

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss
Gemeinderat

öffentlich
öffentlich

am 13.05.2020
am 26.05.2020

Vorberatung
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1. Änderung" (Quartier Johannesstraße/Rosenstraße/Vogt-Ehinger-Straße), Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Lageplan; 1:1000
2. Lageplan; 1:1000 mit Luftbild
3. Luftbild; 1:2500
4. Auszug Baugenehmigung; ohne Maßstab
5. Rv. Bebauungsplan; ohne Maßstab

Beschlussantrag:

1. Der einfache Bebauungsplan ‚Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung‘ soll entsprechend dem Abgrenzungsplan (Anlage 1) in einem Teilgebiet mit dem Ziel geändert und ergänzt werden, Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen, insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche festzulegen sowie die Bebaubarkeit und die Begrünung zu regeln.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Gebiet mit rund 0,6 ha befindet sich im Norden der Kernstadt Balingen, zwischen Rosenfelder Straße, Johannesstraße, Rosenstraße und Vogt-Ehinger-Straße und ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Bei dem ebenfalls sich im Plangebiet befindlichen, ca. 2.156 m² großen Parkplatz der Firma Ceceba Bodywear GmbH handelt es sich um eine mischgebietsverträgliche Gewerbenutzung. Die Wohnbebauung im Plangebiet ist durch überwiegend 2-geschossige, kleingliedrige, straßenbegleitende Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachformen sowie Privatgärten geprägt.

Die funktionelle und vollständige Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz ist generell gegeben. Die stark frequentierte Rosenfelder Straße im Norden des Areals bindet als innerörtliche Hauptverkehrsstraße die westlich gelegenen Wohn- und Gewerbegebiete an die Innenstadt an. Durch die Anbindung der Rosenfelder Straße an die Landesstraße L 415 übernimmt die Straße zugleich eine überörtliche Verkehrsfunktion zwischen Balinger Innenstadt und den Nachbargemeinden Geislingen und Rosenfeld.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der großflächige Lebensmittelmarkt E-Center, östlich ist die Umgebungsbebauung durch nicht wesentlich störende Gewerbeeinheiten, insbesondere der Firma Ceceba Bodywear GmbH, geprägt. An die Rosenfelder Straße und Hopfstraße grenzt östlich die angebundene und vielbefahrene Albrechtstraße an. Südlich schließen sich durchgängig wohngebietstypische Bereiche an.

2. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation

Das Areal ist Bestandteil des am 07.07.2005 rechtskräftig gewordenen einfachen Bebauungsplanes ‚Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung‘. Der einfache Bebauungsplan regelt nur die Art der baulichen Nutzung.

Der westliche Teil des nun zur weiteren Überplanung anstehenden Quartiers ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der östliche Bereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Vorgarten nördlich der Grundstücke Flst. Nr. 3297 und 3297/2 liegt bisher nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind Bauvorhaben nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) zu beurteilen.

3. Baugesuch / Sicherung der Planung

Bei der Unteren Baurechtsbehörde wurde am 20.11.2019 ein Baugesuch zur Versetzung der erst am 28.10.2019 genehmigten Plakatgroßwerbetafeln in Richtung Rosenfelder Straße eingereicht.

Die Werbetafeln hatten ursprünglich einen von der Straße abgerückten Standort auf dem Parkplatz. Der Standort entsprechend der Genehmigung vom November 2019 wurde durch die Werbefirma, die gleichzeitig Antragsteller ist, nicht umgesetzt. Genehmigt war die Anbringung der Großwerbetafeln an einen Standort 5 m von der Gehweghinterkante der Rosenfelder Straße abgerückt, auf der Gebäudeflucht mit den Nachbargebäuden. Hierbei handelt es sich um eine verträgliche Planung, bei der das gegenseitige Rücksichtnahmegebot sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Ein Einfügen auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch wurde in diesem Falle bestätigt.

Im aktuell vorliegenden Baugesuch (Anlage 4) wird nun die Versetzung der im November genehmigten Werbeanlage um 5 m nach Norden, somit unmittelbar an die Gehweghinterkante zur Rosenfelder Straße sowie um 5 m nach Westen, unmittelbar an die Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung bzw. der dortigen Grünfläche. Offensichtlich erhofft sich der Werbeträger hierdurch eine Verbesserung der Werbewirksamkeit für den Verkehrsteilnehmer. Gleichzeitig erhält die großflächige Werbeanlage durch das Hervortreten vor die Gebäudefluchten ein Alleinstellungsmerkmal und eine städtebauliche Dominanz, welche sich zudem durch das Heranrücken direkt an die Wohnbebauung nicht mehr mit deren Kleinteiligkeit in Einklang bringen lässt.

Errichtet werden sollen zwei unbeleuchtete großflächige Werbetafeln auf einem 1,50 m hohen Monofuß mit einer Gesamthöhe von insgesamt 4,30 m und einer Ansichtsfläche von ca. 10 m² (2,80 m auf 3,80 m). Baurechtlich handelt es sich um eine selbstständige gewerbliche Hauptnutzung.

Auf der Grundlage des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses mit seiner Zielsetzung kann das Baugesuch auf der Grundlage von § 14 in Verbindung mit § 15 Baugesetzbuch zurückgestellt werden, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert werden würde. Die Zurückstellung dient der Sicherung der Planung.

4. Planungsziel

Die Rosenfelder Straße hat durch ihre Nutzungsintensität und – vielfalt sowie durch ihre generelle Funktion als Sammelstraße sowie als Fuß- und Radwegeverbindung eine besondere städtebauliche und verkehrliche Bedeutung.

Die Vorgaben des Bebauungsplans ‚Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung‘ mit Rechtskraft vom 07.07.2005 sollen im vorliegenden Verfahren für das Plangebiet weiter konkretisiert werden, um eine angemessene städtebauliche Entwicklung sowie eine Aufwertung und Durchgrünung des Orts- und Straßenbildes, insbesondere entlang der Rosenfelder Straße zu sichern. Die zu treffenden Festsetzungen dienen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Auch die Belange der Verkehrssicherheit fließen in die Planung ein. Bestehende, bereits genehmigte bauliche Anlagen behalten Bestandschutz. Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baufenster sowie die Ausweisung von Abstands- bzw. Freiflächen zur Rosenfelder Straße mit Pflanzgeboten soll eine städtebaulich geordnete Situation einschließlich der Freihaltung von Sichtbeziehungen erreicht werden.

Über die Festlegung von Baugrenzen soll erreicht werden, dass zukünftig Gebäude, wie auch sonstige relevante bauliche Anlagen über Gelände, wie z.B. Werbetafeln, einen Abstand von mindestens ca. 5,0 m zur Rosenfelder Straße einzuhalten haben. Dies deckt sich mit dem vorhandenen Gebäudebestand und erhält dauerhaft das bestehende Lichtraumprofil entlang dieser bedeutsamen Hauptverkehrsstraße. Zugleich soll über Baugrenzen sichergestellt werden, dass derartige bauliche Anlagen zu Wohngrundstücken einen angemessenen Abstand einhalten. Ob hier ein Abstand von ebenfalls 5,0 m oder aber auch nur 3,0 m städtebaulich und nachbarschützend geboten sind, ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

Im Hinblick auf eine städtebauliche und ökologische Aufwertung der Rosenfelder Straße, soll im weiteren Verfahren zudem geprüft werden, ob entlang der Straße ein Grünstreifen mit Baum- oder Strauchpflanzungen realisiert werden kann. Bisher ist die Rosenfelder Straße im näheren Umfeld weitgehend befreit von relevanten Grünstrukturen und bietet keinerlei ökologische Wertigkeit als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. So ist auch der bestehende Parkplatz zu über 90 % versiegelt und vollständig baum- und strauchlos.

Die straßenbegleitende und innerörtliche Begrünung nimmt eine wichtige Stellung in der Gestaltung von kleinteiligen Siedlungsbereichen ein. Sie erhöhen generell die Wohn- und Aufenthaltsqualität und verbessern das Mikroklima im Bewusstsein des Natur- und Klimaschutzes. Zudem

besteht die Möglichkeit planerisch eine grüne Zäsur zwischen der Gewerbenutzung und der Wohnnutzung zu schaffen.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften können bei Bedarf weitere gestalterische Vorgaben getroffen werden.

Die vorliegenden bodenrechtlichen Spannungen und nachbarlichen Belange und Interessen werden geprüft und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für die künftige Entwicklung zu schaffen.

5. Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang unter städtebaulichen Gesichtspunkten weiterentwickelt wird. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Sabine Stengel