

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.07.2021	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.07.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße/Steinachstraße,, Balingen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 06.07.2021
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 06.07.2021
5. Begründung vom 06.07.2021
6. Beiblatt ISEK Balingen 2035

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
3. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße – Teilbereich 1“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten:

ca. 15.000,00 €

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende, 12.834 m² große Plangebiet befindet sich in der südlichen ‚Vorstadt‘ von Balingen, zwischen Wilhelm-Kraut-Straße und Jakob-Beutter-Straße, nördlich der Steinachstraße.

Das Plangebiet bildet einen Teil der südlichen Stadteingangssituation entlang der Wilhelm-Kraut-Straße/L365 und ist maßgeblich durch eine offene Gebäudestruktur geprägt. Die historische Vorstadt mit ihrer geschlossenen Blockrandbebauung und Bauweise endet im Bereich der Gaststätte Pfeffermühle, Wilhelm-Kraut-Straße 50 und wurde im Quartier und im weiteren Straßenverlauf nicht weitergeführt. Ein Baulinienplan vom 05.05.1930 sicherte eine private Grün- und Vorgartenzone zwischen der Bebauung und der Wilhelm-Kraut-Straße. Insgesamt ist das Quartier geprägt durch eine aufgelockerte Mischbebauung mit unterschiedlichen Gebäudekubaturen. Die Bebauung im Bereich der Jakob-Beutter-Straße und im Quartiersinneren wird dominiert durch die Schulgebäude. Darüber hinaus handelt es sich beim Gebäudebestand entlang der Wilhelm-Kraut-Straße und im weiteren Quartier großteils um Wohngebäude, die insbesondere entlang der Wilhelm-Kraut-Straße großteils einer gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung zugeführt wurden.

Aufstellungsbeschluss 2019

Im Jahr 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss ‚Wilhelm-Kraut-Straße/Steinachstraße‘ mit der Zielsetzung gefasst, die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ mit Rechtskraft vom 16.03.2006 für das Plangebiet weiter zu konkretisieren, um eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Entwicklung für den südlichen Stadteingang sicherzustellen.

Eine Planung mit erweitertem Regelungsgehalt soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Mit einer positiven Gestaltungspflege soll zur Weiterentwicklung des charakteristischen Orts- und Erscheinungsbildes im Bereich der südlichen Vorstadt beigetragen werden. Für künftige Bauvorhaben soll zudem Rechtsklarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden.

Baugesuch Großwerbeanlage

Das Planungserfordernis wurde auch durch ein Baugesuch für eine Großwerbeanlage ausgelöst. In einer Vorgartenzone zur Wilhelm-Kraut-Straße soll eine großflächige Werbeanlage errichtet werden. Es handelte sich um eine ca. 2,5 m hohe Werbeanlage mit sog. Monofuß und einer Gesamthöhe von insgesamt 5,30 m sowie einer Ansichtsfläche von 2,60 m auf 3,60 m. Bei der großflächigen beleuchteten Werbeanlage handelt es sich um eine selbstständige gewerbliche Nutzung als Hauptanlage, die in Mischgebieten grundsätzlich zulässig sind. Die geplante beleuchtete Werbeanlage mit einer Werbefläche von 9,36 m² würde aber durch ihre Großflächigkeit und insbesondere durch ihren Standort sowie ihre Stellung und Ausrichtung senkrecht im Vorgartenbereich städtebaulich prägend in Erscheinung treten.

Werbeanlagen können durch ihre Ausgestaltung und der von den Werbenden gewünschten optischen Dominanz zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen und gleichzeitig die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer durch ihre starke Sichtbarkeit im öffentlichen Verkehrsraum, unmittelbar an der als Landesstraße klassifizierten Wilhelm-Kraut-Straße, stark beeinträchtigen.

Die Bebaubarkeit der ehemaligen Vorgartenzone, die Baufenster und die mit Gebäuden sowie vergleichbaren Haupt- und Nebenanlagen freizuhaltenden Flächen zur Wilhelm-Kraut-Straße einschließlich der Sicherung einer angemessenen straßenbegleitenden Begrünung sowie die Durchgrünung des Areals insgesamt sind daher Inhalt der vorliegenden Planung.

Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit gegenüber.

Veränderungssperre

Das Baugesuch zunächst zurückgestellt. Der Gemeinderat hat zwischenzeitlich eine Veränderungssperre erlassen, mit dem Ziel, die Umsetzung des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften (einfacher Bebauungsplan)

Bei dem nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften handelt es sich weiterhin um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wurde im vorliegenden Entwurf geregelt und konkretisiert. Der Planungsgrundsatz des Bebauungsplanes ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ wird im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung fortgeführt.

Ergänzend wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch ein Baufenster festgesetzt. Pflanzgebote und weitere Festsetzung gewährleisten mittelfristig eine straßenbegleitende Begrünung und eine attraktive Städteingangssituation. Die Belange der Ökologie, Entsiegelung und des Stadtklimas wurden in der Planung ebenfalls gewichtet. Zur Wilhelm-Kraut-Straße – einer Landesstraße - soll mit baulichen Anlagen Gebäuden und vergleichbaren Nutzungen abgerückt werden.

Darüber hinaus wurden durch örtliche Bauvorschriften Gestaltungsvorgaben gemacht.

Nicht getroffen wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Hier soll weiterhin § 34 BauGB (Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich) maßgeblich sein.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Der Bebauungsplan steht im Einklang und setzt die Ziele des ISEK Balingen 2035, das im November 2020 für die Kernstadt beschlossen wurde.

Die in Verbindung mit dem Bebauungsplan stehenden anderen Maßnahmen der Innenentwicklung sind dem sektoralen Handlungsfeld des Stadtbildes und der Nachhaltigkeit zuzuordnen:

„An den Hauptstraßen sind die Städteingänge städtebaulich schwach ausgebildet, es mangelt ihnen an einer ansprechenden räumlichen Fassung. Die durch baustrukturellen Mängel geprägte angrenzende Bebauung in der Wilhelm-Kraut-Straße beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Städteinfahrten erheblich. Unattraktive und undefinierten Stadträume gilt es aufzuwerten.“

Der vorliegende Bebauungsplan dient der positiven Gestaltung und Weiterentwicklung des südlichen Städteinganges. Lokale Besonderheiten und charakteristische Merkmale des an den Stadtkern angrenzenden Bereich mit ihren Raumkanten sollen städtebaulich langfristig definiert sowie gestalterisch qualitativ aufgewertet werden.

Auf der Grundlage des ISEK wird eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung von ökologischen und energetischen Aspekten verfolgt. Mit dieser Maßnahme können vorhandene Grünstrukturen gesichert und im Sinne der Klimaanpassung die Bepflanzung bereits versiegelten Stadtraumes erhöht werden.

Bestandsschutz

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, insbesondere das neu festgesetzte Baufenster, wird der Bestand nicht vollständig abgedeckt. So liegt der Anbau Wilhelm-Kraut-Straße 70 teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Genehmigte Stellplätze und Versiegelungen können im Einzelfall ebenfalls betroffen sein.

Bestehende, bereits genehmigte Nutzungen und Anlagen im Quartier behalten weiterhin Bestandsschutz. Das gilt auch dann, wenn dies dem geltenden (neuen) Baurecht entgegensteht. Hierzu zählt auch der Anbau in der Wilhelm-Kraut-Straße 70. Der Bestandsschutz erstreckt sich auf den genehmigten Bestand und seine Funktion. Der Eigentümer ist berechtigt, die bauliche Anlage zu erhalten und sie zu nutzen. Die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung richtet sich nach den Vorgaben für die zulässige Art der baulichen Nutzung. Es besteht zudem die Möglich-

keit über die Härteklausele der Befreiungsvorschriften des § 31 BauGB die nach Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu beachtenden Belange des Eigentümers, die öffentlichen Interessen an einer sozialgerechten Ordnung und die Belange der Nachbarn, im Einzelfall zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen.

Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit sowie nachhaltigen Siedlungsentwicklung gegenüber (Art. 14 Grundgesetz). Ferner werden die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Balingen 2035 im Rahmen der Planung aufgenommen und umgesetzt.

Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss ‚Wilhelm-Kraut-Straße/Steinachstraße‘ wurde vom 14.06.2019 bis zum 15.07.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen öffentlich nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt, über die Einwendungen soll spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgewogen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben. Mit der Planung werden andere Maßnahmen der Innenentwicklung begründet. Die vorhandenen städtebaulichen und räumlichen Strukturen sollen erhalten, aber gleichzeitig das Orts- und Straßenbild in seiner Gestaltung weiterentwickelt werden. Der vorhandene Bebauungsplan soll gleichzeitig an die heutigen Nutzungsanforderungen und Gegebenheiten angepasst werden. Die Zulässigkeitsregelungen sind dahingehend zu präzisieren. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Der Geltungsbereich umfasst weniger als zwei Hektar. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 BauGB wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst, so dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Das Gebiet ist aufgrund der Lage und Ausstattung von artenschutzrechtlich geringer Relevanz, für streng geschützte Arten bzw. Artengruppen geeignete Lebensraumstrukturen sind nicht vorhanden. Bei Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden. Diese sind unter den Hinweisen des Bebauungsplans.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Mischbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule dar. Im Geltungsbereich soll an den FNP und bereits rechtskräftigen Bebauungsplan angelehnt ein Mischgebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule festgesetzt werden. Das Entwicklungsgebot aus dem FNP ist somit erfüllt. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich.

Umsetzung der Planung

Das Bebauungsplanverfahren soll zeitnah zum Abschluss gebracht werden, so dass die Veränderungssperre aufgehoben werden kann.

Baugesuche können bei Planreife (§ 33 BauGB) bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften auf der neuen Rechtsgrundlage beurteilt werden. Bestehende, genehmigte Nutzungen und Anlagen behalten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Bestandsschutz.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende Beurteilung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet sowie die hierzu maßgeblichen städtebaulichen Beurteilungsmaßstäbe richten sich im Weiteren nach § 34 BauGB nach den Vorgaben für den ungeplanten Innenbereich.

Sabine Stengel