

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung
Ortschaftsrat Hirschau**

**Betreff: Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Hirschau“ mit örtlichen Bauvorschriften
Aufstellungsbeschluss**

Bezug: -

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 22.10.2012 (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Hirschau“ 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 Hirschau“ soll über Regelungen zur Art der Nutzung die vorhandene Nutzungsmischung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden beidseits der Ortsdurchfahrt Hirschau 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 Hirschau stellt die Ortsdurchfahrt (L371) eine wesentliche Verbindungs- und Erschließungsstraße dar. Von ihr aus werden die nördlich und südlich gelegenen Bereiche der Ortschaft erschlossen. Entlang der Ortsdurchfahrt befinden sich neben Wohnnutzungen viele öffentlichkeitswirksame Nutzungen, wie z. B. Läden zur Versorgung der Ortschaft, Gaststätten wie auch die Verwaltungsstelle selbst. Darüber hinaus stellt die L 371 eine zentrale Verbindungsachse dar, die von Tübingen über Hirschau nach Wurmlingen und weiter in Richtung Rottenburg führt.

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 hat eine Größe von ca. 3,60 m auf 2,60 m (9,36 m²) und soll mit einem Rahmen an einer Gebäudewand angebracht werden. Diese Gebäudewand ist von der Ortsdurchfahrt aus sehr gut einsehbar. Der Ortschaftsrat Hirschau hat erhebliche Bedenken gegen dieses Vorhaben.

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

Das Baugesuch für die Werbeanlage an der Ortsdurchfahrt Hirschau gibt Anlass dafür, die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen zur Art der 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 Hirschau existieren verschiedene Ortsbaupläne und Bebauungspläne. Bezüglich der Art der 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 Hirschau nicht.

Mit dem Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Hirschau“ sollen bezüglich der Art der 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 Hirschau“ die Grundzüge der Planungen 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 Hirschau“ 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“ Hirschau kann das oben erläuterte Baugesuch für die Fremdwerbeanlage entlang der Ortsdurchfahrt zunächst zurückgestellt werden. Damit werden die städtebaulichen Ziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Hirschau“ gesichert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Sofern auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Hirschau“ mit ergänzenden örtlichen Bauvorschriften verzichtet würde, müsste das Baugesuch genehmigt werden. Auf diese Weise würde dauerhaft die städtebauliche und gestalterische Qualität der Ortsdurchfahrt als Wohn- und Geschäftsstraße gefährdet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 22.10.2012 (Anlage 1)

