



AMT FÜR STADTPLANUNGS- UND
BAUSERVICE

Balingen, 29.05.2017

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

” Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“

in Balingen-Frommern

Begründung

1 Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Balingen Straße unmittelbar an der Eyach.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Flst.Nrn. 117 und 172 nördlich der Balingen Straße sowie die Grundstücke, Flst.Nrn. 119, 127, 123, 124 und 134 (Teilbereich) südlich der Balingen Straße.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,28 ha.

2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Bei dem zur Überplanung anstehenden Bereich handelt es sich um eine bestehende, weitestgehend homogene Grünzone beidseits der Balingen Straße (L446), in der Ortsmitte von Frommern gelegen. Der Bereich 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 ist über die Balingen Straße sowie die Blumentalstraße erschlossen und somit funktionell an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und derzeit auch nicht erforderlich.

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

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 riesig: 25 Häuser waren schwer beschädigt oder wurden ebenso weggeris-

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

sen 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 acht kleinere Häuser, die alle von den Wassermassen weggerissen wurden.

Standorte entlang der Hauptdurchgangsstraßen sind speziell für Fremdwerbungen auf Plakatafeln, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, aufgrund der hohen Verkehrsdichte und der guten Sichtbarkeit sehr interessant und werbewirksam. Allerdings führen sie aufgrund ihrer Ausgestaltung und optischen Dominanz häufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes. Insbesondere ist auch eine Beeinträchtigung der Grünstruktur sowie der denkmalgeschützten Umgebung des Hochwasserdenkmals zu befürchten. Zudem können Werbeanlagen die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, da durch die sehr gute Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum aus die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer beeinflusst werden kann.

Im Bebauungsplanverfahren werden die Befugnisse von Eigentümern Grundstücke ggfl. auch mit Werbeanlagen zu bebauen, städtebaulichen Belangen und dem Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, der Denkmalumgebung sowie der Verkehrssicherheit gegenüber gestellt. Vorhandene, genehmigte Anlagen genießen Bestandschutz.

Die Umgebung des Kulturdenkmals ist für dessen Erscheinungsbild von Bedeutung. Die bestehende Grünstruktur soll insbesondere 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.

3 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet „Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung/ Werbeanlagen“ liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Derzeit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit dem einfachen Bebauungsplan soll Planungsrecht geschaffen werden, der den Umgebungsbereich des denkmalgeschützten Hochwasserdenkmals zwischen Steilhang zur Benneck und der Eyach, beidseits der Balinger Straße durch öffentliche und private Grünflächen sichert sowie die bestehende Grünzone erhält.

4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungs-weise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen im östlichen sowie südwestlichen Teilbereich als Mischbaufläche ausgewiesen. Die restlichen Flächen sind als Grünflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich.

Der Bebauungsplan setzt Teilflächen als Mischgebiet sowie private und öffentliche Grünflächen fest. Zur Sicherung der Gewässerrandstreifen werden die im FNP dargestellten Mischbauflächen (Flst.Nr. 172 und Flst.Nr. 119) entlang der Eyach sowie des Beutenbaches in Teilen als private Grünfläche ausgewiesen. Die im FNP dargestellte Grünfläche (Flst.Nr. 117) entlang der Eyach wird als öffentliche Grünfläche mit der Funktion eines Gewässerrandstreifens festgesetzt. Die im FNP ausgewiesene Grünfläche (Flst.Nr. 123) südlich der Balingener Straße, im Einzugsbereich des Kulturdenkmals, wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die im FNP östlich daran anschließende Mischbaufläche auf Flurstück Nummer 124 wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan als öffentliche sowie private Grünflächen ausgewiesenen Flächen, soll die bestehende Grünstruktur unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und des Denkmalschutzes erhalten werden. Die Umgebung des Kulturdenkmals ist für dessen Erscheinungsbild von Bedeutung.

Der Bebauungsplan ist somit zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen. Im Wege der Berichtigung wird der FNP bezüglich der „Umwandlung“ der Mischbauflächen in Grünflächen angepasst.

6 Belange des Umweltschutzes und Artenschutzes

6.1 Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs.2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, die vorhandenen innerörtlichen Grünstrukturen in der Umgebung des Kulturdenkmals sowie die bestehende Nutzungsstruktur östlich im Plangebiet in Form eines Mischgebietes zu sichern. Über den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Basis für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist in diesen Punkten weiterhin § 34 BauGB. Ein Umweltbericht ist daher nicht zu erstellen.

6.2 Artenschutz

Auch bei Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Durch die vorliegende

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

Planung sollen Eingriffe verhindert und Störungen im Bereich des Artenschutzes ausgeschlossen werden. Grünanlagen und Gewässerrand bleiben in ihrem Bestand erhalten und werden auch in Randlagen gesichert. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Ausweisung als private und öffentliche Grünfläche nicht berührt, es werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Weitergehende örtliche Erhebungen sind daher entbehrlich. Hinweise oder Kenntnisse zu Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet liegen nicht vor. Mit der Bebauungsplanung wird die Bebauung in ihrem Bestand gesichert. Die Baugrenzen wurden am Bestandsgebäude bzw. in „Baufucht“ des bestehenden Gebäudes gesetzt; lediglich im Osten wurde die Baugrenze um einen Meter erweitert. Weitergehende Grundlagen für eine bauliche Nutzung oder Erweiterung der Bestandsgebäude wurde nicht geschaffen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist nicht davon auszugehen, dass besonders oder streng geschützte Arten oder deren Lebensstätten erheblich gestört werden können.

7 Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Statistisch ist zu erwarten, dass die im Plan nachrichtlich übernommenen und dargestellten Flächen einmal in 100 Jahren überflutet werden. Diese möglichen Überflutungen erfolgen durch über die Ufer tretende natürliche Fließgewässer im Umfeld des Plangebietes.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG).

Unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des § 78 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

HQ_{extrem}

Laut nachrichtlicher Übernahme aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet ebenfalls innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{extrem}. Dies bedeutet, dass das Plangebiet bei einem statistisch auftretendem Extremhochwasserereignis in den im Plan gekennzeichneten Bereichen überschwemmt werden kann. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}) grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwas-

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

serangepasst geplant und gebaut werden. In Frage kommende Anpassungen könnten sein: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und – ganz entscheidend – die Sicherung der Installation für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

8 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

8.1 Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan soll im Umgebungsbereich des denkmalgeschützten Hochwasserdenkmals zwischen Steilhang zur Benneck und der Eyach, beidseits der Balingener Straße, öffentliche und private Grünflächen zur Sicherung und Erhaltung der bestehenden Grünzone ausgewiesen werden. Die Nutzungsbereiche entlang der Balingener Straße sollen zudem über eine planungsrechtliche Zuordnung der Art der baulichen Nutzung strukturiert und im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingestuft werden. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets werden Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Die Umgebung des Kulturdenkmals ist für dessen Erscheinungsbild von Bedeutung. Die bestehende Grünstruktur soll insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und des Denkmalschutzes erhalten werden, wobei Haupt- oder Nebenanlagen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen nicht zulässig sein sollen.

In diesem Zusammenhang sollen neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der Sicherung der Grünflächen, im Hinblick auf eine attraktive Weiterentwicklung des gesamten Orts- und Straßenbildes, zugleich Regelungen hinsichtlich der Anordnung von Werbeanlagen nach § 74 Abs.1 Nr.2 Landesbauordnung (LBO) getroffen werden. Da Werbeanlagen, insbesondere Werbeanlagen für Fremdwerbung, in diesem Zusammenhang auf Grund ihrer Ausgestaltung und der von den Werbenden gewünschten optischen Dominanz überwiegend zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen können, steht der Befugnis des Eigentümers sein Grundstück auch mit Werbeanlagen zu bebauen, das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit gegenüber (Artikel 14 Grundgesetz).

Gerade im Zusammenhang der Grün- und Freistrukturen entlang der Balingener Straße im Umgebungsbereich des Kulturdenkmals sowie auch der Freibereich entlang der Eyach, ist es von besonderer städtebaulicher Bedeutung das Orts- und Straßenbild gestalterisch in seinem Charakter zu erhalten.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der Balingener Straße gewährleistet werden und mit einer positiven Gestaltungspflege zu einer Bewahrung des charakteristischen Orts- und Erscheinungsbildes entlang der Balingener Straße im Umgebungsbereich des Kulturdenkmals sowie der Freibereich entlang der Eyach beigetragen werden. Bestehende, bereits genehmigte Nutzungen und Anlagen behalten dabei weiterhin Bestandsschutz.

Die Zuordnung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in den bisher planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Planungsbereichen gemäß der vorhandenen Gebietsstruktur und des bestehenden Nutzungsgefüges.

Mit der Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB bzw. § 1 Abs.9 und Abs.5 BauNVO die Errichtung bestimmter Arten von baulichen Anlagen und Nutzungen, worunter auch Werbeanlagen für Fremdwerbung (d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind) als eigenständige Hauptnutzung fallen, aus besonderen städtebaulichen Gründen ganz ausgeschlossen werden, da die Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung eine städtebauliche Relevanz besitzen. Für das

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

Ortsbild ist in aller Regel eine Außenwerbung relevant. Der Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung als eine spezielle Form der ansonsten weiterhin in einem großen Spektrum zulässigen, gewerblichen Nutzung führt nicht dazu, dass die im Plangebiet gelegenen Mischgebiete ihre Prägung verlieren.

Die Größe und Ansichtsfläche von Werbeanlagen, die Anzahl der Werbeanlagen sowie ihre Anordnung innerhalb eines Baugebietes beeinflussen den Charakter und die Attraktivität eines Baugebietes maßgeblich. Gerade in schützenswerten Gebieten können Werbeanlagen durch ihre beabsichtigte gestalterische Dominanz eine erhebliche Hypothek darstellen und das Image nachhaltig beeinträchtigen.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Altort Dürrwangen – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ wird entlang der Ortsdurchfahrt Frommern/ Dürrwangen Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, um die städtebauliche Bedeutung des charakterlichen Orts- und Straßenbildes zu erhalten. Zusammen mit dem Bebauungsplan „Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ wird bezüglich der Regelung zu Werbeanlagen ein einheitliches Orts- und Straßenbild erzielt.

Für derartige Werbeanlagen stehen in Balingen und in den Teilorten zahlreiche geeignete Gewerbegebiete außerhalb der sensiblen Umgebung des Hochwasserdenkmals, welches an die Todesopfer des Eyach-Hochwassers von 1895 erinnert, zur Verfügung.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen gleichwertig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie unter Berücksichtigung der bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung der Grundstücke entlang der Balinger Straße werden die Grundstücke nördlich und südlich im Plangebiet gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Mit der Mischgebietsfestsetzung wird zum einen der Bestand gesichert und zum anderen entspricht diese Art der Kombination von Wohnen und Arbeiten den Strukturen der angrenzenden Bebauungen entlang der Balinger Straße.

In unmittelbarer Umgebung der festgesetzten Mischgebiete liegt der neu gestaltete Gewässerstrand zur Eyach als auch die parkähnlich angelegte Grünfläche um das Hochwasserdenkmal. Das Hochwasserdenkmal erinnert an die Opfer des Eyach-Hochwassers von 1895. Die Schäden in Frommern waren damals riesig: 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 acht kleinere Häuser, die alle von den Wassermassen weggerissen wurden. Von 2013 bis 2015 wurden das Denkmal und die städtische Grünanlage restauriert.

Zur Wahrung dieses charakteristischen Orts- und Straßenbildes und im Hinblick auf die beabsichtigte Aufwertung des Umfeldes zum Kulturdenkmal werden im Bebauungsplan „Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung/ Werbeanlagen“ Regelungen zu Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung getroffen (siehe Örtliche Bauvorschriften) getroffen. Mit der Regelung fügen sich Werbeanlagen in den Gebietscharakter ein und beeinträchtigen nicht das Ortsbild sowie die vorhandene Grünzone.

Denn Werbeanlagen für Fremdwerbung, d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind, stellen bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung im Rahmen der gewerblichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO dar und beeinträchtigen das Orts- und Straßenbild maßgeblich. In diesem Zusammenhang werden großflächige Werbeanlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen, da sie nicht mit den städtebaulich gestalterischen Absichten zur Verbesserung des Ortsbildcharakters und der Erhaltung der vorhandenen Grünzone, die durch das Hochwasserdenkmal geprägt wird, vereinbar sind. In besonderem Maße stören großflächige Werbeanlagen der Fremdwerbung, ohne Zusammenhang zur Stätte der Leistung, durch ihre optische Aufdringlichkeit das Ortsbild, was den Ausschluss erforderlich macht. Das Fremdwerbungsverbot, zumal es sich um kein generelles Verbot im Stadtteil Frommern handelt, ist mit Artikel 14 Abs.1 Grundgesetz (GG) vereinbar. Der Ausschluss erfolgt

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägung des Plangebietes, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der städtebaulichen Zielsetzung und zum Schutz der Belange des Denkmalschutzes. Das Zurücktreten der privaten Werbeinteressen ist wegen schutzwürdiger Belange der Gemeinschaft gerechtfertigt.

Anlagen der Fremdwerbung werden aus städtebaulichen Gründen in Gewerbegebiete oder in gewerblich geprägte Mischgebiete verwiesen.

Gartenbaubetriebe werden sowie Tankstellen in dem festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen, da ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes im Umfeld der städtische Grünanlage sowie des Hochwasserdenkmals nicht entsprechen. Zudem gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, welches sich durch die Nähe zum Kulturdenkmal und seinen umgebenden parkähnlichem Grünflächen mit Aufenthaltsqualität nur schwer vereinbaren lassen.

Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten, die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Zu Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO zählen Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale aller Art, Spielhallen und Spielkasinos, Kabarets, größere Kinos und ähnliches. Im Gegensatz zu Gaststätten werden Vergnügungsstätten durch den sogenannten „Vergnügungsbetrieb“ geprägt. Da Vergnügungsstätten vielfach mit negativen Begleiterscheinungen für den Gebietscharakter, für benachbarte Einrichtungen und insbesondere für schützenswerte Umgebung einhergehen, ist es aus städtebaulichen und stadtstrukturellen Gründen erforderlich, die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten, auch in Abhängigkeit ihrer jeweiligen Art, so zu steuern, dass die schützenswerte Umgebung des Hochwasserdenkmals erhalten bleibt bzw. weiter gesteigert werden kann (Vermeidung eines sogenannten Trading-Down-Effektes - Entwertung/ Minimierung der Attraktivität des Gebiets).

Die der Grundversorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs dienende Läden wie Bäckereien, Metzgereien und ähnliches bleiben allgemein zulässig, solange es sich dabei ausschließlich um sogenannte „Gebietsversorger“ handelt, die auch maßgeblich zur Attraktivität und Wertigkeit von Frommern hinsichtlich einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Einzelhandelsbetriebe, die auf Grund ihrer Größe, ihres Warensortimentes und ihres Angebotes der bestehenden Einzelhandelskonzeption widersprechen, werden als Nutzung ausgeschlossen.

Umgesetzt wurde das aus der Einzelhandelskonzeption zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche entwickelte Leitbild (Marktgutachten) sowie die Ziele der Spielhallenkonzeption, die am 18.04.2007 vom Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen wurden. Regelungen über sonstige Vergnügungsstätten wurden ergänzt.

8.3 Grünflächen

Mit der Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen nördlich und südlich entlang der Balingener Straße werden die bestehenden parkähnlichen Grün- und Freiflächen im Bereich der Eyach sowie entlang der Balingener Straße, im Besonderen, in der Umgebung des Hochwasserdenkmals gesichert und erhalten. Mit dem Ausschluss baulicher Anlagen jeglicher Art (wie z.B. Gartenhäuschen, Schuppen, Werbeanlagen, Masten, ect.) wird einerseits den Belangen des Hochwasserschutzes sowie dem Schutz des Gewässerrandes Rechnung getragen, andererseits wird, da die Umgebung des Kulturdenkmals für dessen Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, mit dem Ausschluss einer optischen Beeinträchtigung des Kulturdenkmals entgegengewirkt. Die straßenbegleitenden Grünflächen und im Besonderen, die denkmalgeschützte Umgebung des Hochwasserdenkmals werden somit nicht durch störende „Einbauten“ unterbrochen oder optisch dominiert.

8.4 Pflanzbindungen

Die Festsetzung zur Pflanzbindung dient dem Erhalt der bestehenden Vegetation entlang der Eyach sowie des Beutenbaches (Erhalt Gewässerrandstreifen).

8.5 Altlasten

Das Flurstück 172 wird als sogenannter B-Fall eingestuft und als solcher im Altlastenkataster geführt. Es wird kein konkreter Handlungsbedarf festgestellt. Allerdings besteht in der Regel der Verdacht, dass bei Eingriffen in den Untergrund mindestens mit entsorgungsrelevantem Aushub zu rechnen ist, da durch die vorangegangene Nutzung als Tankstelle Altlasten zu Tage treten können.

9 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

Hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen im Mischgebiet werden zur Wahrung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes und im Hinblick auf die beabsichtigte Aufwertung des Umfeldes zum Kulturdenkmal Regelungen hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung getroffen, damit sie sich in den Gebietscharakter einfügen und das Ortsbild sowie den Charakter der angrenzenden parkähnlichen Grünflächen nicht beeinträchtigen. Mit der Ausarbeitung der örtlichen Bauvorschriften soll in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung von Werbeanlagen genommen werden, damit diese sich in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang und die vorhandene Freiraum- sowie Gebäudestrukturen einfügen.

Gemäß der Nutzungsmischung und der Nutzungsvielfalt sind Werbeanlagen am Gebäude innerhalb des Mischgebiets bis zu einer Fläche von maximal 4,0 m² zulässig. Darüber hinaus sollen die getroffenen Bestimmungen entlang der Balingen Straße zu einer Gewährleistung der Verkehrssicherheit beitragen. Standorte entlang von Hauptdurchgangsstraßen, wie der Balingen Straße, sind speziell für Freistehende Werbungen (z.B. Plakattafeln, Werbepylone, ect.) aufgrund der hohen Verkehrsdichte und der guten Sichtbarkeit sehr interessant und werbewirksam. Allerdings führen sie aufgrund ihrer Ausgestaltung und optischen Dominanz häufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes. Insbesondere ist in diesem Bereich auch eine Beeinträchtigung der Grünstruktur sowie der denkmalgeschützten Umgebung des Hochwasserdenkmals zu befürchten. Zudem können Werbeanlagen die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, da durch die sehr gute Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum aus die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer beeinflusst werden kann. Aus diesem Grund können Freistehende Werbeanlagen nur im Einzelfall von der Baurechtsbehörde und im Rahmen der Festsetzung zugelassen werden.

Mit den getroffenen Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen soll ein Ausgleich zwischen dem zulässigen Einzelinteresse hinsichtlich der Vermarktung der Leistung bzw. der örtlich hergestellten Produkte und der Wahrung der öffentlichen Interessen und dem Interesse der Allgemeinheit an einer Erhaltung des örtlichen Gebietszusammenhangs und der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit gering wie möglich gehalten wird.

10 Umsetzung / Planverwirklichung

Der Bebauungsplan dient insbesondere dem Erhalt der ortsbildprägenden Nutzungsstruktur. Die Regelungen dienen zum einen maßgeblich zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen entlang der Eyach sowie der bestehenden Grünstrukturen im Umgebungsbereich des Kulturdenkmals. Zum anderen dienen sie zur Sicherung einer geordneten Entwicklung unter Berücksichtigung der innerörtlichen stadtgestalterischen Ausprägung der Gebäudestruktur und somit dem Schutz der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch. Die über die Art der baulichen Nutzung hinausgehende Beurteilung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet sowie die hierzu maßgeblichen städtebaulichen Beurteilungsmaßstäbe richten sich im Weiteren nach § 34 BauGB - hierzu zählen das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die Erschließung.