

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Örtliche Bauvorschriften "Ortsdurchfahrt Unterjesingen"; Billigung des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss
Bezug:	Vorlage 2/2013, Vorlage 368/2014, Vorlage 329/ 2014
Anlagen: 3	Anlage 1 Geltungsbereich Anlage 2 Textteil Anlage 3 Begründung

Beschlussantrag:

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ in der Fassung vom 10.08.2015 wird gebilligt und gemäß § 74 (6) LBO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 74 (6) LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Erhaltung und Stärkung des Ortszentrums von Unterjesingen durch Bewahrung der gestalterischen und damit städtebaulichen Qualitäten im Bereich der Ortsdurchfahrtsachsen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Ortschaft Unterjesingen wird geprägt von zwei zentralen Verbindungs- und Erschließungsachsen, der B 28 in Ost-West-Richtung sowie der L 372 in Nord-Süd-Richtung. Beide Achsen sind stark frequentiert und entlang von ihnen befinden sich öffentlichkeitswirksame Nutzungen, wie z. B. Dienstleister und Läden für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung, Gaststätten sowie die Verwaltungsstelle. Außerdem bestehen entlang der Ortsdurchfahrt auch

in nicht unerheblichem Anteil Wohnnutzungen.

Bei der Baurechtsbehörde wurden im November 2012 zwei Baugesuche eingereicht, mit denen die Errichtung großflächiger Werbeanlagen entlang der Ortsdurchfahrt beantragt wurde. Diese beantragten Werbeflächen für wechselnde Fremdwerbung, angebracht an einem Gebäude an der Rottenburger Straße 20 und freistehend auf einem Grundstück an der Jesinger Hauptstraße 18 hatten eine Größe von ca. 3,60 m auf 2,60 m (9,36 m²) und wären von der Ortsdurchfahrt aus sehr gut einsehbar. Die Baugesuche wurden zwar zwischenzeitlich zurückgezogen, doch hat der Ortschaftsrat Unterjesingen erhebliche Bedenken gegen mögliche weitere ähnliche Vorhaben an der Ortsdurchfahrt.

Fremdwerbeanlagen stellen nicht störende gewerbliche Anlagen dar, die über die bestehenden planungsrechtlichen und gestalterischen Regelungen zumindest in Teilbereichen der Ortsdurchfahrt heute zulässig wären. Die Errichtung von Fremdwerbeanlagen, insbesondere großflächige Plakatwände oder Werbeanlagen mit elektronisch gesteuerter Wechselwerbung oder Ähnliches, können erheblichen negativen Einfluss auf die vorhandenen gestalterischen Qualitäten und in der Folge auf die städtebaulichen Funktionalitäten entlang der Ortsdurchfahrt ausüben.

Da es für einen großen Teil der Ortsdurchfahrt keine gestalterischen Vorgaben zur Erhaltung des Ortsbildes gibt und für nahezu die gesamte Ortsdurchfahrt Regelungen zu Werbeanlagen fehlen, besteht hierzu Regelungsbedarf mit dem Ziel der Erhaltung und Stärkung des Ortszentrums.

2. Sachstand

2.1 Bebauungsplanaufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Der Gemeinderat beschloss am 04.02.2013 den Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren aufzustellen (vgl. Vorlage 2/2013). Mit dem Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ sollte über Regelungen zur Art der Nutzung die vorhandene Nutzungsmischung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden beidseits der Ortsdurchfahrtsachsen Unterjesingens erhalten und weiter gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, welche Nutzungen dort künftig zulässig bzw. unzulässig sein sollen. Nutzungen, die der städtebaulichen Qualität an dieser Stelle entgegenstehen, sollten planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Ergänzende gestalterische Regelungen in Form von örtlichen Bauvorschriften sollten dieses städtebauliche Ziel unterstützen.

Am 18.11.2013 erfolgte der Beschluss für eine Veränderungssperre zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, solange der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist (vgl. Vorlage 368/2013). Mit Vorlage 329/2014 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre am 03.11.2014 beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ und die beschlossene Veränderungssperre konnten die oben genannten Baugesuche für die Fremdwerbeanlage entlang der Ortsdurchfahrt zunächst zurückgestellt und damit die städtebaulichen Ziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ gesichert werden. Die Gültigkeit der Veränderungssperre endet im November 2015.

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat sich die Verwaltung dazu entschieden, Werbeanlagen planungsrechtlich über die Art der Nutzung weiterhin zuzulassen und

diese nur gestalterisch zum Schutz und Erhalt des Ortsbilds zu regeln. Damit kann dem Bedürfnis nach Werbung und den Belangen an die Gestaltung Rechnung getragen werden. Das eingeleitete Verfahren wird deshalb zunächst nur für die örtlichen Bauvorschriften weitergeführt. Das Bebauungsplanverfahren und die Veränderungssperre ruhen und werden ggf. mit Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften endgültig eingestellt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Um das vorhandene prägende Erscheinungsbild des Ortskerns von Unterjesingen zu erhalten, sollen nun anstelle eines Bebauungsplanes nur noch örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen, Solaranlagen, Satellitenempfangsanlagen und Außenantennen sowie zu Einfriedungen getroffen werden.

Mit örtlichen Bauvorschriften können zwar Fremdwerbeanlagen als gewerbliche Betriebsanlagen nicht ausgeschlossen werden, aber die Platzierung, Anzahl und Größe von Werbeanlagen kann so reglementiert werden, dass die Errichtung von Fremdwerbeanlagen das Ortsbild und damit die städtebaulichen Funktionalitäten nicht wesentlich stören würden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und Automaten sollen für den gesamten Geltungsbereich, dagegen weitere örtliche Bauvorschriften zu Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Solaranlagen, Satellitenempfangsanlagen, Außenantennen und Einfriedungen ausschließlich für das besonders ortsbildprägende, innere Gebiet I gelten. Die örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ ergänzen damit die örtlichen Bauvorschriften in bestehenden Bebauungsplänen.

Der Ortschaftsrat hat einen Vorentwurf dieser örtlichen Bauvorschriften sowie die Vor- und Nachteile selbiger gegenüber dem Bebauungsplanentwurf am 22.04.2015 diskutiert. Die Verwaltung wurde gebeten, die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten und eine Beschlussvorlage für Örtliche Bauvorschriften vorzubereiten.

Der Ortschaftsrat bat darum im Zuge der örtlichen Bauvorschriften auch Regelungen zu treffen, welche die Aufstellung von Plakatanschlagtafeln für nicht kommerzielle Veranstaltungshinweise an den Ortseingängen regelt. Deshalb wurde der Geltungsbereich an den Ortseingängen Ost, West und Süd um einige Grundstücke, die für eine Aufstellung nach weiterer Prüfung geeignet erscheinen, erweitert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen, da mit den örtlichen Bauvorschriften die Ziele der Planung erreicht werden können.

4. Lösungsvarianten

Es könnte ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden. Mit einem Bebauungsplan könnten durch Festsetzungen zur Art der Nutzung Fremdwerbeanlagen geregelt bzw. ausgeschlossen werden. Die städtebaulichen Ziele können jedoch auch mit gestalterischen Regelungen erreicht werden und stellen damit gegenüber einem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften das mildere Mittel dar.

Weitere Lösungsvarianten zur Erreichung der genannten Ziele gibt es nicht. Wenn gänzlich auf die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften oder eines Bebauungsplanes mit ergänzenden

örtlichen Bauvorschriften verzichtet würde, müsste ein Baugesuch einer großformatigen Fremdwerbeanlage genehmigt werden. Auf diese Weise würde dauerhaft die städtebauliche und gestalterische Qualität der Ortsdurchfahrt als Ortszentrum mit hohem Wohnanteil gefährdet.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.

6. Anlagen

Entwurf des Geltungsbereiches für die Örtlichen Bauvorschriften vom 10.08.2015 (Anlage 1)

Textteil vom 10.08.2015 (Anlage 2)

Begründung vom 10.08.2015 (Anlage 3)