Anlage 3 zur Vorlage 226/2015

Begründung

zu den Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Hirschau"

Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass

Die Ortsdurchfahrt Hirschau (L371) ist nicht nur eine wesentliche Verbindungs- und Erschließungsstraße, sondern stellt das Ortszentrum dar mit vielen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, wie z. B. Dienstleistern und Läden zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung, Gaststätten sowie der Verwaltungsstelle. Dieses Ortszentrum zeichnet sich außerdem durch eine besondere städtebauliche und gestalterische Qualität aus, die entscheidend dazu beiträgt, dass sich hier auch in nicht unerheblichen Anteilen Wohnnutzungen befinden.

Bei der Baurechtsbehörde wurde ein Baugesuch eingereicht, mit dem die Errichtung einer Werbefläche für wechselnde Fremdwerbung an einem Gebäude entlang der Ortsdurchfahrt in der Kingersheimer Straße beantragt wurde. Die beantragte großflächige Fremdwerbeanlage hätte eine Größe von ca. 3,60 m auf 2,60 m (9,36 m²) und sollte mit einem Rahmen an einer Gebäudewand angebracht werden. Diese Gebäudewand ist von der Ortsdurchfahrt aus sehr gut einsehbar. Das Baugesuch wurde zwar zwischenzeitlich zurückgezogen, dennoch hatte der Ortschaftsrat Hirschau erhebliche Bedenken gegen dieses Vorhaben und mögliche weitere ähnliche Vorhaben in der Ortsdurchfahrt.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Fremdwerbeanlagen als gewerbliche Anlagen wären zumindest in Teilbereichen der Ortsdurchfahrt heute zulässig. Gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen gibt es für die Ortsdurchfahrt bislang – bis auf die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan Riedstraße - nicht.

Die Errichtung von großflächigen Werbeanlagen – insbesondere großflächige Plakatwände oder Werbeanlagen mit elektronisch gesteuerter Wechselwerbung oder Ähnliches – ist geeignet, erheblichen negativen Einfluss auf die vorhandenen städtebaulichen Funktionalitäten und Qualitäten im Zuge der Ortsdurchfahrt auszuüben. Zur Erhaltung und Stärkung des Ortszentrums und der dort vorhandenen Nutzungsmischung besteht deshalb ein Regelungserfordernis.

2. Ziele und Zwecke

Städtebauliches und gestalterisches Ziel ist es, die gestalterischen Besonderheiten des alten Hirschauer Ortskerns zu bewahren. Die Kingersheimer Straße übernimmt die Aufgabe des Ortszentrums mit Handels- und Dienstleistungsangeboten wie Ortsverwaltung, Banken, Dienstleistungen, Handwerk mit Handel, freie Berufe sowie gastronomische Angebote. Dieser räumlich abgrenzbare Bereich übernimmt also Versorgungsfunktionen für die Gemeinde und bietet Treffpunkte für die Bevölkerung. Der Anteil an Wohnnutzung ist mit 563 Einwohnern trotz des erheblichen Verkehrsaufkommens in der Ortsdurchfahrt von mehr als 15.700 Kfz/Tag (mittlerer DTV, Verkehrsmonitoring 2010) außergewöhnlich hoch. Diese vorhandene Nutzungsmischung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden beidseits der Ortsdurchfahrt Hirschau soll erhalten und gestärkt werden. Trading-down-Effekte sollen verhindert werden.

Die Kingersheimer Straße in Hirschau stellt ein Ortsbild mit besonderem Charakter dar, der dem Ortsteil eine herausragende Prägung verleiht. Die Entwicklung Hirschaus im 15. bis 17. Jahrhundert zum Straßendorf mit Kirche, Toren und Mauern sowie von der Ortsdurchfahrt abzweigenden kleinen Gässchen ist noch heute sichtbar. Die ehemals bäuerliche Struktur, geprägt durch Jahrhunderte lange Landwirtschaft, insbesondere im Wein- und Obstanbau, wird auch durch die charakteristischen zweistöckigen Wohnhäuser unter einem Dach mit ehemals landwirtschaftlichen Nutzungen wie Stall und Scheuer verdeutlicht. Einige Häuser entlang der Straße zeigen noch heute das alte Holzfachwerk. Die Ortsdurchfahrt, die durch den historischen Ortskern führt, ist charakterisiert durch zahlreiche Ortsbild prägende Gebäude. Acht Gebäude bzw. Gebäudeensembles sind als Kulturdenkmale

eingestuft. Dazu zählen das mit Fachwerk und Arkaden versehene Rathaus, der klosterähnliche Pfarrhof und die Pfarrkirche zum Hl. Ägidius mit mittelalterlichem Turm. Die Wertigkeit des Ortskerns von Hirschau in baugestalterischer Hinsicht begründet sich auf dieses harmonische Ortsbild. Damit unterscheidet sich die Ortsdurchfahrt von anderen Ortsdurchfahrten ohne bauliche Besonderheiten oder historischen städtebaulichen Strukturen.

Die Kingersheimer Straße ist damit gewissermaßen das Aushängeschild für Hirschau ist. Die vorhandenen Nutzungen, die städtebauliche Struktur und das Erscheinungsbild wirken sich positiv auf das Image der Ortschaft aus und tragen wesentlich zur Identifikation mit dem Ort bei. Der Erhalt und die Entwicklung dieses Bereichs ist daher ein Kernelement einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Ortsentwicklung. Den steigenden Qualitätsansprüchen an einen intakten Ortskern und das historisch gewachsene Ortsbild soll mit den Örtlichen Bauvorschriften nachgekommen werden. Dabei wird in zwei Gebiete unterschieden:

Im Gebiet I des Geltungsbereichs gilt planungsrechtlich § 34 BauGB für die Zulässigkeit von Vorhaben. Damit wird verlangt, dass sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch das Ortsbild - also das Erscheinungsbild - darf nicht beeinträchtigt werden. Ein besonderer Schutz des historisch geprägten und besonderen Ortsbilds ist damit jedoch über das geltende Planungsrecht nicht möglich. Deshalb sollen hier Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen getroffen werden, um das Ortsbild zu erhalten.

Mit der Bezeichnung Gebiet II werden die Teilflächen zusammenfassend bezeichnet, für die die unter Ziffer 4 genannten Bebauungspläne mit Örtlichen Bauvorschriften gelten. Bis auf den Bebauungsplan „Riedstraße" enthalten diese Bebauungspläne zwar in ihren Örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen, aber keine Regelungen zu Werbeanlagen.

Für Gebiet I und II, also den gesamten Geltungsbereich, sollen Regelungen zu Werbeanlagen getroffen werden, da diese großen Einfluss auf die positive aber auch negative Entwicklung des Ortsbildes ausüben können. Städtebauliche Struktur, Nutzungsmischung und Ortsbild hängen eng miteinander zusammen und sind prägend für das Ortszentrum von Hirschau.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der bestehenden gewerblichen Struktur im Sinne ausgewogener Nutzungsmischung. Aktive gewerbliche Betriebe sollen auch weiterhin werben können, um damit den Standort für sie attraktiv zu halten. Eine Anhäufung von großflächigen Werbeanlagen kann aber in dieser zentralen und prägnanten Lage Trading-Down-Effekte hervorrufen, die zudem die Wohnqualität an dieser durch den Straßenverkehr bereits stark belasteten Ortsdurchfahrt zusätzlich mindert, so dass befürchtet werden muss, dass Wegzug der Wohnbevölkerung und Leerstand der Gebäude die Folgen sind. Dies würde den Zielen der Ortsentwicklung widersprechen. Es ist deshalb richtig, Regelungen zu Werbeanlagen und Automaten zu treffen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst im Wesentlichen die Grundstücke beidseits der Ortsdurchfahrt Hirschau, die von hier aus einsehbar sind und das Ortszentrum prägen

- im Osten beginnend auf der Nordseite mit dem Grundstück Im Öschle 34, Flst.Nr. 1465/1 und auf der Südseite mit dem Grundstück Torstraße 27-33, Flst.Nr. 1451
- im Westen endend einschließlich der Grundstücke Riedstraße 27, Flst.Nr. 364/4 (Nordseite der Ortsdurchfahrt) und Lenaustraße 3, Flst.Nr. 1072 (Südseite der Ortsdurchfahrt).

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 10,3 ha.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse : Überlagerung von Ortsbauplänen und Bebauungsplänen

Teile des Geltungsbereichs des Ortsbauplans „Kreuzlinger Weg" vom 19.05.1961 werden von den Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Hirschau" überlagert. Die im Ortsbauplan getroffenen Festsetzungen werden damit ergänzt. Dieser Bereich wird im Weiteren mit Gebiet I bezeichnet.

Die Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Hirschau" ergänzen die Örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne

- „Obere Bonde" vom 15.03.1969 bzw.
- „Obere Wiesen" vom 21.02.1964 bzw.
- „Hintere Wiesen, Weinbergweg, Hirschhalde" vom 18.11.1977, Änderung vom 07.12.1983, „Grabenstraße" vom 10.06.1965 bzw.
- „Öschle" vom 31.07.1971.

bezüglich der Werbeanlagen. Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Riedstraße" vom 30.06.1994 werden entsprechend geändert. Alle von Bebauungsplänen erfassten Flächen werden im Weiteren als Gebiet II bezeichnet.

5. Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften

5.1 Zeichnerischer Teil

Der Geltungsbereich und die Gebiete I und II sind im Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 06.03.2015 dargestellt.

5.2 Textteil

Um die unter Nr. 2 genannten Ziele umzusetzen, sollen örtliche Bauvorschriften erlassen werden zur Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen am Gebäude oder auf dem Grundstück.

Teil A

Diese Regelungen gelten in den Gebieten I und II, d.h. im gesamten Geltungsbereich, um die unter Ziffer 2 genannten Ziele zu erreichen.

<u>Werbeanlagen und Automaten</u>

Vorschriften zur Art, Größe und Gestaltung sowie zur Anzahl von Werbeanlagen sollen Dienstleistern und Betrieben ermöglichen zu werben, ohne dass das Erscheinungsbild des Ortszentrums beeinträchtigt wird, das auch von Baudenkmälern und besonders herausgehobenen Gestaltungselementen geprägt wird. Damit soll eine negative Entwicklung des Ortsbildes vermieden werden, das eine Wertigkeit für die Allgemeinheit hat und deshalb schützenswert ist.

Ausnahmsweise sollen auf öffentlichen Flächen an den Ortseingängen Plakatanschlagtafeln erlaubt sein, um auf kommunale, kulturelle, soziokulturelle oder kirchliche Veranstaltungen oder Ähnliches hinweisen zu können und somit das örtliche gesellschaftliche Leben zu unterstützen.

Die bereits vorhandene Litfaßsäule soll auch weiterhin auf öffentlicher Fläche ausnahmsweise zugelassen werden können. Da die Außenfläche einer Litfaßsäule von einem Standort aus nicht vollständig erfasst werden kann, ist sie optisch in der Regel nicht sehr störend. Sollte sich diese Wahrnehmung verändern, kann seitens der Kommune eingegriffen werden, da sich die Litfaßsäule auf öffentlicher Fläche befindet.

Teil B

Diese Regelungen gelten nur im Gebiet I, wo sie aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB erforderlich sind. Sie nehmen Bezug auf das bestehende Ortsbild und sichern dies auch für zukünftige Bauvorhaben ab.

Dachgestaltung

Es sollen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, zur Farbgebung der Dacheindeckung, zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie zu Dachflächenfenstern getroffen werden, um das vorhandene Ortsbild im Sinne dieser Satzung zu gestalten.

Fassadengestaltung

Damit sich die Gebäude gestalterisch in das gewachsene Ortsbild einfügen, sollen nur bestimmte Fassadenmaterialien zulässig sein und allzu auffällige oder unpassende Materialien und Farben ausgeschlossen werden.

Solaranlagen

Solaranlagen sollen sich in gestalterisch verträglicher Weise einfügen. Deshalb werden Festsetzungen zu ihrer Platzierung getroffen.

Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

Satelliten-Empfangsanlagen und Antennen können sich negativ auf das Ortsbild auswirken, insbesondere bei einer Häufung von mehreren Anlagen an einem Gebäude. Deshalb sollen dazu Regelungen erlassen werden.

Einfriedungen

Regelungen für Einfriedungen sollen für ein geordnetes und ortstypisches Erscheinungsbild der Grundstücke sorgen.

Hinweise

Die Hinweise zu Denkmalschutz und Geotechnik sind Anregungen der Fachbehörden.

Tübingen, 05.06.2015