

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 12.01.2022	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 25.01.2022	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1. Änderung", Balingen**

### **Satzungsbeschluss**

#### Anlagen

1. Abwägungsprotokoll
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 05.10.2021
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 05.10.2021
5. Begründung vom 05.10.2021
6. Beiblatt ISEK Balingen 2035

#### **Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.
2. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Verfahrens- und Planungskosten (pauschal) ca. 25.000,00 €

#### **Besonderer Hinweis:**

-

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangssituation**

Das Plangebiet mit rund 4.130 m<sup>2</sup> befindet sich im Norden der Kernstadt Balingen, zwischen Rosenfelder Straße, Johannesstraße, Rosenstraße und Vogt-Ehinger-Straße, und ist durch Wohnbebauung und den ca. 2.156 m<sup>2</sup> großen Parkplatz der Firma Ceceba Bodywear GmbH, der als mischgebietsverträgliche Gewerbenutzung eingestuft wird, geprägt.

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Im Jahr 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“ (Quartier Johannesstraße/Rosenstraße/Vogt-Ehinger-Straße) mit der Zielsetzung gefasst, die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 07.07.2005 für das Plangebiet zu konkretisieren, um eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen sowie das Orts- und Straßenbild südlich der Rosenfelder Straße aufzuwerten. Für künftige Bauvorhaben sollte Rechtsklarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss umfasste zunächst das gesamte Quartier Johannesstraße/Rosenstraße/Vogt-Ehinger-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften wurde aber zur Billigung (Auslegungsbeschluss) auf den Teilbereich mit bestehenden bodenrechtlichen Spannungen reduziert.

### **3. Baugesuch und Veränderungssperre**

Bei der Unteren Baurechtsbehörde der Stadt Balingen wurde am 20.11.2019 ein Baugesuch zur Versetzung einer am 28.10.2019 genehmigten Plakatgroßwerbetafel in Richtung Rosenfelder Straße eingereicht. Ursprünglich hatten die Werbetafeln einen von der Straße abgerückten Standort auf dem Parkplatz. Die Genehmigung vom 28.10.2019 umfasste die Aufstellung von zwei Großwerbetafeln mit einem um 5 m von der Gehweghinterkante zur Rosenfelder Straße eingerückten Standort, welcher damit die bestehende Gebäudeflucht der Nachbargebäude aufgenommen und berücksichtigt hatte gelegen. Städtebauliche und verkehrliche Belange sowie das Rücksichtnahmegebot auf die angrenzende Wohnbebauung wurden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

In einem zweiten, erneuten Baugesuch vom 20.11.2019 wurde die Versetzung der Werbeanlagen um 5 m nach Norden, somit unmittelbar an die Gehweghinterkante zur Rosenfelder Straße, und um 5 m nach Westen, unmittelbar an die Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung bzw. der dortigen Grünfläche, beantragt. Errichtet werden sollen zwei unbeleuchtete großflächige Werbetafeln auf einem 1,50 m hohen Monofuß mit einer Gesamthöhe von jeweils 4,30 m und einer Ansichtsfläche von jeweils ca. 10 m<sup>2</sup> (2,80 m auf 3,80 m). Baurechtlich handelt es sich um eine selbstständige gewerbliche Hauptnutzung.

Dieses Baugesuch wurde zunächst auf der Grundlage von § 14 i.V.m. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zurückgestellt. Der Gemeinderat hat am 30. März 2021 eine Veränderungssperre erlassen, mit dem Ziel, die Umsetzung des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften kann über das Baugesuch entschieden werden. Der beantragte Standort, der eine Verschiebung in Richtung der Rosenfelder Straße beinhaltet, ist wegen seiner Lage außerhalb des überbaubaren Grundstücksfläche voraussichtlich nicht mehr genehmigungsfähig. Die Belange des Straßenbildes, der Verkehrssicherheit, der Wohnqualität und der nachbarlichen Belange sowie der innerstädtischen Begrünung, verbunden mit einer ökologischen Aufwertung, werden höher gewertet, als das wirtschaftliche Interesse der Werbefirmen. Der festgesetzte Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als vertretbar eingestuft.

#### **4. Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften**

Bei dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 1 BauGB.

Im Vorfeld wurden mehrere städtebauliche Entwurfsideen für dieses Areal erarbeitet, diskutiert und abgewogen. Die städtebauliche Entwurfsvariante 2 (siehe hierzu Anlage 5 Begründung) bildet vorliegend die Grundlage für die Planung.

Der Planungsgrundsatz des Einfachen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2005 wurde im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung mit den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) fortgeführt. Auch großflächige Werbeanlagen im Euroformat als selbstständige gewerbliche Hauptnutzung sind im Mischgebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung von gestalterischen Vorgaben zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Abhängig vom Gebietstyp ist eine 2- bzw. 3-geschossige Bebauung zulässig (zweigeschossig mit Staffelgeschoss). Im als MI 3 ausgewiesenen Bereich an der Ecke Rosenfelder Straße/Vogt-Ehinger-Straße kann ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen sowie ggf. einem Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) geplant werden.

Pflanzgebote und Straßenbäume gewährleisten eine straßenbegleitende und quartiersinnere Begrünung. Die Belange des Orts- und Straßenbildes, der Ökologie und Entsiegelung sowie des Stadtklimas wurden in der Planung entsprechend stark gewichtet.

Darüber hinaus werden durch Örtliche Bauvorschriften Gestaltungsvorgaben gemacht.

#### **5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)**

Die vorliegende Planung ist den sektoralen Handlungsfeldern Stadtbild, Nachhaltigkeit, Wohnraum und Wirtschaft zuzuordnen.

Durch die Erhaltung des Mischgebietes ist die Ansiedlung von gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzungen weiterhin gewährleistet. Zusätzlich kann weiterer Wohnraum im Wege der Nachverdichtung entstehen.

Die Stadt hat sich in der Stadtentwicklung zum Ziel gesetzt, eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung von ökologischen und energetischen Aspekten zu verfolgen. Im Rahmen der Umsetzung sollen straßenbegleitende Grünstrukturen entstehen und vorhandene Grünstrukturen im Quartiersinneren als private Rückzugs- und Freiräume gesichert und aufgewertet werden.

Die vorliegende Planung dient der positiven Gestaltung und Weiterentwicklung des Stadtgebietes, der nachhaltig-ökologischen Siedlungsentwicklung und konkretisiert damit die Grundsätze und Ziele des ISEK Balingen 2035.

#### **6. Bestandsschutz**

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird der Bestand nicht vollständig abgedeckt bzw. wiedergegeben. Bestehende, bereits genehmigte Nutzungen und Anlagen im Quartier behalten weiterhin Bestandsschutz. Das gilt auch dann, wenn dies dem geltenden (neuen) Baurecht entgegensteht. Der Bestandsschutz erstreckt sich auf den genehmigten Bestand und ihre Funktion. Der Eigentümer ist berechtigt, die bauliche Anlage zu erhalten und sie zu nutzen.

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 (Artikel 14 Grundgesetz).

## **7. Verfahren**

Die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Billigung mit Auslegungsbeschluss ‚Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung‘ wurde vom 15.11.2021 bis zum 17.12.2021 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan wurde als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. 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. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauN-VO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten, Straßenbäume, Vorgartenbereiche und Maßes der baulichen Nutzung wird das Quartier ökologisch aufgewertet. Es sollen Freiraumqualitäten geschaffen werden.

## **8. Umsetzung der Planung**

Über laufende oder zurückgestellte Bauvorhaben im Plangebiet soll auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften entschieden werden.

Die Veränderungssperre hat für die Dauer von zwei Jahren Gültigkeit bzw. endet, wenn die Bauleitplanung verbindlich abgeschlossen ist.

Sabine Stengel