

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 11.10.2017	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 24.10.2017	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Albrechtstraße, Flst.Nr. 3385 (Teilfläche)', Balingen**

### **Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Fotodokumentation Werbeanlagen Albrechtstraße

### **Beschlussantrag:**

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan eingetragenen Bereich werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Bebaubarkeit zu regeln und bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. §13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden 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:**

### **Ausgangssituation**

Bei dem zur Überplanung anstehenden Bereich handelt es sich um ein zwischen den Gleisanlagen und der Albrechtstraße gelegenes Grundstück der Deutschen Bahn, das zwischenzeitlich nicht mehr unmittelbar Bahnzwecken dient, sondern zur Optimierung einer Gesamtwirtschaftlichkeit verpachtet wird. Das Flurstück weist eine Gesamtgröße von 3.825m<sup>2</sup> auf. Der langgezogene Zuschnitt des Grundstückes entlang der Albrechtstraße sowie die topografischen Höhenunterschiede prägen das Areal. Aufgrund der stark befahrenen Albrechtstraße haben gewerblich genutzte bauliche Anlagen in Form von Werbeanlagen einen sehr hohen Wirkungsgrad.

Die Albrechtstraße dient der innerörtlichen Erschließung von verschiedenen Wohn- und Mischgebieten. Entlang der Albrechtstraße ist die Bebauung in westlicher Richtung durch unterschiedlich strukturierte Nutzungsbereiche gekennzeichnet. Hier befinden sich gemischt genutzte Grundstücke mit Dienstleistungsbereichen sowie zahlreiche Wohngebäude. In östlicher Richtung wird die Albrechtstraße durch die Gleisanlagen und das Betriebsgelände der Deutschen Bahn geprägt.

Insgesamt gewinnt das Wohnen und die innerörtliche Nachverdichtung an diesem Standort durch die zentrale, innenstadtnahe Lage immer mehr an Bedeutung. Weiterhin erfordert die Albrechtstraße im Bereich zur einmündenden Rosenfelder Straße, der Einfahrt zum E-Center sowie durch die vorhandene Fußgängersignalanlage eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer.

Auf dem Grundstück befinden sich bereits heute 3 großflächige Werbeanlagen als sog. Plakatafeln, die parallel zum Fahrbahnrand angeordnet direkt an der Gehweghinterkante gegenüber der Zufahrt zum E-Center stehen. Der Standort dieser bereits bestehenden Werbeanlagen befindet sich im Kurvenbereich der Albrechtstraße in einem Abstand zwischen 8 und 16 m zum Fußgängerüberweg mit Fußgängerampelanlage. Durch die parallele Aufstellung zum Fahrbahnrand werden die städtebauliche Dominanz dieser Anlagen und insbesondere auch eine Sichtbeeinträchtigung zum Fußgängerüberweg in einem gewissen Maße reduziert.

### **Baugesuch**

Bei der Unteren Baurechtsbehörde wurde ein weiteres Baugesuch zur Errichtung einer doppelseitigen, großflächigen beleuchteten Werbeanlage eingereicht. Hierbei handelt es sich um eine großflächige Werbetafel auf einem 2,5 m hohen, sog. Monofuß mit einer Gesamthöhe von insgesamt 5,29m und einer Ansichtsfläche von 2,79m auf 3,76m. Es handelt sich um eine selbstständige gewerbliche Nutzung als Hauptanlage.

Die geplante Werbeanlage mit einer Werbefläche von 10m<sup>2</sup> und LED-Beleuchtung tritt durch ihre Großflächigkeit und ihren Standort sowie ihre die Stellung und Ausrichtung senkrecht direkt am Gehwegrand städtebaulich stark in Erscheinung.

Insbesondere ist zu befürchten, dass sich durch die starke Häufung der verschiedenen großflächigen Werbeanlagen auf engstem Raum die optische Dominanz und negative Wirkung auf das Stadtbild stark erhöht. Auch die Beeinflussung und Ablenkung des Verkehrsteilnehmers auf der stark befahrenen Albrechtstraße nimmt durch die Häufung unterschiedlicher Werbeanlagen deutlich zu, wobei die unmittelbar anschließende Fußgängerquerung die volle Aufmerksamkeit des Autofahrers verlangt. Entsprechende Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit seitens der Verkehrsbehörde und der Polizei liegen vor.

Nachdem das Vorhaben auch im Technischen Ausschuss nicht befürwortet werden konnte und die Bereitschaft zum Zurückrücken von der Gehweghinterkante zur Verbesserung der verkehrlichen Situation seitens des Antragstellers verneint wurde, wurde das Baugesuch von der Bau-

rechtsbehörde abgelehnt. Hiergegen wurde vom Antragsteller Widerspruch beim Regierungspräsidium mit dem Ziel eingelegt, ein Rechtsverfahren vor dem Verwaltungsgericht zu führen.

### **Fachplanungsvorbehalt**

Bestehende Bahnanlagen unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnrechts (§ 18 AEG). Fachplanungsvorbehalt nach § 18 AEG heißt, dass die Gemeinde nicht solche Planungen festsetzen kann, die einen Konflikt mit den bestehenden Bahnanlagen auslösen. Wenn der Zweckbetrieb nicht gestört wird, ist eine Überplanung zulässig.

In bahnbetriebsbezogene Nutzungen soll durch diesen Bebauungsplan nicht eingegriffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können die nach der Privatisierung der ehemaligen Bahnflächen noch rechtswirksam festgelegten Fachplanungen erhoben werden. Das Eisenbahnbundesamt wird im Verfahren beteiligt.

### **Planungsziel**

Derzeit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Durch den Bebauungsplan soll Rechtssicherheit und Rechtsklarheit erreicht werden.

Die vorhandenen Nutzungsbereiche entlang der Albrechtstraße sollen über eine planungsrechtliche Zuordnung der Art der baulichen Nutzung strukturiert und nach den heute dort vorhandenen Nutzungen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung geregelt werden.

Denkbar wäre die Nutzung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet, ggfl. auch in Teilen als Mischgebiet, mit Regelungen zur Bebaubarkeit, zur Zulässigkeit von Haupt- und Nebenanlagen und zur straßenbegleitenden Begrünung, so dass insgesamt eine angemessene innerstädtische Situation entsteht.

In diesem Zusammenhang sollen im Hinblick auf eine attraktive Weiterentwicklung des gesamten Orts- und Straßenbildes Regelungen hinsichtlich der Anordnung von Werbeanlagen nach § 74 Absatz 1 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) getroffen werden. 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet entlang der Albrechtstraße gewährleistet werden und mit einer positiven Gestaltungspflege das Orts- und Erscheinungsbildes entlang der Albrechtstraße aufgewertet werden. Bestehende, bereits genehmigte bauliche Anlagen behalten Bestandschutz.

### **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. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Sabine Stengel

