Vorlage Nr. 2018/122 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Rk
Balingen, 24.04.2018

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 09.05.2018	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	**öffentlich**	am 15.05.2018	Anhörung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 05.06.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Erweiterung Stocken', Balingen - Weilstetten

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 2

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplanvorentwurf Erweiterung Stocken

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan enthaltenen Bereich „Auf Stocken" werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, das Gewerbegebiet zu erweitern und weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung und soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Grundstückseigentümer und Antragsteller ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und hat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragt. Die angemessenen Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller 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 soll gemäß § 11 BauGB (Baugesetzbuch) ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, sobald die Rahmenbedingungen für eine freiwillige Umlegung festgelegt sind. Eine Kostenübersicht wird zur Billigung vorgelegt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die Firma Roth, Weilstetten, möchte zur Standortsicherung ihr Firmengebäude Hinter Stocken 8 erweitern. Das ca. 10.720 m² umfassende, zur Überplanung anstehende Gebiet grenzt südöstlich an das bestehende Firmenareal der Firma Roth GmbH sowie südlich an das bestehende Gewerbegebiet Stocken an und ist über die Nord-Westumfahrung optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Antragstellers sowie in öffentlichem Eigentum. Im bisher nicht überplanten Bereich zwischen der lediglich einseitig bebauten Straße „Hinter Stocken“ und der Bundesstraße B 463 liegt bereits der Parkplatz der Firma Roth. Die weiteren Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Überplant werden soll auch das bebaute Firmengelände der Firma Roth (Flst.Nr. 757/1 und 757/3).

Freiwillige Umlegung und Städtebaulicher Vertrag

Nachdem die Eigentumsverhältnisse eine Neuordnung im Wege einer freiwilligen Umlegung zulassen, kann das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Die Übernahme der Planungskosten wird im Rahmen der freiwilligen Umlegung oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Planungsziel

Erstmals qualifiziert durch einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften überplant werden soll das ca. 7.700 m² große Areal zwischen der Bundesstraße B 463 in der Straße Hinter Stocken. Im Rahmen der Bebauungsplanerweiterung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung als Gewerbegebiet geschaffen werden. Das bestehende Gewerbegebiet Auf Stocken soll nach Norden erweitert und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes so angepasst werden, dass ein Anbau ermöglicht wird.

Ein Vorentwurf ist Anlage zum Aufstellungsbeschluss. Das Anbauverbot von 20 m zur Bundesstraße B 463 wird beachtet.

Der bestehende Gewerbestandort kann hierdurch langfristig gesichert und die baulichen Möglichkeiten durch die Erweiterung des Baufensters optimiert und ergänzt werden. Die Erweiterung erfolgt unter besonderer Gewichtung der Belange und Interessen der Wirtschaft und des Gewerbes.

Im Rahmen einer Grundstücksneuordnung können bis zu zwei städtische Gewerbebauplätze und ein privater Gewerbebauplatz als potentielle Erweiterungsfläche entstehen. Die genauen Flächengrößen sind abhängig von den jeweils eingebrachten Flächenanteilen sowie vom konkreten Erweiterungsbedarf.

Zudem soll im Rahmen der Grundstücksneuordnung das Flurstück 770 dem Gewerbegrundstück zugeschlagen werden. Die Umspannstation soll auf dem privaten gewerblichen Grundstück verbleiben, die aber aufgrund der Betriebserweiterung verlegt werden muss.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt teilweise im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes „Stocken“ mit Rechtskraft vom 21.07.1972 und ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens vor.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde bereits beauftragt.

Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen 2001 stellt das Plangebiet als gewerbliche Fläche und im nördlichen Bereich entlang der Bundesstraße B 463 als landwirtschaftliche Fläche. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a BauGB berichtigt werden.

Umsetzung

Auf dem Erweiterungsareal soll ein gewerblicher Baukörper, ca. 40 m x 20 m, als Lager mit Tiefgarage und Verbindungsbau zum bestehenden Gewerbebau Hinter Stocken 8 entstehen.

Sabine Stengel