

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Ortsdurchfahrt Unterjesingen" mit
Örtlichen Bauvorschriften - Aufstellungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: 1 Anlage 1 - Geltungsbereich

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ mit Örtlichen Bauvorschriften wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
2. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ soll über Regelungen zur Art der baulichen Nutzung die vorhandene Nutzungsmischung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden beidseits der Ortsdurchfahrt Unterjesingen erhalten und weiter gestärkt werden. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, welche Nutzungen dort künftig zulässig bzw. unzulässig sein sollen. Nutzungen, die der städtebaulichen Qualität an dieser Stelle entgegenstehen, sollen planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Ergänzende gestalterische Regelungen in Form von Örtlichen Bauvorschriften sollen dieses städtebauliche Ziel unterstützen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung:

Für die Ortschaft Unterjesingen stellen die in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ortsdurchgangsstraßen, die Jesinger Hauptstraße (B28) und die Rottenburger Straße (L372), die zentralen Erschließungsachsen dar, von denen die untergeordneten Anliegerstraßen zur Erschließung der hauptsächlich von Wohnnutzung geprägten Bereiche abzweigen. Entlang der Jesinger Hauptstraße (B28) und der Rottenburger Straße (L372) befinden sich neben Wohnnutzungen die wesentlichen versorgungsrelevanten wie auch öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, wie z. B. Läden, Gaststätten wie auch die Verwaltungsstelle selbst.

Bei der Baurechtsbehörde gingen zwei Baugesuche ein, die die Genehmigung von großflächigen Werbeanlagen entlang der Ortsdurchfahrt zum Ziel haben. Die beantragten Werbeflächen für wechselnde Fremdwerbung an einem Gebäude an der Rottenburger Straße und freistehend auf einem Grundstück an der Jesinger Hauptstraße haben eine Größe von ca. 3,60 m auf 2,60 m (9,36 m²) und sind von der Ortsdurchfahrt aus sehr gut einsehbar. Gegen beide Bauvorhaben äußerte der Ortschaftsrat Unterjesingen erhebliche Bedenken.

Fremdwerbeanlagen stellen nicht störende gewerbliche Anlagen dar, die über die bestehenden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung zumindest in Teilbereichen der Ortsdurchfahrt heute zulässig wären. Gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen gibt es in Unterjesingen bislang nicht.

Die Baugesuche für die Werbeanlagen an der Ortsdurchfahrt Unterjesingen geben Anlass, die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung zu überprüfen und zu differenzieren. Die planungsrechtlichen Regelungen sollen durch gestalterische Regelungen ergänzt werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

2. Sachstand

Entlang der Ortsdurchfahrt Unterjesingen existieren verschiedene Ortsbaupläne und Bebauungspläne. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind zumindest in Teilbereichen der Ortsdurchfahrt nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Gestalterische Regelungen gibt es nur eingeschränkt. Eine Ortsbildsatzung, über die ein Rahmen für die Zulässigkeit u.a. von Werbeanlagen definiert ist, gibt es in Unterjesingen nicht.

Mit dem Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ sollen bezüglich der Art der baulichen Nutzung künftig differenzierte Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen getroffen werden. Ergänzt werden sollen diese planungsrechtlichen Regelungen durch gestalterische Regelungen, sogenannte örtliche Bauvorschriften. Dadurch sollen die städtebaulichen und gestalterischen Ziele entlang der Ortsdurchfahrt umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Das Vereinfachte Verfahren kann hier angewandt werden, weil durch den neuen Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ die Grundzüge der bestehenden Planungen durch die vorgesehene Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt werden und in den planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufenden Gebieten sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im Vereinfachten Verfahren kann vom frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und Behörden sowie von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht

nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Die betroffenen Umweltbelange werden dennoch in den Abwägungsprozess eingestellt.

Sobald der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ gefasst wurde, arbeitet die Verwaltung ein städtebauliches und gestalterisches Konzept aus, das dann in einen Bebauungsplanentwurf und einen Entwurf für Örtliche Bauvorschriften einfließt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wird anschließend den Gremien zur Billigung vorgelegt. Nach Beschlussfassung startet das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und die Behörden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ können die oben erläuterten Baugesuche für Fremdwerbbeanlagen entlang der Ortsdurchfahrt zunächst zurückgestellt werden. Damit werden die städtebaulichen Ziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ gesichert.

3. Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten:

Die beantragte Werbeanlage an der Jesinger Hauptstraße könnte voraussichtlich aus straßenrechtlichen Gründen (Anbauverbot an Bundesstraßen) abgelehnt werden. Das Baugesuch entlang der Rottenburger Straße müsste jedoch genehmigt werden, falls auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ mit ergänzenden Örtlichen Bauvorschriften verzichtet würde. Auf diese Weise würde dauerhaft die städtebauliche und gestalterische Qualität der Ortsdurchfahrt als Wohn- und Geschäftsstraße gefährdet.

5. Finanzielle Auswirkung:

Keine.

6. Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 27.11.2012 (Anlage 1)

