

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 12.07.2017	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 20.07.2017	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 25.07.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hochwasserdenkmal - Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen", Balingen - Frommern

Satzungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Abwägungsvorschlag/-protokoll
2. Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 29.05.2017
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 29.05.2017
5. Begründung vom 29.05.2017

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ in Balingen-Frommern werden entsprechend dem gebilligten Entwurf gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LGO) als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Verwaltungs- und Planungskosten insgesamt ca. 15.000.- €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Nachdem im Juni 2015 ein Antrag auf Errichtung einer großflächigen Werbetafel mit einer Gesamthöhe von insgesamt ca. 6 m und einer Ansichtsfläche von 3,80 m x 2,70 m auf dem Grundstück, Flst-Nr. 134 in Balingen-Frommern an der Balingen Straße eingegangen war, hat der Gemeinderat am 27.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen‘ mit dem Ziel beschlossen, die Rechtsgrundlagen für die künftige Art der baulichen Nutzungen zu schaffen und Regelungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu treffen.

Das bisher nicht durch Bebauungsplan überplante Gebiet umfasst eine bestehende, weitestgehend homogene Grünzone beidseits der Balingen Straße (L446), in der Ortsmitte von Frommern. Das 0,28 ha große Areal ist eingebettet zwischen dem steilen Schieferprallhang im Süden und der Eyach im Norden. So liegt der in den letzten Jahren neu gestaltete Gewässerrand zur Eyach ebenso im Plangebiet, wie die Grünfläche um das denkmalgeschützte Hochwasserdenkmal. Östlich wird das Plangebiet von der Brücke über den Beutenbach, südlich von der bestehenden Bebauung begrenzt. Das Plangebiet umfasst öffentliche und private Flächen (Grundstück Flst.Nr. 134, Flst.Nr. 124, Flst.Nr. 119, Flst.Nr. 172).

Große Teile des Gebiets sind in der Hochwassergefahrenkarte mit HQ 10 sowie in den Randbereichen mit HQ 50 (50-jährliches Hochwasser), HQ 100 (100-jährliches Hochwasser) oder HQ extrem (extremes Hochwasser) angegeben.

Hochwasserdenkmal

Auf dem städtischen Grundstück, Flst.Nr. 123 befindet sich das nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützte Hochwasserdenkmal, umgeben von der straßenbegleitenden Grünanlage mit parkähnlichem Charakter. Bei dem Hochwasserdenkmal handelt sich um einen steinernen Bildstock mit Satteldach, Ehrenkranz und Inschrift. Das Denkmal und die städtische Grünanlage wurden in den Jahren 2013 bis 2015 restauriert. Das Denkmal erinnert an die Opfer des Eyach-Hochwassers von 1895. Die Schäden in Frommern waren damals dramatisch: 25 Häuser waren schwer beschädigt oder wurden ebenso weggerissen wie die Brücken. Die Gemeinde beklagte damals zudem zehn Tote. Das Denkmal befindet sich an einem Ort, der damals stark vom Unglück betroffen war. Dort standen bis zum Jahr 1895 acht kleinere Häuser, die alle von den Wassermassen weggerissen wurden.

Veränderungssperre

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde der Bauantrag vom Juni 2015 zunächst nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Nachdem es nach Ablauf dieser 12 Monate nicht möglich war, den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen, wurde zur Sicherung der Planung gemäß § 14 BauGB am 25.10.2016 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Absatz 5 BauGB mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan basiert auf Untersuchungen zur Vereinbarkeit von großflächigen Werbeanlagen mit der Gestaltung des Ortsbildes im näheren Umgebungsbereich des Hochwasserdenkmals und seinen begleitenden Grünanlagen.

Durch den einfachen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der Balingen Straße gewährleistet und das charakteristischen Orts- und Erscheinungsbildes im

Umgebungsbereich des Kulturdenkmals sowie im Freibereich entlang der Eyach bewahrt werden. Dazu wurde die Zulässigkeit bestimmter Arten baulicher Anlagen und Nutzungen, wie beispielsweise die besonders das Ortsbild prägenden freistehenden Werbeanlagen, aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen vollständig ausgeschlossen. Im städtebaulich sensiblen Bereich um das geschützte Denkmal wurden zudem Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzungen nicht erlaubt. Die Umgebung des Kulturdenkmals ist für dessen Erscheinungsbild von zentraler Bedeutung. Die bestehende Grünstruktur soll unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und des Denkmalschutzes erhalten und entsprechend ausgewiesen werden, wobei Haupt- oder Nebenanlagen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen nicht zulässig sein sollen.

Zur Wahrung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes und im Hinblick auf die beabsichtigte Aufwertung des Umfeldes zum Kulturdenkmal, werden auch Regelungen zu Werbeanlagen nach § 74 LBO hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung getroffen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich Werbeanlagen an Gebäuden weitestgehend in den Gebietscharakter einfügen und das Ortsbild sowie die vorhandene Grünzone nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück auch mit Werbeanlagen zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit gegenüber. Bestehende, bereits genehmigte Anlagen behalten Bestandsschutz.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB, der die Art der baulichen Nutzung regelt und konkretisiert. Ergänzend werden für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften erlassen. Das Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung kam zur Anwendung. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 28. März 2017 gefasst in der Zeit vom 18. April bis 18. Mai 2017 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt und der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann auch entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Umsetzung der Planung

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bilden die getroffenen Regelungen die Grundlage für die zukünftige städtebauliche Ordnung und Entwicklung, so dass das baurechtliche Antragsverfahren zum Abschluss gebracht werden kann.

Sabine Stengel