

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 08.02.2017	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 21.02.2017	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Gewerbegebiet Steinenbühl', Balingen**

### **Anpassung der Gebietsabgrenzung; Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss**

#### Anlagen: 12

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
- 3.
- 3.1. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 25.01.2017
- 3.2. Zeichnerischer Teil, Steinenbühl Ausgleichsflächen
4. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 25.01.2017
5. Begründung, Wick+Partner vom 25.01.2017
6. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro Dr. Grossmann vom 22.12.2016
7. Natura 2000-Vorprüfung, Büro Dr. Grossmann vom 22.12.2016,
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 22.12.2016
9. Schalltechnische Untersuchung Dezember 2016, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Dezember 2016
10. Straßenplanung Lageplan, Büro Breinlinger vom 04.10.2016 / geändert am 24.01.2017
11. Straßenplanung Regeldetail, Büro Breinlinger vom 24.01.2017
12. Entwässerungsplanung, Büro Breinlinger vom 16.12.2016

### Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage entschieden.

Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert, da die Anbindung an die Landesstraße L 415 in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt wird.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Steinenbühl“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	15.000,00 €
Städtebaulicher Entwurf und Planungskosten Bebauungsplan	ca.	41.000,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:		
- Scoping, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Natura 2000 Vorprüfung	ca.	13.000,00 €
- Verkehrsuntersuchung	ca.	3.200,00 €
- Straßenplanung Gewerbegebiet LPH 1-4	ca.	19.000,00 €
- Kanalplanung Gewerbegebiet LPH 1-4	ca.	28.000,00 €
- Lärmgutachten	ca.	3.800,00 €
- Baugrunduntersuchung	ca.	7.000,00 €
<b>Planungskosten gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>130.000,00 €</b>

### **Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Am 31. Februar 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Gewerbegebiet „Steinenbühl“ gefasst. Das Gewerbegebiet Steinenbühl liegt am westlichen Stadtrand von Balingen, am Ortszugang der L 415 aus Richtung Geislingen. Das Plangebiet gliedert sich an bestehende Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Binsdorfer Straße und Erlaheimer Straße an.

Mit der Ausweisung des ca. 5,9 ha großen Baugebiets soll der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gesamtstadt Balingen entsprochen werden. Insbesondere die Lage nahe der Kernstadt und die günstige Verkehrsanbindung an das überörtliche sowie innerstädtische Hauptverkehrsnetz und die topographisch weitgehend ebene Neigung prädestinieren den Standort besonders für eine gewerbliche Entwicklung. Aufgrund der Nachfrage und der bedarfsorientierten Zuschnittmöglichkeit der Flächen kann von einer zeitnahen Überbauung ausgegangen werden.

Für Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden weitere ca. 4 ha in Anspruch genommen. Das Gebiet liegt dreiseitig umrahmt von Vogelschutzgebieten und bietet somit künftig keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr.

### **Gebietsabgrenzung**

Im Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Gewerbegebietes Steinenbühl vom 31.02.2012 liegt noch ein Teilabschnitt der L 415. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen wurde die Anbindungen an die L 415 sowie die weitere Erschließung des Gewerbegebietes geändert. Die Anbindung an die L415 mittels eines Kreisverkehrs soll nun in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt. Auf den Aufstellungsbeschluss „Kreisverkehr L 415 / Erschließung Gewerbegebiet Steinenbühl“ wird verwiesen.

### **Ziel und Zweck der Planung / Bebauungsplanentwurf**

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Art der baulichen Nutzung ein ‚Gewerbegebiet‘ beziehungsweise ein ‚Eingeschränktes Gewerbegebiet‘ ausgewiesen. Die Unterscheidung erfolgt in Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit der in der näheren Umgebung vorhandenen Mischgebiets- und Wohnbebauung.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplanentwurf die Bebaubarkeit und die innere Gebietserschließung geregelt. Die großzügigen Baufernerster lassen eine individuelle Grundstücksaufteilung zu. Festsetzungen zu Randeingrünungen des Gebiets wurden getroffen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird über zwei gegenüberliegende Wendeanlagen mit Eignung für Sattelzüge geregelt. Die Zufahrt schließt direkt an die Binsdorfer Strasse an.

### **Flächennutzungsplan - Parallelverfahren**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen aus dem Jahr 2002 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen.

Allerdings wurde in engem Zusammenhang mit der Gebietserweiterung und Flächenmehrung im Bereich des Gewerbegebietes ‚Rote Länder‘ im Jahr 2009 das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet und am 15.02.2011 durch den Gemeinsamen Ausschuss als ‚Einzeländerung 20‘ beschlossen.

Der Bebauungsplan ‚Rote Länder‘ wurde am 24.03.2009 als Satzung beschlossen und ist seit

dem 05.11.2009 rechtskräftig. Die Flächennutzungsplanänderung sah vor, das Gebiet ‚Steinenbühl‘ mit einer Fläche von ca. 5,6 ha wieder als ‚Landwirtschaftliche Fläche‘ darzustellen. Eine weitere Kompensation kann durch Wegfall des Geplanten Gewerbegebietes ‚Brühlen‘ (ca. 2,7 ha) in Erzingen (Einzeländerung 21) erfolgen.

Das Flächennutzungsplanverfahren zum Gewerbegebiet ‚Steinenbühl‘ wurde jedoch aufgrund des sich abzeichnenden Bedarfs für Gewerbebauflächen im Stadtteil Balingen nicht zum Abschluss gebracht und zur Rechtswirksamkeit geführt, so dass der Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan unverändert als geplantes Gewerbegebiet dargestellt ist.

Die zur Kompensation der 5,6 ha umfassenden Teilmehrfläche im Gewerbegebiet ‚Rote Länder‘ muss nun an anderer Stelle erfolgen. Verfügbare und geeignete Flächen werden derzeit noch gesucht.

### **Belange des Umweltschutzes / Eingriff- Ausgleich**

Die Planung und Umsetzung des Gewerbegebiets Steinenbühl ist verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden im beigefügten Umweltbericht, der Anlage zur Begründung ist, umfassend dargestellt.

Zusätzlich wurde im Planungsgebiet eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festgelegt. Die im Plangebiet selbst ausgewiesenen Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe nicht in vollen Umfang kompensieren. Diese erfolgt daher teilweise außerhalb des Baugebiets. Auch das kommunale Ökokonto der Stadt Balingen wird zum Ausgleich herangezogen.

### **Verfahren**

In der Zeit vom 10. Februar 2012 bis 10. März 2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss Gewerbegebiet Steinenbühl durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann außerdem entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt sind und wie die Entscheidung begründet wird.

Es handelt sich um ein sogenanntes Vollverfahren, da Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde eine Umweltprüfung einschließlich einer Grünordnungsplanung durchgeführt, die Anlage zum Bebauungsplan wird.

Zusätzlich wurde im Vorfeld die Natur-2000 Vorprüfung für das Gewerbegebiet „Steinenbühl“ erstellt. Auch eine gebietsbezogene Artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung auf die benachbarte Wohnbebauung entlang der Zufahrtsstraße, auch unter Berücksichtigung der Lärmeinwirkung auf bestehende Gewerbe- und Mischgebiete, wurde durch das Büro ISIS aus Riedlingen eine schalltechnische Untersuchung des Gebiets vorgenommen. Das Ergebnis der Untersuchung fließt in die weitere Planung mit ein.

Das Büro Breinlinger Ingenieure übernimmt die Ingenieurleistungen für die Planungs- und Ausführungsarbeiten des Baugebiets im Rahmen der Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

## **Umsetzung der Planung**

Die Umsetzung der Planung soll zeitnah erfolgen. Eine Erschließung des Gewerbegebiets soll noch im Jahr 2017 erfolgen.

Sabine Stengel