha entstehen, welche bereits in der ursprünglichen Gebietskulisse enthalten war, jedoch aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im damaligen Bebauungsplanverfahren von 2009 zunächst noch zurückgestellt werden musste. Im Rahmen der Innenentwicklung und Gebietsarrondierung sollen Baumöglichkeiten für 1 Logistikhalle, 1 Parkhaus und 1 weiteres Betriebsgebäude geschaffen werden. Hierfür sollen bestehende Baufenster erweitert bzw. neu ausgewiesen werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Gebäudehöhen soll angepasst werden. Die weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes sollen überprüft werden.

Die betrieblich notwendige, mittelfristige Entwicklung der Firma Weinmann + Schanz (vgl. Anlage) sieht als Bauabschnitt III am südwestlichen Gebietsrand auf dem dortigen ca. 2 ha großen Areal die Errichtung einer 3-geschossigen Logistikhalle vor, welche bis zu 4 m unter die Geländeoberfläche reicht und eine Höhe über Gelände von 23,5 m aufweisen sollte. Darüber hinaus ist beabsichtigt, direkt an der inneren Hupterschließungsstraße „Rote Länder“, durch eine Überbauung des dortigen Regenrückhaltebeckens, ein mehrgeschossiges Parkhaus für die Mitarbeiter zu errichten. Als langfristige Perspektive soll dieses Parkhaus eine Gebäudehöhe von bis zu 25 m erhalten können. Mittelfristig ist in Folge zudem geplant, auf den nach der Errichtung des Parkhauses freiwerdenden heutigen Stellplatzanlagen, eine weitere, bis zu 3-geschossige Logistikhalle mit einer Gebäudehöhe von max. 27,5 m zu realisieren.

Für die mögliche Realisierung des Parkhauses im Bereich der heutigen Regenwasserretention, ist es erforderlich, unterhalb oder im direkten Umfeld des geplanten Gebäudes eine neue Retentionsanlage zu schaffen. Deren Kostentragung ist nach dem Verursacherprinzip Aufgabe des zukünftigen Bauherrn. Derzeit laufen bereits Voruntersuchungen hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit des bestehenden naturnahen Rückhaltebeckens mit integriertem Löschwasserteich. Die ökologischen Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG untersucht und bearbeitet.

Zur Sitzung der Gremien wird ein Baumassenmodell im Maßstab 1:500 vorgelegt werden, in welchem die bestehenden und die neu geplanten Kubaturen innerhalb wie außerhalb des Plangebietes zur städtebaulichen Beurteilung enthalten sind.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren, einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

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

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren erstellt. Eingriffe, die durch die Planung verursacht werden sind im Gebiet oder außerhalb des Gebiets auszugleichen. Nach den gesetzlichen Anforderungen wird für das Areal eine Artenschutzprüfung (saP) gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Alle weiteren betroffenen Belange werden im Verfahren untersucht und im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Aufhebungsplan (Anlage 5) erstellt

Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen

Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet Gewerbeflächen sowie für die Flurstücke 2697, 2696 und 2695, Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der Fortschreibung und Änderung ist eine Darstellung als Gewerbebaufläche geplant (Anlage 4).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen soll im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt werden. Für die entsprechende Beschlussfassung (Einleitungsbeschluss) ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen zuständig.

Umsetzung der Planung

Auf der Grundlage des Bebauungsplans kann ein Verkauf der sich in städtischem Eigentum befindlichen Bauflächen erfolgen.

Für den weiteren Geschäftsbetrieb wird sehr kurzfristig die geplante Logistikhalle auf der bisher noch unbebauten Fläche am Ortseingang benötigt. Der Bauantrag soll bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt und noch im Sommer 2023 eingereicht. Eine Baugenehmigung und Realisierung soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Sabine Stengel