

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

|                       |                   |               |              |
|-----------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Technischer Ausschuss | <b>öffentlich</b> | am 13.06.2018 | Vorberatung  |
| Gemeinderat           | <b>öffentlich</b> | am 26.06.2018 | Entscheidung |

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Gewerbegebiet Siecheneschle-West‘, Balingen**

### **Änderung des gebilligten Entwurfs und Satzungsbeschluss**

Anlagen: 12

1. Abwägungsvorschlag
2. Städtebaulicher Entwurf, Wick+Partner vom 13.03.2017
3. Satzung
4. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 15.05.2018
5. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 15.05.2018
6. Begründung, Wick+Partner vom 15.05.2017
7. Erschließung Gewerbegebiet Siecheneschle-West, Lageplan, Tiefbauamt Balingen, 24.03.2017/ 26.02.2018
8. Erschließung Gewerbegebiet Siecheneschle-West, Höhenplan Fahrbahn, Tiefbauamt Balingen, 24.03.2017/ 26.02.2018
9. Erschließung Gewerbegebiet Siecheneschle-West, Regelquerschnitt, Tiefbauamt Balingen, 24.03.2017/ 26.02.2018
10. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 20.03.2017
11. Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Siecheneschle-West“ in Balingen, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine+Jud, vom 02.03.2017
12. Berichtigung des Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen

### Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2017 bis 23.06.2017 eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Beratungsvorlage entschieden (Billigung – Abwägungsvorschlag Anlage 1).
2. Die im vereinfachten Verfahren nach der Billigung vorgenommenen Änderungen und Berichtigungen des Bebauungsplanentwurfs werden gebilligt.
3. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Gewerbegebiet Siecheneschle-West‘ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefüg-

- ten Entwurf als Satzung beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

|  |            |                    |
|--|------------|--------------------|
| Verfahrenskosten Bebauungsplan                           | ca.        | 20.800,00 €        |
| Städtebaulicher Entwurf und Planungskosten Bebauungsplan | ca.        | 11.500,00 €        |
| Kosten für Fachplanungen und Gutachter:                  |            |                    |
| - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung                | ca.        | 3.000,00 €         |
| - Straßenplanung Gewerbegebiet LPH 1-4                   | ca.        | 11.000,00 €        |
| - Kanalplanung Gewerbegebiet LPH 1-4                     | ca.        | 5.000,00 €         |
| - Lärmgutachten  | ca.        | 2.450,00 €         |
| <b>Planungskosten gesamt</b>                             | <b>ca.</b> | <b>53.750,00 €</b> |

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Balingen, in Verlängerung der Zollernstraße und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Im Süden liegt die ehemalige Handschuhfabrik „Veser“. Der Westen ist durch die parallel zur B 27 verlaufende Heselwanger Straße eingefasst. Im Osten grenzt das Areal direkt an die bestehende Wohnbebauung der Hölderlinstraße an. Die bisherige Erschließung erfolgt über eine ca. 75 m lange Stichstraße, abgehend von der Heselwanger Straße, die einen Abschnitt der Zollernstraße bildet. Im Norden des Gebiets befinden sich bislang landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Der erste Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 2007 wurde mit der Zielsetzung aufgestellt, das bereits teilweise erschlossene Gebiet für den Wohnungsbau, auch für den sozialen Wohnungsbau, zu überplanen. Im Verfahren wurde festgestellt, dass sich aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der B 27 keine adäquate Eignung für Wohnzwecke herstellen lässt, bzw. diese nur mit unverhältnismäßigen Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen herstellbar wäre.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche, die sich teilweise in Privateigentum, teilweise in städtischem Eigentum befindet. Unter Berücksichtigung der Standortbedingungen und in Zusammenhang mit der steigenden Nachfrage nach gewerblichen Flächen in der Gesamtstadt Balingen sowie die Attraktivität für Gewerbetreibende im unmittelbaren Blickfeld der B 27, setzt die nun zum Satzungsbeschluss anstehende Planung die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung fest. Das Gebiet soll dabei ausschließlich für wohnumfeldverträgliche Büro- und Dienstleistungsbetriebe reserviert werden, welche die umliegende Wohnbebauung weitestgehend nicht beeinträchtigen.

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

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet `Siecheneschle-West` wird entsprechend den städtebaulichen Zielen ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) ausgewiesen. Das städtebauliche Konzept wurde 2017 vom Planungsbüro Wick+Partner ausgearbeitet (Anlage 2).

Der Bebauungsplanentwurf regelt die Bebaubarkeit und die innere Gebietserschließung. Die Zollernstraße wird ausgebaut, verlängert und endet im Norden des Gebiets in einer Wendeplatte und angegliedert bis zu drei öffentliche Stellplätze. Der Anschluss der Erschließungsstraße erfolgt direkt über die Heselwanger Straße. Durch großzügige Baufenster lassen sich individuelle Grundstücksaufteilungen erzielen. Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets sowie zur Randeingrünung wurden ebenfalls getroffen. Straßenbegleitend säumt eine einseitige Baumreihe, verortet auf den privaten Grundstücken, die Zollernstraße.

Die Höhenstaffelung weist entlang der B 27 eine Höhe von max. 12,5 m und im Osten, abfallend zur Bestandsbebauung, eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m auf. Die Höhenstaffelung der Gebäude wirkt sich positiv auf die Lärmsituation aus. Durch die mögliche Riegelbebauung entlang der B 27 wird der ankommende Verkehrslärm gemindert. Als Dachformen sind begrünte Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zugelassen. Um dem Gebietscharakter gerecht zu werden, ist die Bebauung in offener Bauweise (Gebäuelängen bis max. 50 m) festgesetzt. Das Gebiet wird an das Mischwasserkanalsystem der Heselwanger Straße angeschlossen.

### **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen als geplante Mischbaufläche, der nördliche Teilbereich des Plangebiets als

landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst und die Fläche als Gewerbebaufläche dargestellt werden.

## **Verfahren**

Vor ca. 10 Jahren sollte das Gebiet bereits mit dem Ziel überplant werden, die Ortsrandlage abzurunden und einen geordneten Lückenschluss der Bebauung zu erzielen. Zusätzlich sollte die Erschließung des Gebiets geregelt und der Endausbau der Hölderlinstraße angestrebt werden. Im Anschluss wurde eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde das Verfahren jedoch zunächst nicht weitergeführt, da keine unmittelbare Nachfrage mehr bestand und Belange der Erschließung noch nicht abschließend geklärt werden konnten (Ringschluss Hölderlinstraße).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der sich hieraus ergebenden Anforderungen wurde am 23.03.2016 ein Aufstellungsbeschluss mit neuer Zielsetzung beschlossen.

Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplanentwurf dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren. Für eine Durchgrünung sowie Randeingrünung des Gebiets wird mit den entsprechenden Festsetzungen Sorge getragen. Zusätzlich wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind entsprechend in die Planung eingeflossen. Die Ausweisung des Gebiets dient der Nachverdichtung und erfüllt die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das Gebiet wurde vom Büro HEINE+JUD, Ingenieurbüro für Umweltakustik, schalltechnisch untersucht. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens entlang der Heselwanger Straße und der angrenzenden B 27 sind Maßnahmen für den passiven Lärmschutz im Hochbau zu ergreifen. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt.

In der Zeit vom 14.03.2016 bis 14.04.2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum erneuten Aufstellungsbeschluss „Siecheneschle-West“ durchgeführt. Am 25.04.2017 wurde der Beschluss zur Billigung des Entwurfs mit öffentlicher Auslegung gefasst. Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2017 bis 23.06.2017 eingegangenen Anregungen zum gebilligten Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ‚Gewerbegebiet Siecheneschle-West‘ kann nun entsprechend der Beratungsvorlage entschieden werden.

Dem vorliegenden Abwägungsvorschlag zur Billigung (Anlage 1) kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung unter Gewichtung und Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange begründet wird.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren mit Datum vom 15.05.2018 nach der öffentlichen Auslegung ergänzt und angepasst. Die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht betroffen.

## Übersicht Ergänzungen und Klarstellungen (Datum 15.05.2018)

- Ergänzung der Altlastenverdachtsfläche auf städtischer Grundfläche (vgl. Anlage 4)
- Darstellung und nachrichtliche Übernahme eines Sichtfeldes  
Um den Anforderungen der Verkehrssicherheit angemessen Rechnung zu tragen, ist der Mündungsbereich der Zollernstraße / Heselwanger Straße von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung freizuhalten. Sichtbehinderungen in Form von Bewuchs, Einfriedungen o.ä., die über 0,8m Höhe, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante aufweisen, sind unzulässig. (vgl. Anlage 4, 5 und 6 zur Drucksache, *Textteil Nr. 6, Begründung 11.7*)
- Die Aufnahme von ‚Flächen für Versorgungsanlagen‘ in Planteil, Textteil und Begründung (vgl. Anlage 4, 5 und 6 zur Drucksache, *Textteil Nr. 7.2, Begründung 11.8*)
- Aufnahme der wasserundurchlässigen Belagsgestaltung von Zufahrten und Stellplätzen, die von Lieferverkehr genutzt werden sowie die Aufnahme des Entwässerungsanschlusses an den Mischwasserkanal (vgl. Anlage 4 zur Drucksache, *Textteil Nr. 9.6*)
- Redaktionelle Berichtigung beim passiven Lärmschutz (Anlage 4 zur Drucksache, *Textteil Nr. 10*)
- Das Kapitel der Hinweise im Textteil des Bebauungsplans wurde ergänzt im Bereich Geotechnik und Erdbebengefährdung (vgl. Anlage 5 zur Drucksache)
- Fortschreibung der Begründung unter Ermittlung der Planauswirkungen (vgl. Anlage 6 zur Drucksache, *Begründung Nr. 7.2*)
- Fortschreibung des Kapitels zu Art der baulichen Nutzung (vgl. Anlage 6 zur Drucksache, *Begründung Nr. 11.2*)
- Die Straßenplanung wurde als Bestandteil des Bebauungsplans mit Datum vom 26.02.2017 aktualisiert (vgl. Anlage 7,8 und 9 zur Drucksache)

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Siecheneschle-West‘ können nun entsprechend dem beigefügten Entwurf mit Stand vom 15.05.2018 als Satzung beschlossen werden.

### **Erschließungsbeiträge**

Der Bebauungsplan gibt auch den Ausbaustandard für die Zollernstraße vor. Die Zollernstraße ist im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht endgültig hergestellt. Die erstmalige, endgültige Herstellung von Straßen unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht.

### **Einmündung Zollernstraße / Heselwanger Straße**

Bei der Einmündung der Zollernstraße in die Heselwanger Straße handelt es sich um eine bestehende Verkehrsanlage, die bereits heute als Stichstraßenerschließung für mehrere gewerbliche Gebäude und Wohngebäude dient. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtbeziehung sind kaum zielführend, insbesondere im Hinblick auf den bestehenden Straßenverlauf und die topographischen Verhältnisse.

Um die Gefahrensituationen im Einmündungsbereich der Zollernstraße zu entschärfen, fand am 09.05.2018 eine Verkehrsschau mit Vertretern des Tiefbauamts, des Amts für öffentliche Ordnung (Verkehrsbehörde) sowie des Polizeipräsidiums Tuttlingen statt.

In der Verkehrsschau wurde festgestellt, dass das teilweise, dauerhafte Entfernen des vorhandenen Bewuchses an der Böschung der Heselwanger Straße (öffentliche Fläche) die Sichtweite für den Verkehrsteilnehmer erheblich verbessern wird. Dadurch werde das Sichtfeld auf ca. 60 m erweitert, was noch als ausreichend angesehen wird.

Ggf. könne zusätzlich das Zeichen 101 („Gefahrenstelle“) mit Zusatzzeichen „Gefährliche Aus-

fahrt“ in Fahrtrichtung Heselwanger Straße aufgestellt werden.

### **Umsetzung der Planung**

Insbesondere die gut einsehbare Lage unweit der B27 sowie die verkehrsgünstige Anbindung des Gebiets an das überörtliche und innerstädtische Hauptverkehrsnetz, machen das ca. 1,2 ha große Plangebiet für kleinere und mittlere, nicht-störende Dienstleistungsbetriebe attraktiv.

Die bedarfsorientierte Zuschnittsmöglichkeit der Grundstücke und die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen lassen auf eine zeitnahe Überbauung schließen. So bestehen bereits zahlreiche Interessensbekundungen von örtlichen Dienstleistungsbetrieben. Insgesamt ist mit dem Entstehen von drei bis vier neuen Gewerbebauplätzen mit Flächen zwischen 1.500 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> auszugehen.

Sabine Stengel