

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 04.12.2019	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	<b>öffentlich</b>	am 09.12.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	<b>öffentlich</b>	am 10.12.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 12.12.2019	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 17.12.2019	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rote Länder - 2. Änderung", Balingen-Weilstetten**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Auszug FNP mit Abgrenzung
4. Bebauungsplan Rote Länder 1. Änderung mit Abgrenzung

#### **Beschlussantrag:**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Rote Länder - 1.Änderung“ sollen im nördlichen Teilbereich, entsprechend dem Abgrenzungsplan (Anlage 1), mit dem Ziel geändert werden, die zulässige Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Sondergebiet (SO) Gewerbe/Containerdienst nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ändern.

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:**

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplans ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplans mitgeteilt.

#### **Besonderer Hinweis:**



## Sachverhalt:

### **Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Rote Länder - 1. Änderung“ wurden am 26.11.2019 als Satzung beschlossen. Bei der 1. Änderung handelte es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ‚Rote Länder‘ (Rechtskraft 05.11.2009).

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Rote Länder – 1. Änderung“ werden mit der Öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt rechtskräftig. Ausgewiesen ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE), das nach einer Grundstücksneuordnung zwei städtische Gewerbebauplätze umfasst. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen für das Gewerbegebiet Rote Länder. Die 1. Änderung erfolgte im sogenannten Vollverfahren. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurden erstellt.

Für das nördliche, ca. 6.990 m<sup>2</sup> große, städtische Gewerbegrundstück interessiert sich eine ortsansässige Firma.

### **Standortverlagerung**

Die Firma BBZ Balinger Betonzentrale GmbH & Co KG ist seit 1971 im Gewerbegebiet „Gehrn“ angesiedelt. Der Betriebsstandort auf Gehrn ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Von Firmenseite wird aktuell eine Standortverlagerung in das Gewerbegebiet „Rote Länder“ in Erwägung gezogen. Durch die Verlagerung des Betriebsstandortes könnten gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Edeka im Bereich der Getränkelagerung und Logistik am Standort Gehrn entstehen.

Das städtische Grundstück ist daher mit Kaufoption reserviert. Voraussetzung für eine Umsiedlung der BBZ ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen am Standort Rote Länder durch die Stadt Balingen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Herstellung und der Vertrieb von Transportbeton sowie ein Containerdienst. Der Vertrieb von Transportbeton ist der Hauptgeschäftszweig. Auf dem Areal befindet sich eine Betonmischanlage. Beliefert wird in einem Umkreis von ca. 20 bis 30 km. Es findet in der Regel kein Nachtbetrieb statt. Auf dem Betriebsgelände wird außerdem ein Containerdienst/Entsorgungsbetrieb durchgeführt.

Bei der Herstellung und dem Vertrieb von Transportbeton handelt es sich um eine gewerbegebietstypische Nutzung. Im Falle einer Umsiedlung soll die Mischanlage durch eine moderne, emissionsarme Mischanlage ersetzt werden.

Die Lagerung und Behandlung von Abfällen, wie bei einem Containerdienst üblich, unterliegt jedoch der immissionsschutzrechtlichen Prüfung und Genehmigungspflicht durch das Landratsamt.

Mit dem letzten Änderungsantrag (nach § 15 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) wurde der BBZ die Genehmigung für Anlagen nach Anhang 1 der 4. BImSchV, Ziffer 8.11.2.4, Ziffer 8.12.2, Ziffer 8.11.2.2 und Ziffer 8.12.1.2 erteilt.

<b>Anlagenbeschreibung</b>	<b>Menge</b>	<b>Nr. der Anlage zur 4. BImSchV</b>	<b>Verfahrensart im Sinne der 4 BImSchV</b>
Anlagen zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen	10 t oder mehr je Tag	8.11.2.4	Vereinfachtes Verfahren
Anlagen zur zeitweilige Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen	100 t gemeinsam mit Ziffer 8.12.1.2	8.12.2	Vereinfachtes Verfahren
Anlagen zur Behandlung von gefährlichen Abfällen	mehr als 1 t und weniger als 10 t	8.11.2.2	Vereinfachtes Verfahren
Anlagen zur zeitweilige Lagerung von gefährlichen Abfällen	weniger als 50 t	8.12.1.2	Vereinfachtes Verfahren

Tabelle 1: Übersicht der zulässigen Anlagentypen nach Anhang 1 der 4 BImSchV / Auszug

Die Durchsatzleistungen der oben genannten Anlagen betragen weniger als 10 Tonnen am Tag für die Behandlung sog. gefährlicher Abfälle und mehr als 10 Tonnen am Tag für die Sortierung von nicht gefährlichen Abfällen. Im Fall der BBZ handelt es sich hierbei um behandelte Holzplatten (z.B. AIV-Holz) oder ähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sowie Bau- und Abbruchabfälle.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rote Länder 1. Änderung“ verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung der BBZ am Standort Rote Länder, im vorliegenden Plangebiet (Anlage 1) zu schaffen.

Als Art der baulichen Nutzung soll im Hinblick auf die geplante Nutzung und unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Vorgaben ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen werden. In diesem Sondergebiet sollen alle Nutzungen zulässig sein, die im Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bereits bisher zulässig sind. Zusätzlich soll noch ein immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Betrieb zugelassen werden, der unter Nr. 8.11 und 8.12 der 4. BImSchV fällt. Hierbei handelt es sich um Anlagen zur Behandlung und Lagerung von Abfällen. Die konkreten Anlagebeschreibungen sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Baufenster und Gebäudehöhen sowie weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die festgesetzten Pflanzgebote des Bebauungsplanes „Rote Länder 1. Änderung“ im Rahmen der 2. Änderung übernommen werden.

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

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren durchgeführt.

Im Verfahren soll der Umweltbericht (§ 2 Absatz 4 Baugesetzbuch) und das Lärmgutachten zum Bebauungsplan „Rote Länder“ fortgeschrieben werden, wobei sich die Untersuchungen und Ermittlungen auf die ca. 6.990 m<sup>2</sup> große Sondergebietsfläche konzentriert.

Weitere gutachterlichen Untersuchungen zu Geruch, Lärm und Staub sowie die Abstände und Auswirkungen auf die umgebende Bebauung sollen jeweils vorhabenbezogen durchgeführt werden. Die Auswirkungen des Containerdienstes und Entsorgungsbetriebes auf die Umwelt sollen im Besonderen untersucht werden. Die Gebietsverträglichkeit soll im konkreten Einzelfall nachgewiesen werden. Ggf. sind einschränkende Festsetzungen zu treffen.

Darüber hinaus sollen die Schutzbedürftigkeit der Umgebung, die Auswirkung der Planung, die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie alle abwägungserheblichen Belange ordnungsgemäß ermittelt und bewertet werden.

An den Aufstellungsbeschluss schließt sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Absatz 1 i.V.m. § 4 Absatz 1 BauGB an.

### **Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen, als geplante Gewerbebaufläche ‚Erweiterung Kuhwasen II (Rote Länder)‘ dargestellt [Einzeländerung 16, Anlage 5 zur Vorlage].

Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Ausnahmsweise kann ein Bebauungsplan deshalb auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Entwicklungsgebot entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete (§ 1 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart artverwandt sind und diese Festsetzung sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 18.9.1998 - 8 S 290/98 - juris Rn. 15). Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht notwendig.

Sabine Stengel