

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 30.11.2016	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 13.12.2016	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Hauptwasen - 1. Änderung', Balingen**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. BPlanauszug Hauptwasen zeichn. Teil

#### Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschriften ‚Hauptwasen‘ in Balingen sollen in dem beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich mit dem Ziel geändert und erweitert werden, gewerbliche Erweiterungsflächen für die dort ansässigen Betriebe zu schaffen.

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.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Der Grundstückseigentümer und Antragsteller ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und hat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragt. Er hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten des Verfahrens zu übernehmen. Die Stadt wird dadurch in die Lage versetzt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Zur Sicherung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, zur Durchführung des Verfahrens sowie zur Regelung der Kostenübernahme wurde gemäß § 11 BauGB (Baugesetzbuch) ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Eine genaue Kostenübersicht wird zur Billigung vorgelegt.

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Hauptwasen‘ an, der am 14.07.2005 rechtskräftig wurde.

Das ca. 2.675 m<sup>2</sup> große Grundstück, Flst.Nr. 4470/1 grenzt östlich an das Betriebsgelände der Gewerbebetriebe Fa. Radtke und Fa. Conzelmann an und ist heute noch dem Außenbereich zuzuordnen. Entgegen den Darstellungen für das Gewerbegebiet Hauptwasen im Flächennutzungsplan, konnte dieser Bereich aufgrund eigentumsrechtlicher Belange nicht in die ursprüngliche Konzeption und das im Jahr 2004 durchgeführte Bebauungsplanverfahren integriert werden. Das landwirtschaftliche Grundstück befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum des Antragstellers und steht nunmehr für eine bestimmungsgemäße Überplanung zur Verfügung.

Die südliche, an die öffentlichen Stellplätze angrenzende Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Sie ist in Teilen mit einer Trafostation bebaut und im Bebauungsplan Hauptwasen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

### **Planungsziel**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung als Gewerbegebiet geschaffen werden. Das bestehende Gewerbegebiet Hauptwasen soll nach Osten hin erweitert und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend angepasst bzw. übernommen werden. Der bestehende Gewerbe- bzw. Dienstleistungsstandort kann hierdurch langfristig gesichert und die baulichen Möglichkeiten durch die Vergrößerung des Baufensters erweitert werden. Die Erweiterung erfolgt unter besonderer Gewichtung der Belange und Interessen der Wirtschaft und des Gewerbes.

Im Rahmen einer Grundstücksneuordnung soll ein Teil der öffentlichen Grünfläche dem Gewerbegrundstück zur Arrondierung zugeschlagen werden. Die Fläche der Umspannstation selbst, soll im städtischen Eigentum verbleiben.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Im Verfahren werden ein Umweltbericht, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, wobei sich die Untersuchungen und Ermittlungen auf die 2.675 m<sup>2</sup> große Außenbereichsfläche konzentrieren werden. Auch die Kosten der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen trägt der Antragsteller.

### **Erschließung / Beiträge**

Neben den Kosten des Bebauungsplanverfahrens entstehen Erschließungskosten sowie voraussichtlich eine Beitragsnachveranlagung. Beiträge und Gebühren sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

### **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen 2001 als ‚Geplante Gewerbefläche‘ dargestellt. Die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes ‚Hauptwasen‘ um das Flurstück 4470/1 entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

