

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 17.07.2024	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 23.07.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Energieversorgung Talstraße,,, Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01 Abrenzungsplan
- Anlage 02 Luftbild mit Abgrenzung
- Anlage 03 Auszug FNP
- Anlage 04 Bebauungspläne

Beschlussantrag:

1. Für den Geltungsbereich entsprechend dem Abrenzungsplan (Anlage 01) sollen ein Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt werden, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Nahwärmezentrale mit zugehöriger Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanes können noch nicht konkret beziffert werden. Die Verfahrens- und Planungskosten werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende, insgesamt ca. 3.541 m² große, städtische Grundstück, Flst. Nr. 2862 befindet sich im nördlichen Randbereich der Balingen Kernstadt. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Grünfläche mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern, welche unmittelbar an das Umspannwerk Talstraße der Stadtwerke Balingen angrenzt. Das Grundstück ist von Bebauung umgeben und kann dem innerstädtischen Siedlungsbereich zugeordnet werden. Über die südlich angrenzende Talstraße ist das Areal an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz gut angebunden.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt Geschosswohnungsbau an, welcher in den 1990er Jahren errichtet wurde. Auf den Grundstücken, Flst.Nrn. 2863/2 und 2864 wird derzeit ein Vorhaben der Bruderhaus Diakonie der Stiftung Gustav Werner und Haus am Berg (Wohnheim) errichtet. Nördlich verläuft die ‚Urtelengasse‘, ein landwirtschaftlicher Weg, welcher die Geislinger Straße bzw. das Neubaugebiet Urtelen mit der freien Landschaft verbindet. Das zwischen Talgraben, Rosenfelderstraße und Talstraße in Innerortlage gelegene Neubaugebiet Urtelen ist versorgungstechnisch gut erreichbar.

2. Kommunale Wärmeplanung

Die Stadt Balingen erstellt derzeit eine kommunale Wärmeplanung. Ziel ist eine klimaneutrale Energieversorgung bis zum Jahr 2040.

Die Kommunale Wärmeplanung sieht für das Neubaugebiet ‚Urtelen‘ eine Nahwärmeversorgung vor. Im Zuge der Erschließungsplanung von ‚Urtelen‘ wurde das vorliegende Grundstück an der Talstraße aufgrund seiner Eignung und Lage als Standort ausgewählt. Auf die Vorlage der Stadtwerke Nr. 2023/172 und 2024/071 wird verwiesen.

Bei der Vergabe der städtischen Bauplätze im Baugebiet ‚Urtelen‘ ist eine Anschlusspflicht vorgesehen, die über einen Anschluss- und Benutzungszwang geregelt wird. Neben dem Neubaugebiet Urtelen sollen/können über die geplante Nahwärmezentrale weitere Baugebiete in der näheren Umgebung mit Wärme versorgt werden, soweit die wirtschaftlichen Voraussetzungen im Rahmen einer noch detailliert vorzunehmenden Untersuchung bestätigt werden. Während das Neubaugebiet Urtelen sehr kurzfristig mit Wärme zu versorgen ist, beträgt der Zeithorizont für die Versorgung der angrenzenden, älteren Baugebiet aus heutiger Sicht je nach Bedarf zwischen 5 und 15 Jahre.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Nahwärmezentrale geschaffen werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein ‚Sondergebiet Energieversorgung Talstraße‘ ausgewiesen werden. Zur Talstraße hin soll ein Baufenster ausgewiesen werden, so dass ein entsprechendes Technikgebäude sowie Lagerkapazitäten für den zur Verwendung kommenden Primärenergieträger errichtet werden können.

Auf der verbleibenden, unbebauten Fläche in Richtung Urtelengasse soll zudem eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden, die der regenerativen Energiegewinnung dient. Die dabei gewonnene Solarenergie soll primär für den Strombedarf der Nahwärmezentrale verwendet werden. Die Photovoltaikanlage besteht aus aufgeständerten Photovoltaikmodulen. Konkrete Daten zu Anzahl und Höhe liegen derzeit noch nicht vor. Bodenversiegelungen sind für die PV-Anlage nur sehr partiell erforderlich. Die Anlage soll eingezäunt werden.

Eine Rückbauverpflichtung soll bei Aufgabe der Nutzung als Festsetzung implementiert werden.

4. Bauplanungsrechtliche Situation/ Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll diese, dem Siedlungskörper zurechenbare, von Bebauung umgebene, rund 3.541 m² großen Fläche, erstmals qualifiziert überplant werden.

Der Standort dient der Nahwärme- und Energieversorgung des sich im unmittelbaren Umfeld befindlichen Quartiers Urtelen sowie der angrenzenden Bebauung. Es handelt sich um eine Infrastrukturmaßnahme im Sinne des § 13a BauGB und um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Planung trägt dazu bei, dass der in Zusammenhang stehende Siedlungsbereich weiterentwickelt und eine nachhaltige Wärme- und Energieversorgung für die Bevölkerung gewährleistet werden kann. Auch dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft wird bei der Standortwahl Rechnung getragen.

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

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Abwägung behandelt und in der Planung in angemessenem Umfang berücksichtigt.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) wird durchgeführt.

Weitere, notwendige Untersuchungen werden bei Bedarf im Rahmen des Verfahrens in Auftrag gegeben. Ein Blendgutachten für Photovoltaikanlagen soll ebenfalls erstellt werden.

5. Flächennutzungsplan Balingen- Geislingen

Im Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen aus dem Jahr 2001 ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Rahmen des § 13a BauGB soll eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen und ein Sondergebiet dargestellt werden.

6. Umsetzung der Planung

In engem zeitlich und sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren ist eine schrittweise und bedarfsorientierte Umsetzung vorgesehen.

Sabine Stengel