

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.03.2017	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 23.03.2017	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.03.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Abwägungsprotokoll
2. Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 22.02.2017
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
5. Begründung

Beschlussantrag:

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

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

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung/ Werbeanlagen“ in Balingen-Frommern werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Ausgaben/Einnahmen des Verwaltungshaushaltes

Verwaltungs- und Planungskosten insgesamt ca. 15.000.- €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Bei dem zur Überplanung anstehenden Bereich handelt es sich um eine bestehende, weitestgehend homogene Grünzone beidseits der Balinger Straße (L446), in der Ortsmitte von Frommern gelegen. Der 0,28 ha große 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 umfasst öffentliche und teilweise auch private Flächen (Grundstück Flst.Nr. 134, Flst.Nr. 124, Flst.Nr. 119, Flst.Nr. 172).

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

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 es 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 weggerissen wie die Brücken. Die Gemeinde beklagte damals zudem zehn Tote. Das Denkmal befindet sich an einem Ort, der damals stark vom Unglück betroffen war. Dort standen bis zum Jahr 1895 acht kleinere Häuser, die alle von den Wassermassen weggerissen wurden.

Bisheriges Planungsrecht

Die planungsrechtliche Beurteilung über die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich bisher entlang der Balinger Straße nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um den sogenannten unbeplanten Innenbereich.

Veränderungssperre/ Zurückstellung von Baugesuchen

Nachdem im Juni 2015 ein Antrag auf Errichtung einer großflächigen Werbetafel mit einer Gesamthöhe von insgesamt ca. 6 m und einer Ansichtsfläche von 3,80 m auf 2,70 m auf dem Flurstück 134 entlang der Balinger Straße eingegangen war, hat der Gemeinderat am 27.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen‘ mit dem Ziel beschlossen, die Rechtsgrundlagen für die künftige Art der baulichen Nutzungen zu schaffen und Regelungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu treffen. Ziel des Bebauungsplanes sollten maßgeblich Untersuchungen sein, in wieweit großflächige Werbeanlagen mit der Gestaltung des Ortsbildes im näheren Umgebungsbereich des Hochwasserdenkmals mit seinen begleitenden Grünanlagen sowie mit dem Gesamterscheinungsbild in Einklang gebracht werden können. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde der Bauantrag nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zunächst für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Nachdem es nach Ablauf dieser 12 Monate noch nicht möglich war, den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen, wurde zur Sicherung der Planung gemäß § 14 BauGB am 25.10.2016 eine Veränderungssperre beschlossen. Mit der Genehmigung und Durchführung des Bauvorhabens würden die Umsetzung der städtebaulichen Planung und die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wesentlich erschwert bzw. unmöglich gemacht. Die Veränderungssperre endet am

25.10.2017 und kann gegebenenfalls bei Vorliegen besonderer Umstände nochmals um die Dauer eines weiteren Jahres verlängert werden.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der Balingen Straße gewährleistet werden und das charakteristische Orts- und Erscheinungsbildes im Umgebungsbereich des Kulturdenkmals sowie im Freibereich entlang der Eyach bewahrt werden.

Mit der Festlegung der Art der baulichen Nutzung wird der vorhandene Gebietstyp verbindlich definiert. Mit der Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Errichtung bestimmter Arten von baulichen Anlagen und Nutzungen, wie beispielsweise die besonders das Ortsbild prägenden freistehenden Werbeanlagen, aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen ganz ausgeschlossen. Um eine besondere Häufung von Werbeanlagen möglichst gering zu halten, werden in diesem städtebaulich sensiblen Bereich um das geschützte Denkmal zudem Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung nicht erlaubt. Darüber hinaus fließen die Spielhallenkonzeption und das Einzelhandelsleitbild der Stadt Balingen in die Festsetzungen ein.

Die Umgebung des Kulturdenkmals ist für dessen Erscheinungsbild von zentraler 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.

Zur Wahrung des 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 nach § 74 LBO hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung getroffen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich Werbeanlagen in den Gebietscharakter einfügen und das Ortsbild sowie die vorhandene Grünzone, die insbesondere durch das vorhandene und unter Denkmalschutz stehende Hochwasserdenkmal aus dem Jahre 1895 geprägt wird, nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück auch mit Werbeanlagen zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit gegenüber. Bestehende, bereits genehmigte Anlagen behalten weiterhin Bestandschutz.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

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

In der Zeit vom 16. November bis 16. Dezember 2015 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann auch entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

