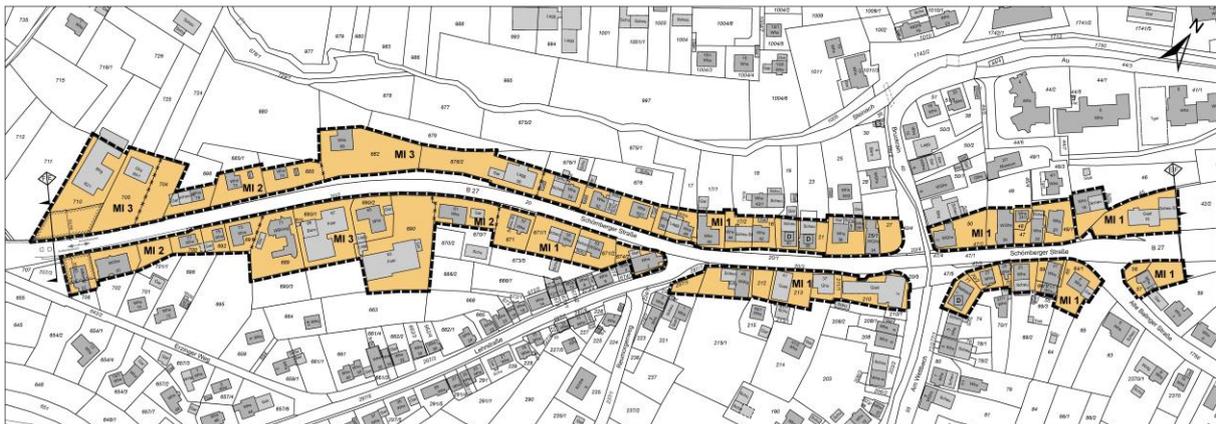


Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“

in

Balingen – Endingen



Begründung

ENTWURF

STAND: 06.07.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Umfang des Bebauungsplanes.....	3
2. Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation	3
3. Planungsrechtliche Situation / Änderung von Bebauungsplänen	6
4. Bebauungsplanverfahren	7
5. Regionalplan	8
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	9
7. Belange des Umweltschutzes.....	9
7.1 Umweltbericht und Umweltverträglichkeit.....	9
7.2 Natur und Landschaft – Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB / § 21 BNatSchG)	10
7.3 Artenschutz.....	10
8. Erschließung des Bebauungsplangebietes.....	10
9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	10
10. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	11
10.1 Planungsziel	11
10.2 Art der baulichen Nutzung	12
11. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	16
12. Umsetzung / Planverwirklichung.....	18

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

1. Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst gemäß dem Lageplan die an die Schömberger Straße bzw. die Bundesstraße B 27 angrenzenden Grundstücke in Balingen-Endingen. Maßgeblich ist der Plan – Anlage 1 zur Satzung.

Die Gesamtgröße des Plangebietes umfasst ca. 34.692 m².

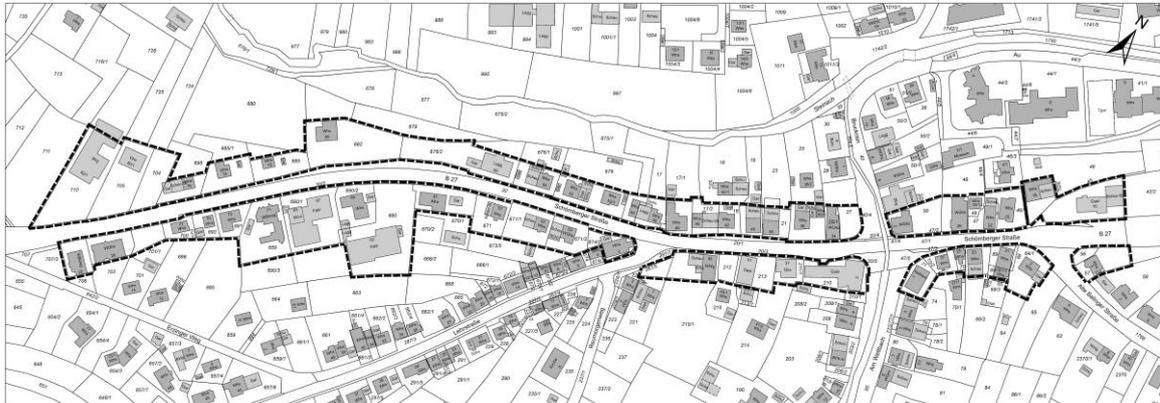


Abbildung 1: Katasterauschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Der nördliche Teil der Ortsdurchfahrt von Endingen ist gemeinsam mit der Bebauung Am Wettbach Teil des gewachsenen historischen Ortskerns von Endingen. Der Altort von Endingen hat eine geschichtliche und eine städtebauliche Bedeutung. Bei der heutigen Bundesstraße B 27 handelt es sich um die frühere Schweizer Straße, eine historische Postkutschenverbindung in die Schweiz. Die Schömberger Straße dient zudem der innerörtlichen Erschließung und ist durch die vorhandene Baustruktur mit einer kleinteiligen straßenbegleitenden Anordnung aus überwiegend 1 bis 2 geschossigen, ehemaligen Bauernhäusern geprägt. Die Gebäude sind zu einem großen Teil über 200 Jahre alt und stehen teilweise unter Denkmalschutz.

Heute hat Endingen ca. 2340 Einwohner. Der Ortskern selbst wird häufig zu Wohnzwecken genutzt. Teilweise sind auch noch landwirtschaftlich genutzte Gebäudeteile vorhanden. Anzutreffen in der Innerortslage sind auch Läden und verschiedene Gaststättenbetriebe. Der Ortsausgang in Richtung Erzingen ist erkennbar geprägt durch modernere Gebäude mit wesentlich größeren Grundstücken und einem deutlich größeren Abstand zur Fahrbahn der B 27.

Der Stadtteil Endingen mit seiner 700-jährigen Geschichte und historischen Bausubstanz ist bis 1945 überwiegend im Ortskern bebaut gewesen und wird seit ca. 60 Jahren durch die B 27 zweigeteilt. Neben dem motorisierten Verkehr muss die Bundesstraße B 27 von Radfahrern und Fußgängern überquert werden, um Schule, Bäckerei und Kirche bzw. Kindergarten und Neubaugebiete zu erreichen. Der Bereich entlang der Ortsdurchfahrt ist aufgrund der Verkehrsdichte von ca. 20.000 Fahrzeugen pro Tag von einer sehr hohen Verkehrs- und Umweltbelastung gekennzeichnet, die sich sehr negativ auf die Attraktivität des Wohn- und Geschäftsstandortes auswirkt. Hierbei prägt das hohe Verkehrsaufkommen die Innerortslage von Endingen maßgeblich. Die stark befahrene Schömberger Straße / Bundesstraße B 27 mit ihren Emissionen hat grundsätzlich Auswirkungen auf die Attraktivität des Dorfkerns. Es droht Leerstand, sowohl im Bereich des Wohnens als auch bei den gewerblich nutzbaren Einheiten. Als Folge sinkt die Attraktivität des Bereichs für Wohnen und für mischgebietskonforme Gebäudenutzungen. Der hierdurch entstehende Gebäudeleerstand geht sehr häufig mit

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

Sanierungsrückständen einher. Die Anbringung von Großwerbetafeln in größerem Umfang beschleunigt den Prozess des Attraktivitätsverlustes zusätzlich erheblich.

Eine Umfahrung der Ortsdurchfahrt ist geplant und im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans verankert. Die Planungen sollen zeitnah, aber bis spätestens 2025 beginnen, die Realisierung kann ab 2030 erwartet werden. Im Anschluss soll das Plangebiet im Rahmen eines Stadtsanierungsprogramms oder einer ELR (Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum) -Förderung für die Zukunft attraktiviert werden.



Abbildung 2: Stadtplan des Ortsteils Endingen mit Darstellung des Bebauungsplangebietes

Die starke Verkehrsbelastung auf der B 27 im Zusammenhang mit ihrer zentral geführten Ortsdurchfahrt macht den Bereich insgesamt zunehmend für die Anbringung von Werbeanlagen, auch solchen Anlagen, die nicht unmittelbar den entlang der Straße ansässigen Betrieben dienen, attraktiv, so dass in der Vergangenheit immer mehr Anträge zur Errichtung vor allem freistehender Werbeanlagen, insbesondere Großwerbeanlagen im Euroformat, gestellt wurden. Aufgrund der hohen Werbewirksamkeit entlang der Schömberger Straße herrscht hier ein vermehrter Druck.

Werbeanlagen, insbesondere ab einer gewissen Größe, können aufgrund ihrer Ausgestaltung und der von den Werbenden gewünschten optischen Dominanz zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen. Besonders die Errichtung großflächiger Fremdwerbungen führt zu einer nachteiligen Entwicklung des Straßenbildes, da diese Werbeanlagen den überwiegenden Teil einer Gebäudefassade oder Werbeanlagen an der Stätte der Leistung verdecken sowie die räumliche Gliederung zwischen Straßenraum, Vorgärten und Gebäude unterbrechen.

Zudem kann durch Werbeanlagen vor allem auf stark frequentierten Straßen die Verkehrssicherheit negativ beeinflusst werden, da durch die sehr gute Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer stark beeinflusst werden kann. Die Wohnnutzung geht weiter zurück, das Wohnumfeld wird unattraktiv, Leerstand entsteht. Besonders die Errichtung großflächiger Werbungen führt dabei zu einer nachteiligen Entwicklung des Straßenbildes, da diese Werbeanlagen den überwiegenden Teil einer Gebäudefassade verdecken oder die räumliche Gliederung zwischen Straßenraum, Vorgärten und Gebäude unterbrechen. Mit zunehmendem Leerstand wird der Standort für großflächige Werbeanlagen interessanter, da die Pachtangebote der Werbefirmen häufig noch die einzige Einnahmemöglichkeit bzw. Nutzungsmöglichkeit des Areals darstellen. Es tritt ein Trading-Down-Effekt mit zunehmendem Rückgang der Nutzungsvielfalt ein.

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

Da die Errichtung von Werbeanlagen sehr ortsbildprägend und Werbeanlagen eine, den Charakter des Gebiets potentiell beeinflussende, städtebauliche Wirkung zuzusprechen ist, insbesondere und gerade durch ihre Häufung, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen.

Nachdem mehrere Werbeanlagen im Euroformat auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt wurden, beschloss der Ortschaftsrat Endingen und der Gemeinderat als Satzungsgeber im Jahr 2004 einstimmig zum Schutz der Altortlage und des Ortsbildes entlang der Schömberger Straße im Rahmen einer positiven Gestaltungspflege eine Werbeanlagensatzung zu erlassen und von der Satzungscompetenz nach § 74 Landesbauordnung (LBO) Gebrauch zu machen. Im Jahr 2006 wurde die ‚Werbeanlagensatzung für den Altortlage Endingen‘ entlang der Schömberger Straße / B 27 als Gestaltungssatzung durch den Gemeinderat der Stadt Balingen einstimmig beschlossen. Die Gemeindegatzung wurde am 23.02.2006 rechtskräftig. Die Werbeanlagensatzung diente der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit. Auf der Grundlage der Satzung wurden mehrere Anfragen beraten und ggf. ablehnend beschieden.

Die „Satzung über Werbeanlagen für den Bereich entlang der B 27/Schömberger Straße in Balingen-Endingen“ wurde durch das Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom 29.04.2019 für nichtig erklärt.

Da regelmäßig Anfragen gestellt werden, ist es notwendig, in Bezug auf Werbeanlagen eine vorausschauende Genehmigungspraxis für den Bereich entlang der B 27/Schömberger Straße zu schaffen, indem wieder Rechtssicherheit und Rechtsklarheit hergestellt wird.

Es wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der insbesondere die Art der baulichen Nutzung regelt und zusätzlich über Örtliche Bauvorschriften weitere Regelungen zu Werbeanlagen trifft. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist nunmehr § 10 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO.

Mit der Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Errichtung bestimmter Arten von baulichen Anlagen und Nutzungen, worunter auch Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung fallen, aus besonderen städtebaulichen Gründen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet, das hier aufgrund der bestehenden Nutzungen als Mischgebiet definiert wird, ergibt sich ein erhöhter städtebaulich gestalterischer Stellenwert, innerhalb dessen auch die Zulässigkeit und Anordnung von Werbeanlagen eine besondere Rolle einnehmen.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes soll mittel- und langfristig dazu dienen, eine dorfgerechte, vielfältige Nutzung im Ortskern zu etablieren. Durch die differenzierte Festsetzung von Werbeanlagen als Eigen- sowie Fremdwerbung kann eine verträgliche städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Zur Erhaltung des Ortsbildes mit seiner charakteristischen Baustruktur und im Sinne der angestrebten zukünftigen Entwicklung des Endinger Ortskerns entlang der Schömberger Straße sowie im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, insbesondere in Verbindung mit der Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum, ist es daher aus städtebaulicher Sicht erforderlich, Regelungen zu treffen, die eine ungeordnete Anbringung von Werbeanlagen verhindern und gleichzeitig positiv auf die Gestaltung der zulässigen Werbeanlagen einwirken. Dabei werden sowohl freistehende Werbeanlagen wie auch Werbeanlagen an den Gebäuden einbezogen, um einen einheitlichen gestalterischen Rahmen vorzugeben, so dass sich die einzelnen Anlagen insgesamt in den Gebietscharakter einfügen.

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen Begründung



Abbildung 3: Ortsteil Endingen mit Darstellung des Bebauungsplangebietes

3. Planungsrechtliche Situation / Änderung von Bebauungsplänen

Für einzelne Teilbereiche des Plangebiets und dessen Umgebung befinden sich im Süden der Baulinienplan Baulinienplan ‚Auf der Lehr‘ mit Rechtskraft seit 05.08.1939 und der Bebauungsplan ‚Hinter der Lehr‘ mit Rechtskraft seit 01.04.1978. Der Bebauungsplan ‚Hinter der Lehr‘ weist den Bereich als Mischgebiet aus und regelt u. a. das Maß der baulichen Nutzung und legt Baugrenzen fest. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegen die Baulinienpläne ‚Kugelwasen‘, rechtskräftig seit 15.09.1961, sowie ‚Baulinienfeststellung Au‘ mit Rechtskraft seit 05.08.1939 vor.

Für die restlichen Bereiche beurteilt sich der Gebietscharakter und somit die Zulässigkeit von Bauvorhaben bzw. von Nutzungsänderungen derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Maßgeblich hierfür sind die im jeweiligen näheren Umfeld vorhandenen baulichen Strukturen und die Art der vorhandenen Nutzungen sowie die hieraus gegebenenfalls mögliche Zuordnung zu Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die „Satzung über Werbeanlagen für den Bereich entlang der B 27/Schömberger Straße in Balingen-Endingen“ wurde durch das Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom 29.04.2019 für nichtig erklärt.



Abbildung 4: Rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienpläne mit Darstellung des Bebauungsplangebietes

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ wird der Baulinienplan ‚Auf der Lehr‘ (Nr. 07.01.06), rechtskräftig seit 05.08.1939, im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 691 und 692 aufgehoben.

Der Bebauungsplan ‚Hinter der Lehr‘ (Nr. 07.01.15), rechtskräftig seit 01.04.1978, wird durch den Bebauungsplan ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen‘ im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 689, 690, 690/1, 690/2 im

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Anlage 2) geändert und durch die Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3) ergänzt.

Der Baulinienplan ‚Kugelwasen‘ (Nr. 07.05.05), rechtskräftig seit 15.09.1961, wird im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 56 und 57 durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Der Baulinienplan ‚Baulinienfeststellung Au‘ (Nr. 07.02.03), rechtskräftig seit 05.08.1939, wird im Bereich der Grundstücke, Flst.Nr. 46 (Teilfläche) und Grundstück Flst.Nr. 42/2 (Teilfläche) im Überlagerungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Existiert kein qualifizierter Bebauungsplan richtet sich die Zulässigkeit im Weiteren nach § 34 BauGB.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 13 BauGB sind erfüllt.

Der Bebauungsplan „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ schafft Rechtsklarheit und Rechtssicherheit unter Anpassung an die städtebauliche Entwicklung, Zielsetzung und Ordnung. Insbesondere die vorhandene Bausubstanz im bereits überwiegend überbauten, aber nicht überplanten Innenbereich wird rechtlich gesichert und überplant.

Der größte Bereich des Plangebiets ist derzeit als unbeplanter Innenbereich zu bewerten. Im Hinblick auf Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen erfolgt die Bewertung nach § 34 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 1 Hs. 1 Alt. 2 BauGB darf sich der aus der Eigenart des Plangebiets ergebende Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben nicht wesentlich ändern. Der gesamte nicht überplante Geltungsbereich entspricht hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung derzeit einem faktischen Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets mit den Modifizierungen im Bebauungsplan „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ wird der Eigenart der näheren Umgebung entsprochen. Der Bebauungsplan „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ hat eine ordnende Funktion.

Eine Voraussetzung der Verfahrensart nach § 13 BauGB ist, dass bei überplanten Gebieten die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Bebauungsplan ‚Hinter der Lehr‘ (Nr. 07.01.15), rechtskräftig seit 01.04.1978, wird im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 689, 690, 690/1 und 690/2 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert und durch die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Durch die Änderung und Ergänzung wird das planerische Leitbild des Bebauungsplanes nicht verändert. Der festgesetzte Baugebietstyp „Mischgebiet (MI)“ mit dem Maß der baulichen Nutzung bleibt erhalten. Vielmehr wird die Art der baulichen Nutzung mithilfe der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO modifiziert und an die heute rechtlich vorgegebenen Nutzungen nach § 6 BauNVO angeglichen. Die Anpassung bezieht sich auf Einzelheiten der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ohne Veränderung des planerischen Grundgedankens. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Der Baulinienplan ‚Kugelwasen‘ (Nr. 07.05.05), rechtskräftig seit 15.09.1961, wird im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 56 und 57 durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Der Baulinienplan ‚Baulinienfeststellung Au‘ (Nr. 07.02.03), rechtskräftig seit 05.08.1939, wird im Bereich der Grundstücke, Flst.Nr. 46 (Teilfläche) und Grundstück Flst.Nr. 42/2 (Teilfläche) im Überlagerungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Die

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

Bewertung für Vorhaben erfolgt in diesen Bereichen, da es sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der u. a. nur die Art der baulichen Nutzung regelt, weiterhin nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ wird der Baulinienplan ‚Auf der Lehr‘ (Nr. 07.01.06), rechtskräftig seit 05.08.1939, im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 691 und 692 aufgehoben. Die Bewertung von Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen erfolgt, da es sich hierbei um einen Baulinienplan handelt, derzeit nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kommt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht und gem. § 1 Abs. 8 BauGB ebenso bei der Aufhebung und Ergänzung. Dementsprechend kann der Bebauungsplan im Bereich der genannten Grundstücke aufgehoben werden.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Regionalplan

Die Große Kreisstadt Balingen zählt laut Regionalplan Neckar-Alb 2013 zum Verdichtungsbereich im ländlichen Raum und liegt als ausgewiesenes Mittelzentrum an den Landesentwicklungsachsen Rottweil-Balingen-Hechingen-Reutlingen/Tübingen bzw. Albstadt-Balingen-Oberndorf a.N.

Als Ziel und Grundsatz der räumlichen Entwicklung ist u. A. festgelegt: Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur zu festigen und weiter zu entwickeln. Dazu sind die Zentralen Orte in ihrer Leistungskraft zu stärken, die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und die Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen zu konzentrieren.

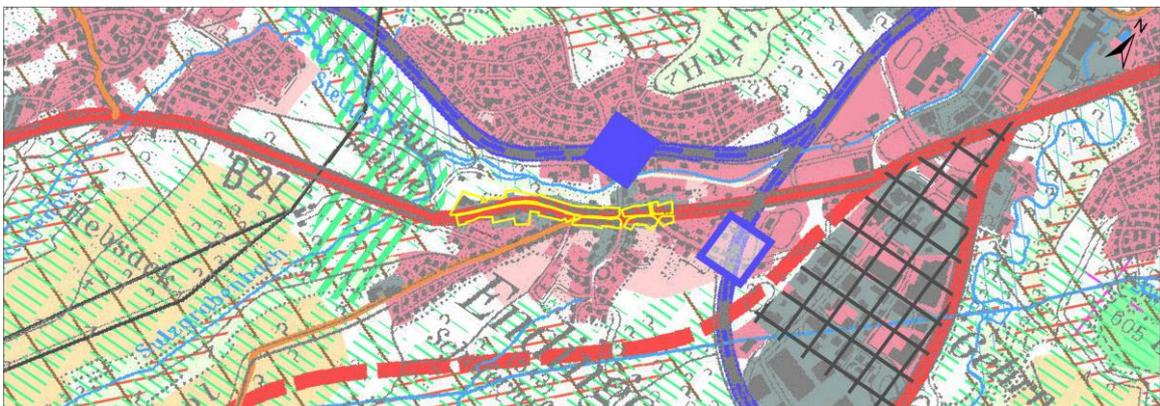


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Raumnutzungskarte)

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen Begründung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und der ausgewiesenen Siedlungsbereiche von Balingen-Endingen. Die Fläche ist teilweise als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ und „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landwirtschaftliche Vorrangflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Die in Planung stehende Ortsumfahrung „B 27 Balingen-Süd/Dotternhausen“ ist Bestandteil des Regionalplans.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den regionalplanerischen Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen (2001) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Für die im nordöstlich, südlich und mittig gelegenen Flurstücke, die im FNP als Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind, ist aufgrund ihrer untergeordneten Stellung im Plangebiet und der grobmaschigen Darstellung des FNP keine Berichtigung vorgesehen, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt bleibt.

Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend entsprochen.

Ferner ist die in Planung stehende Ortsumfahrung „B 27 Balingen-Süd/Dotternhausen“ Bestandteil des Flächennutzungsplans.

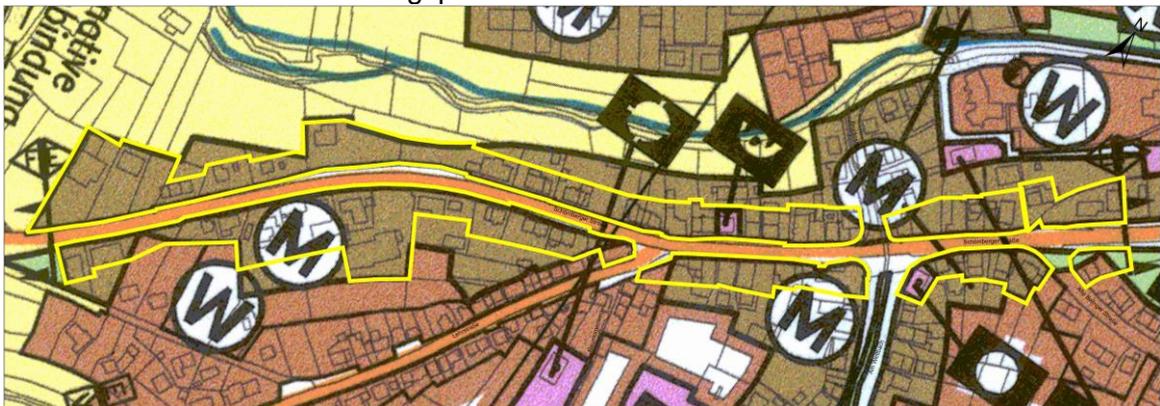


Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen (2001) mit Darstellung des Bebauungsplangebietes

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der überwiegend erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und die bestehende Nutzungsstruktur gesichert wird. Dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ wird damit entsprochen; dem hohen Flächenverbrauch am Ortsrand wird entgegengetreten. Über den Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen und nicht dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksflächen. Basis für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist in diesen Punkten weiterhin § 34 BauGB falls vorhanden i. V. m. den Baulinienplänen, bzw. der jeweilige qualifizierte Bebauungsplan. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, sodass eine überschlägige umweltbezogene Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Ein Umweltbericht ist daher nicht zu erstellen.

7.2 Natur und Landschaft – Naturschutzrechtlicher Ausgleich ^ (§ 1a BauGB / § 21 BNatSchG)

Über den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes eingeräumt. Ausgleichsrelevante neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht ausgelöst.

7.3 Artenschutz

Hinweise oder Kenntnisse zu Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet liegen nicht vor. Mit der Bebauungsplanung werden keine weitergehenden Grundlagen für eine bauliche Nutzung oder Erweiterung der Bestandsgebäude geschaffen. Sofern der Abriss oder Neubau von Gebäuden geplant ist, ist zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Prüfung bzw. eine entsprechende Inspektion durch den Vorhabenträger durchzuführen oder zu veranlassen. Ggf. sind Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Zollernalbkreis abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht davon auszugehen, dass besonders oder streng geschützte Arten oder deren Lebensstätten erheblich gestört werden.

Zum Schutz von Menschen und Tieren wird festgelegt, dass beleuchtete Werbeanlagen nur unter Verwendung von natur- und umweltverträglichen, insbesondere insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) betrieben werden dürfen. Die Beleuchtungsintensität ist auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur die zu beleuchtende Fläche erhellen.

8. Erschließung des Gebietes

Das Plangebiet ist erschlossen und funktionell an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Ver- und Entsorgungsnetz entspricht im Wesentlichen den Erfordernissen. Weitere, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und derzeit auch nicht erforderlich.

Die Schömberger Straße ist Bestandteil des innerörtlichen Hauptverkehrsnetzes. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Verkehrsbelastungen entsprechen der Zuordnung der Straßen als Hauptverbindung im Erschließungssystem.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Bundesstraße B 27 besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Die Zuordnung des außerörtlichen Erschließungsbereiches ist aus der dazugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Näheres ist in § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geregelt.

10. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

10.1 Planungsziel

Die Nutzungsbereiche entlang der Schömberger Straße sollen über eine planungsrechtliche Zuordnung der Art der baulichen Nutzung strukturiert und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortgeschrieben werden. Damit wird Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für das Plangebiet geschaffen.

In diesem Zusammenhang sollen neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, im Hinblick auf eine attraktive Weiterentwicklung des gesamten Orts- und Straßenbildes, zugleich Regelungen bezüglich der Anordnung von Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) getroffen werden. Da Werbeanlagen, insbesondere Werbeanlagen für Fremdwerbung 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, des Denkmalschutzes sowie der Verkehrssicherheit in Verbindung mit dem Schutz von Sichtbeziehungen dem Recht auf Berufsausübung (Art. 12 Abs. 1 GG) oder Eigentumsrecht (Artikel 14 Abs. 1 GG) gegenüber. Die Beschränkung steht nicht außer Verhältnis zum verfolgten Ziel.

Hinsichtlich der immer weiter fortschreitenden Umstrukturierung in Bezug auf das bestehende Nutzungsgefüge in Endingen, mit dem Wegfall der landwirtschaftlich bzw. handwerklich geprägten Nutzungsmischung, häufig verbunden mit Leerständen, soll das vorhandene Ortsbild sowie die Wohnnutzung in seiner Qualität und Maßstäblichkeit erhalten bzw. im Sinne der Innenentwicklung anteilig mittelfristig erhöht werden.

Entlang der Schömberger Straße sind mehrere, das Ortsbild prägende Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vorhanden. Im Kontext dessen ist es von besonderer städtebaulicher Bedeutung das Ortsbild gestalterisch in seinem Charakter zu erhalten sowie weiterzuentwickeln, so dass diese Gebäude auch künftig angemessen zur Identitätsbildung im alten Ortskern beitragen können.

Die Reglementierung störender Werbeanlagen dient funktionalen Belangen, nämlich der Erhöhung der Standortqualität und des Images des betroffenen Gebietes mit dem Ziel, eine standortgerechte Nutzung mit Wohnbebauung und wohnverträglichem Gewerbe zu fördern und die diesbezügliche Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Gewerbetreibenden anzuregen. Ferner wirbt die Stadt Balingen verstärkt für das Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR), welches zum Ziel hat, Impulse zur innerörtlichen Nachverdichtung zu setzen. Die Belange des Denkmalschutzes werden ebenfalls berührt. Durch Verbesserung des Umfeldes wird die Bereitschaft zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sanierungsbedürftiger, Gebäude gefördert.

Mit den Festsetzungen sollen sowohl die Nutzungen, als auch gestalterische Grundlagen zur Aufwertung des direkten Umfeldes und zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität nachhaltig gesichert werden. Dieser Bebauungsplan legt das Fundament für die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung des Plangebiets, anstelle der Ausweisung neuer Bauflächen. Damit werden natürliche, schützenswerte Ressourcen geschont und eine nachhaltige auf den Innenbereich ausgerichtete Stadtentwicklung wird eingeleitet. Der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ wird berücksichtigt. Es werden damit städtebauliche und funktionelle Vorkehrungen für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils geschaffen. Der Ausschluss von Werbeanlagen mit Fremdwerbung erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägung des

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen Begründung

Plangebietes, örtlichen Gegebenheiten, städtebaulichen Zielsetzung und zum Schutz der Belange des Denkmalschutzes.

Die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt. Die Bundesstraße B 27 ist mit bis zu 20.000 Fahrzeugen pro Tag stark frequentiert, die Anwohner durch Lärm und Immissionen belastet. Neben dem motorisierten Verkehr muss die Bundesstraße, die die Gemeinde Endingen ‚teilt‘ von Radfahrern und Fußgängern gequert werden, um Schule, Bäckerei und Kirche bzw. Kindergarten und Neubaugebiete zu erreichen. Auch der ortsübergreifende Radverkehr ist betroffen. Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungen sollen auch Sichtbehinderungen durch Werbeanlagen sowie eine Massierung von Werbeanlagen, welche eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer befürchten lässt, vermieden werden.

Die Planung dient gleichzeitig auch als städtebauliche Vorbereitung für eine Umgestaltung und Attraktivierung des Bereichs entlang der Schömberger Straße nach Umsetzung der Planungen für eine Ortsumfahrung.

Das übergeordnete Ziel ist, im historischen Endinger Ortskern mit denkmalpflegerisch bedeutsamen Gebäuden ein attraktives und lebenswertes Wohnen in Verbindung mit einer dorfgerechten, vielfältigen Nutzung bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität und verbesserter Versorgungsinfrastruktur langfristig herzustellen sowie diesbezüglich die Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Gewerbetreibenden anzuregen. Der altörtliche Charakter soll im Mischgebiet 1 (MI1) wiederhergestellt werden.

Dies soll durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für das gesamte Plangebiet erfolgen, spätestens, wenn die Ortsumfahrung voraussichtlich ab 2030 realisiert wird. Im Kontext der Ortsumfahrung wird seit vielen Jahren an einer bürgernahen Lösung gearbeitet. In der Vergangenheit führte die Stadtverwaltung bereits viele Gespräche mit Betroffenen, Bürgern und höheren Verwaltungsbehörden.

10.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsziel soll mithilfe eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB umgesetzt werden. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass dieser die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen nicht enthält. Dieser Bebauungsplan beinhaltet nur die Art der baulichen Nutzung sowie Örtliche Bauvorschriften.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI), das sich in drei Teilbereiche MI 1, MI 2 und MI 3 unterteilt, festgelegt. Dies entspricht der vorhandenen Gebietsstruktur und schließt Nutzungskonflikte mit dem Bestand aus. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Planungsgebiet differenziert sich historisch in zwei Abschnitte, die sich grundsätzlich in der Gebäudestruktur und -größe, der Gebäudenutzung und der Siedlungsgeschichte unterscheiden. An Hand historischer Karten kann nachgewiesen werden, dass die Grundstücke und die Grundstruktur der vorhandenen Gebäude von der Ortsmitte bis zur Einmündung der Lehrstraße bereits vor dem Jahr 1837 existiert haben. Durch den Zuschnitt der Grundstücke und die Gebäudegröße lässt sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die Entstehung der Gebäude bis zur Schömberger Straße 54 ebenfalls als relativ alt einschätzen. Die Balingen Straße als überregionale Verbindung wurde in der heutigen Linienführung erst in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts gebaut. Vor dem Bau dieses Straßenabschnitts erfolgte die Verbindung nach Rottweil über die Lehrstraße, der nach ca. 200 m in den Erzinger Weg abzweigt. Von dort folgte die alte Schweizer Straße wieder dem heutigen Verlauf nach

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

Dotternhausen und weiter nach Schömberg. Erst ab den 30 Jahren wurden die Grundstücke am heutigen Ortsausgang in Richtung Erzingen bebaut.

Aus diesen historisch nachgewiesenen baulichen Entwicklungsschritten der Ortschaft Endingen lassen sich städtebaulich unterschiedliche Bereiche des Planungsgebiets erklären und herleiten. Dieser städtebaulichen Struktur wird im Bebauungsplan Rechnung getragen, indem das festgesetzte Mischgebiet in drei Teilbereiche MI 1, MI 2 und MI 3 aufgeteilt wird:

Mischgebiet 1 (MI 1)

Das Mischgebiet 1 (MI 1) ist überwiegend gekennzeichnet von kleinen Grundstückszuschnitten und eng stehenden Gebäude, die teilweise sehr nahe am Fahrbahnrand der heutigen Bundesstraße B 27 stehen. Diese städtebauliche Struktur ist über 200 Jahre alt. Der Ursprung dieser Gebäude kann an Hand dieser Merkmale und auf Grundlage der historischen Karten auf die Zeit vor 1837 datiert werden. Der geringe Abstand zum Fahrbahnrand ist bedingt durch die schrittweise Verbreiterung der ehemaligen Schweizer Straße (Verbindung in die Schweiz) zum heutigen Ausbaustandard einer überregionalen Bundesstraße. Entsprechend sind diese Gebäude einer hohen Belastung durch die Verkehrsfrequenz und die Größe der Fahrzeuge und LKW's ausgesetzt. Es handelt sich überwiegend um kleine, ehemalige Bauernhäuser mit Ökonomieteil.

Mischgebiet 2 (MI 2)

Das MI 2 hat ähnliche Gebäudekubaturen und Grundstücksgrößen wie im MI 1. Allerdings ist diese von einer neueren Bebauung geprägt, die überwiegend ab den 1960er Jahren erstellt wurde und einen größeren Abstand zur Fahrbahn der B 27 aufweist. Innerhalb der MI 2 bezeichneten Flächen existierten bereits vor 1939 vereinzelt kleinere Wohnhäuser oder Gehöfte, diese wurden dann mit dem Bau der damaligen Reichsstraße (heute B 27) ausgebaut.

Drei Gebäude sind auf diesem Baulinienplan dokumentiert: Das Gebäude Nr. 175 (heute Schömberger Str. 76), Die heutige Schömberger Str. 75 und 73 (damals Nr. 159 und 158).

Mischgebiet 3 (MI 3)

Das Mischgebiet 3 (MI 3) ist hinsichtlich der Gebäudekubaturen, der Gebäude- und Grundstückstiefen, der städtebaulichen Körnung und der Grundstücksflächen insgesamt unter Würdigung von Gebäudebestand und Nutzungen vom MI 2 zu unterscheiden.

Auch der Bereich wurde ab 1939 nach dem Bau der neuen Reichsstraße (heute B 27) gebaut. Die Bebauung vor 1939 reichte bis zum heutigen Gebäude Schömberger Str. 61 (MI 2). Danach folgte das durch den Ausbau der Reichsstraße neu erschlossene Gebiet MI 3. Nachweisen lässt sich dies an Hand des Baulinienplans ‚Auf der Lehr‘ aus dem Jahr 1939. Der Baulinienplan ‚Auf der Lehr‘ von 1939 endet bei Gebäude Nr. 175, heute Schömberger Str 76. Der Bereich von der Schömberger Str. 63 bis 71 bestand in dieser Form nicht. Der Bereich MI 3 enthält heute prägende Gewerbebebauungen, häufig kombiniert mit Wohnhäusern.

Aus der historischen Entwicklung, vorhandenen städtebaulichen Struktur, den Grundstücksgrößen und Gebäudekubaturen leitet sich die Unterteilung in Mischgebiet 1 (MI 1), Mischgebiet 2 (MI 2) und Mischgebiet 3 (MI 3) ab. Während die städtebauliche Struktur zwischen Lehrstraße und Ortsmitte über 200 Jahren alt ist, hat sich die heutige Bebauung am Ortsausgang erst nach dem Bau der heutigen Bundesstraße B 27 entwickelt.

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen Begründung

Die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet werden begrenzt auf die in § 6 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Nutzungen mit Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimente im Sinne der Balingen Sortimentsliste, die der Grundversorgung dienen und Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balingen Sortimentsliste, der Gartenbaubetriebe, der Tankstellen und der Vergnügungsstätten aller Art. Innerhalb des MI 1 sind Werbeanlagen mit Fremdwerbung nicht zulässig. Im MI 2 und MI 3 werden Gartenbaubetriebe zugelassen. Im MI 3 sind Tankstellen zulässig.

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil überbaut. Dementsprechend wird davon abgesehen, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen rechtlich zu regeln. Die Beurteilung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sowie die maßgeblichen städtebaulichen Beurteilungsmaßstäbe erfolgen, wie bereits in der Vergangenheit, weiterhin nach § 34 BauGB, falls vorhanden mit dem rechtsverbindlichen Bebauungs- bzw. Baulinienplan. Eine Neuregelung von zulässigen Grundflächen ist somit nicht erforderlich. Es ist kein Planerfordernis vorhanden.

Werbeanlagen

Neben der der Art der baulichen Nutzung werden Beschränkungen hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. In Bezug auf die Nutzungsart werden Werbeanlagen der Nutzungsart "Sonstige Gewerbebetriebe" im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zugeordnet und werden als eigenständige Hauptnutzung bewertet, die sich in zwei Teilkategorien, nämlich in „Werbeanlagen an der Stätte der Leistung“ und „Werbeanlagen mit Fremdwerbung“, unterteilt lässt. Erstgenanntes zeichnet sich dadurch aus, dass an der Stelle, an der das Produkt hergestellt bzw. angeboten wird oder die Leistung, für die geworben werden soll, Werbung gemacht wird. Werbeanlagen mit Fremdwerbung bewerben Produkte oder Leistungen von anderen, in der Regel außerörtlichen Unternehmen.

Bei den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung handelt es sich um eine verfassungsrechtlich zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG und der Berufsausübung (Art. 12 Abs. 1 GG). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbieten nicht die Außenwerbung grundsätzlich, sondern regelt sie. Aufgrund der städtebaulichen Prägung der vorhandenen Bebauung sowie zum Schutz des Ortsbildes, auch im Hinblick auf eine zukünftige Ausweisung als Sanierungsgebiet und eine Attraktivierung der Dorfmitte, wird Fremdwerbung im Mischgebiet MI 1 ausgeschlossen. Fremdwerbung ist in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 mit Größenbeschränkungen, im MI 3 auch im sogenannten Euroformat zulässig.

Mit der getroffenen Gliederung des Mischgebietes nach § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO bleibt die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. Dies insbesondere vor dem festgestellten Hintergrund, dass eine Tendenz zur Verstärkung der Wohnnutzung in den jeweiligen Gebietstypen besteht und durch die städtebauliche Entwicklungsabsicht eine Nachnutzung bereits aufgegebenen Nutzungsbereiche gefördert werden soll.

Die massive Zunahme von insbesondere großflächigen Werbeanlagen wirkt sich auf die Attraktivität des Bereichs als Wohn- und Geschäftsstandort negativ aus. Werbeanlagen, insbesondere ab einer gewissen Größe, können aufgrund ihrer Ausgestaltung und der von den Werbenden gewünschten optischen Dominanz zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen. Die Wohnnutzung geht weiter zurück, das Wohnumfeld wird unattraktiv, Leerstand entsteht. Besonders die Errichtung großflächiger Werbungen führt dabei zu einer nachteiligen Entwicklung des Straßenbildes, da diese Werbeanlagen den überwiegenden Teil einer Gebäudefassade

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

verdecken oder die räumliche Gliederung zwischen Straßenraum, Vorgärten und Gebäude unterbrechen. Als Folge sinkt die Attraktivität des Bereichs für Wohnen und für mischgebietskonforme Gebäudenutzungen. Der hierdurch entstehende Gebäudeleerstand geht sehr häufig mit Sanierungsrückständen einher.

Es soll weiterhin ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen gewährleistet werden.

Das Plangebiet befindet sich an der stark befahrenen B 27 zwischen Balingen und Rottweil. Durchgangsstraßen haben wegen des hohen Verkehrsaufkommens eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen für Eigen- und/oder Fremdwerbung.

Die Errichtung von Werbeanlagen hat eine sehr starke Ortsbildprägende Auswirkung. Sie kann das Ortsbild erheblich beeinträchtigen und bis zur Unkenntlichkeit überlagern. Deshalb ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen geboten. Eine Überfrachtung des öffentlichen Stadt- und Straßenraums, insbesondere mit großen und selbstleuchtenden Werbeanlagen, muss zu Gunsten einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung des öffentlichen Raums vermieden werden. Außerdem soll durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen – dem Wohnen und der Mischnutzung entlang der Hauptverkehrsstraße - Rechnung getragen, einer möglichen Fehlentwicklung entgegengewirkt und Vorkehrungen für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils getroffen werden. Im Plangebiet vorliegenden Mischgebiet werden beruhend auf der örtlichen Prägung in Verbindung mit den ausgehenden Störeinflüssen sowie der zukünftigen angestrebten städtebaulichen Entwicklung differenzierte Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen getroffen.

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 diese das Orts- und Straßenbild häufig maßgeblich beeinträchtigen und ohne Bezug zur Stätte der Leistung durch ihre optische Aufdringlichkeit das Ortsbild stören können.

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 für Baugebiete, welche auch für die Wohnnutzung attraktiv und lebenswert sein sollen bzw. müssen, können Werbeanlagen durch ihre beabsichtigte gestalterische Dominanz eine erhebliche Hypothek darstellen und das Image nachhaltig beeinträchtigen bzw. für das Wohnen einen gewissen Trading-Down-Effekt befördern.

Ein Ausschluss von Werbeanlagen mit Fremdwerbung begrenzt sich auf den sensiblen altörtlichen Ortskern (Mischgebiet 1 (MI 1)). Vorliegend sind die besonderen städtebaulichen Gründe gegeben. Dies führt nicht dazu, dass das Mischgebiet seine Prägung verliert. Die im großen Spektrum vorgesehenen gewerblichen Nutzungen bleiben weiterhin zulässig. Im Mischgebiet 2 (MI 2) und Mischgebiet (MI 3) wird nicht zwischen Eigen- und Fremdwerbung unterschieden. Zusätzlich werden Festsetzungen bezüglich ihrer Größe und Gestaltung getroffen, damit sie sich soweit als möglich in den Gebietscharakter einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Ferner stehen außerdem im Teilort Endingen, im Gewerbegebiet ‚Auf Gehrn‘, sowie in anderen Teilorten der Stadt Balingen geeignete Gewerbegebiete zur Verfügung, in denen die Aufstellung von Fremdwerbung zulässig ist.

Einzelhandelsbetriebe

Umgesetzt wurde das aus der Einzelhandelskonzeption zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche entwickelte Leitbild (Einzelhandelskonzeption). Dieses lässt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balinger Sortimentsliste, die der Grundversorgung Endingen dienen, zu. Dabei handelt es sich um Waren des täglichen Bedarfs wie z. B. Bäckereien, Metzgereien u. ä. Diese bleiben ausschließlich zulässig, solange es sich um sogenannte „wohnungsnahe Grundversorger“ handelt, die auch maßgeblich zur Attraktivität und Wertigkeit von Endingen hinsichtlich einer wohnortnahen Versorgung beitragen.

Zugelassen sind auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balinger Sortimentsliste. Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten fügen sich teilweise nicht in die bestehende städtebauliche Struktur des Gebietes ein. Zur planerischen Feinsteuerung werden die Optionen nach § 1 Abs. 4 –bis Abs. 9 BauNVO genutzt.

Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fügen sich aufgrund der kleingliedrigen städtebaulichen Struktur mit dem örtlichen Charakter in MI 1 nicht ein. Dementsprechend sind diese im MI 1 nicht zulässig. Im MI 2 und MI 3 sind Gartenbaubetriebe zulässig. Dasselbe gilt für die Tankstelle als eigenständige Nutzungsart. In der Vergangenheit befand sich bereits eine Tankstelle im Flächenbereich des MI 3 – die städtebauliche Struktur lässt dies zu und wird in diesem Bebauungsplan zugelassen.

Vergnügungsstätten

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen. Zu Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO zählen Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale aller Art, Spielhallen und Spielkasinos, Kabarett, größere Kinos u. a. Im Gegensatz zu Gaststätten werden diese durch den sogenannten ‚Vergnügungsbetrieb‘ geprägt. Da Vergnügungsstätten vielfach mit negativen Begleiterscheinungen für den Gebietscharakter, für benachbarte Einrichtungen und insbesondere für die Wohnnutzung einhergehen, ist es aus städtebaulichen und stadtstrukturellen Gründen erforderlich, die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten, auch in Abhängigkeit ihrer jeweiligen Art, so zu steuern, dass die Attraktivität des Ortskerns erhalten bleibt bzw. weiter gesteigert werden kann (Vermeidung eines sogenannten Trading-Down-Effektes). Innerhalb der im Plangebiet gelegenen Mischgebietsflächen wäre eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion zu befürchten. Die Ziele der Spielhallenkonzeption, die am 18.04.2007 vom Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen wurde, sind somit in die Planung eingeflossen. Ferner sind innerhalb des Gewerbegebietes ‚Auf Gehr‘ Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

11. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Den stadtbildprägenden Effekten von Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund ist es besonders für hochfrequentierte Bereiche wichtig regulierend einzugreifen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Durch die differenzierten Festsetzungen für Werbeanlagen als Fremdwerbung und für Eigenwerbung (Regelung über die Art der baulichen Nutzung) kann über die Örtlichen

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

Bauvorschriften eine verträgliche Entwicklung gewährleistet werden, die den ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit bietet, in verträglichem Maße auf ihren Standort und ihre Produkte aufmerksam zu machen. Ebenso sind nachbarschützende Belange berücksichtigt. Die Örtlichen Bauvorschriften regeln die Errichtung von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden und unzulässige Arten von Werbeanlagen.

Die Örtlichen Bauvorschriften berücksichtigten die städtebauliche Struktur und Prägung der jeweiligen Teilbereichen MI 1 bis MI 3.

Bei den getroffenen Regelungen soll sowohl die Gebäudegliederung Berücksichtigung finden, als auch das Fassadenbild mitbestimmenden Einzelelemente, so dass Werbeanlagen nicht an Balkongeländern, Brüstungen oder Fensterläden angebracht werden dürfen. Die Festlegungen zur Größe und zum Anbringungsort der Werbeanlagen, wie z.B. die maximale Anbringungshöhe an der Gebäudefassade, soll auch der Wertigkeit der Gebäudestruktur im Zusammenhang mit den vorhandenen Kulturdenkmalen und deren Bedeutung für den städtebaulichen Gesamtzusammenhang Rechnung tragen. Zur Wahrung eines einheitlichen Orts- und Straßenbildes werden Regelungen zur Anordnung der Anlagen an den Gebäudefassaden und der Größe der Anlagen getroffen. Bei der zulässigen Größe der Werbeanlagen wird entsprechend der festgelegten Gebietsstruktur, dessen Charakter und Prägung unterschieden.

Gemäß der Nutzungsmischung – und Vielfalt sowie der kleingliedrigen städtebaulichen Prägung und Struktur sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung im Mischgebiet 1 (MI 1) bis zu einer Fläche von maximal 2,0 m² und einer Buchstabenhöhe von 0,40 m zulässig. Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und Fahnenmasten sind im MI 1 nicht zulässig. Damit werden die städtebaulichen Zielsetzungen einbezogen. 1 Werbepylon/-säule mit einer Ansichtsfläche von max. 1,0 m² ist pro Grundstück zulässig.

Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind hingegen Werbeanlagen für Eigen- oder Fremdwerbung bis zu einer Fläche von maximal 4,0 m² und einer Buchstabenhöhe von 0,60 m zulässig. Damit fügen sich diese in die spezifische städtebauliche Prägung des MI 2 ein. Ferner dienen die Bestimmungen entlang der stark befahrenen Schömberger Straße der Gewährleistung der Verkehrssicherheit, da Werbeanlagen zu einer Ablenkung der Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer führen können. Des Weiteren wird mit den Festsetzungen ein attraktives Wohnumfeld für die Bevölkerung gewährleistet.

Ausgeschlossen wird die Errichtung von Fahnenmasten, da diese optisch, vor allem durch ihre Häufung, das Ortsbild prägen und ihre Lärmentwicklung die gesunden und attraktiven Wohnverhältnisse negativ beeinträchtigen. 1 Werbepylon/-säule mit einer Ansichtsfläche von max. 3,0 m² ist pro Grundstück zulässig.

Im Mischgebiet MI 3 sind Werbeanlagen bis zu einer Ansichtsfläche von max. 10 m² zulässig. 1 Werbepylon/-säule mit einer Ansichtsfläche von max. 3,0 m² und max. 1 Fahnenmast mit einer max. Gesamthöhe von 8 m sind pro Grundstück zulässig. Damit ist die Errichtung von großflächigen Werbeanlagen nach Euronorm-Format sowie andere Arten von Werbeanlagen möglich.

Bei Werbeanlagen mit Fremdwerbung im MI 1 ist davon auszugehen, dass sie den altörtlichen Ortskern mit seiner charakteristischen Prägung maßgeblich stören und sich negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung und die Attraktivität, im Besonderen als Wohnstandort, auswirken würden. Ebenso wirken sich diese Anlagen direkt auf das Orts- und Straßenbild aus, so dass sie ihrerseits zu einer negativen Gebietsprägung beitragen können, wie dies vor allem bei freistehenden Werbeanlagen zumeist der Fall ist. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die angestrebte Umbildung einzelner Gebietsteile zum Wohnen hin, sind die Anlagen unter den genannten rechtlichen Bestimmungen zu errichten.

Bebauungsplan „Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Endingen
Begründung

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.

12. Umsetzung / Planverwirklichung

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB. Die über die Art der baulichen Nutzung hinausgehende Beurteilung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet sowie die hierzu maßgeblichen städtebaulichen Beurteilungsmaßstäbe richten sich weiterhin nach § 34 BauGB - hierzu zählen das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der zu überbauenden Grundstücksfläche, die Erschließung und das Ortsbild – oder nach den Festsetzungen der im Plangebiet rechtskräftigen Bebauungspläne.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ wird der Baulinienplan ‚Auf der Lehr‘ (Nr. 07.01.06), rechtskräftig seit 05.08.1939, im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 691 und 692 aufgehoben.

Der Bebauungsplan ‚Hinter der Lehr‘ (Nr. 07.01.15), rechtskräftig seit 01.04.1978, wird durch den Bebauungsplan ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen‘ im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 689, 690, 690/1, 690/2 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Anlage 2) geändert und durch die Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3) ergänzt.

Der Baulinienplan ‚Kugelwasen‘ (Nr. 07.05.05), rechtskräftig seit 15.09.1961, wird im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 56 und 57 durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Der Baulinienplan ‚Baulinienfeststellung Au‘ (Nr. 07.02.03), rechtskräftig seit 05.08.1939, wird im Bereich der Grundstücke, Flst.Nr. 46 (Teilfläche) und Grundstück Flst.Nr. 42/2 (Teilfläche) im Überlagerungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Bisher rechtmäßig entstandene Bauten genießen Bestandsschutz.