

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 05.05.2021	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 18.05.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Gewerbegebiet Steinenbühl – 1. Änderung‘, Balingen

Aufstellungsbeschluss und Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 15

1. Entwurf Satzung
2. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 20.12.2017 / geändert am 21.04.2021
- 2.1 Zeichnerischer Teil, Teilbereich 2, GE Steinenbühl, Kompensationsmaßnahmen vom 20.12.2017
3. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 20.12.2017 / geändert am 21.03.2021
4. Begründung, Wick+Partner vom 20.12.2017 / geändert am 21.04.2021
5. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro Dr. Grossmann vom 10.07.2017 / geändert am 21.04.2021
6. Natura 2000-Vorprüfung, Büro Dr. Grossmann vom 22.12.2016
7. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 10.07.2017 / geändert am 21.04.2021
8. Schalltechnische Untersuchung Dezember 2016, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Dezember 2016
9. Straßenplanung Lageplan, Büro Breinlinger vom 04.10.2016 / zuletzt geändert am 21.04.2021
10. Straßenplanung Regeldetail, Büro Breinlinger vom 24.01.2017
11. Straßenplanung Höhenplan Achse 200, 24.01.2017
12. Straßenplanung Höhenplan Achse 210, 24.01.2017
13. Entwässerungsplanung Teil 1, Büro Breinlinger vom 08.06.2017 / geändert am 17.07.2017
14. Entwässerungsplanung Teil 2, Büro Breinlinger vom 08.06.2017
15. Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten, „Erschließung Gewerbegebiet Steinenbühl / Kreisverkehr an der L415“, vom Ingenieurbüro für Angewandte Geologie, GeoTerton, vom 01.02.2017 / geändert am 21.04.2021

Beschlussantrag:

Der rechtskräftige Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Gewerbegebiet Steinenbühl‘ wird mit dem Ziel geändert, die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesenen Flächen - unter Beibehaltung der Lärmkontingentierung - zukünftig als Gewerbegebiet (GE) auszuweisen. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Steinenbühl – 1. Änderung“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 13 Absatz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden zu Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das „Gewerbegebiet Steinenbühl“ liegt am westlichen Stadtrand von Balingen, am Ortseingang der Landesstraße L 415 aus Richtung Geislingen. Die mittel- bis langfristig zur Realisierung vorgesehene Anbindung des Gewerbegebiets an die L415 mittels eines Kreisverkehrs wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt. Auf den Aufstellungsbeschluss ‚Kreisverkehr L 415/ Erschließung Gewerbegebiet Steinenbühl‘ (Vorlagen Nr. 2017/004) wird verwiesen.

Das Gebiet gliedert sich an bestehende Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Binsdorfer Straße und Erlaheimer Straße an. Das Areal weist eine Fläche von insgesamt ca. 5,9 ha auf und ist zwischenzeitlich erschlossen.

Der Verkauf der städtischen Gewerbebauplätze ist weitestgehend abgeschlossen. Die Bauplätze sind entsprechend reserviert oder verkauft. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken aus dem produzierenden Gewerbe und von heimischen Handwerksbetrieben ist hoch.

Ziel und Zweck der 1. Änderung / Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Gewerbegebiet Steinenbühl‘ wurde am 3. Mai 2018 rechtskräftig.

Dieser Bebauungsplan soll nun geändert werden. Die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesenen südlichen Flächen sollen - unter Beibehaltung der Lärmkontingentierung - ebenfalls in ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung umgewandelt werden. Darüber hinaus sollen alle bestehenden Festsetzungen übernommen werden.

Durch die Ausweisung als GEE waren bisher – über die Vorgaben der Lärmkontingentierung hinausgehend – zahlreiche Arten von Handwerksbetrieben oder auch Produktionsbetrieben ausgeschlossen. So sind aktuell beispielsweise Schlosserei-, Schreinerei-, Zimmereibetriebe u.Ä., unabhängig von ihrer tatsächlichen Störintensität und Größe, nur aufgrund ihres Betriebstypus ausgeschlossen. Zukünftig soll es ermöglicht werden, deren Zulässigkeit auf der Grundlage von Gutachten zur Beurteilung ihres tatsächlichen Störgrades zu beurteilen. Gerade atypischen Betrieben kann so eine dringend benötigte Ansiedlungsmöglichkeit im Gewerbegebiet Steinenbühl eingeräumt werden. Der Nachfrage nach Gewerbebauplätzen kann so entsprochen werden.

Der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Mischgebietsbebauung kann unverändert über die festgesetzten Lärmkontingente (A1, A2, A7) hinreichend Rechnung getragen werden. Betriebe mit hohem Störpotential oder nacharbeitende Betriebe sind aufgrund der Lärmkontingentierung in diesem Gebiet – zum Schutz der angrenzenden Bereiche - auch zukünftig ausgeschlossen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Auf das Gutachten „Lärmschutz Gewerbegebiet Steinenbühl, Balingen“ vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Stand Dezember 2016 wird verwiesen.

Darüber hinaus wird die zukünftige Bebauung über die Grundstücksgrößen, die Baufenster und das zulässige Maß der baulichen Nutzung definiert. Diese Festsetzungen werden vorliegend nicht geändert.

Die im Bebauungsplanverfahren erstellten Gutachten und Untersuchungen haben auch im Rahmen der 1. Änderung unverändert Gültigkeit und wurden vorliegend hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung angepasst. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ebenfalls in Bezug auf die vorliegende Änderung angepasst. Im Textteil unter den Planungsrechtlichen Festset-

zungen entfallen die Festsetzungen zu eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE).

Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinenbühl“ wurde im sogenannten Vollverfahren erstellt und zur Rechtskraft geführt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde eine Umweltprüfung einschließlich einer Grünordnungsplanung erstellt. Zusätzlich wurde eine Natur-2000 Vorprüfung, eine gebietsbezogene Artenschutzrechtliche Untersuchung sowie das bereits genannte Lärmgutachten durchgeführt. Die Gutachten sind Anlage zum Bebauungsplanentwurf.

Die nun anstehende Bebauungsplanänderung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung sind

- die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht vorbereitet oder begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine weitere Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebiete und
- es gibt keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann,

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a abgesehen werden

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen aus dem Jahr 2001 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen.

Sabine Stengel