

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Örtliche Bauvorschriften "Ortsdurchfahrt Hirschau"; Billigung des Entwurfes der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss
Bezug:	Vorlagen 413/2012, 242/2013, 124/2014
Anlagen: 3	Begründung vom 06.03.2015 (Anlage3) Plan vom 06.03.2015 (Anlage1) Textteil vom 06.03.2015 (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren „Ortsdurchfahrt Hirschau“ wird eingestellt.
2. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Hirschau“ in der Fassung vom 06.03.2015 wird gebilligt und gemäß § 74 (6) LBO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von einem Monat 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 Hirschau sowie Bewahrung der gestalterischen und städtebaulichen Qualitäten im Bereich der Ortsdurchfahrt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Ortsdurchfahrt Hirschau (L371) ist nicht nur eine wesentliche Verbindungs- und Erschließungsstraße, sondern stellt das Ortszentrum dar mit vielen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, wie z. B. Dienstleister und Läden zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung, Gaststätten sowie die Verwaltungsstelle. Entlang der Ortsdurchfahrt befinden sich aber auch in nicht unerheblichen Anteilen Wohnnutzungen.

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 Fremdwerbbeanlage hat 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.

Fremdwerbbeanlagen stellen nicht störende gewerbliche Anlagen dar, die über die bestehenden Regelungen zur Art der Nutzung zumindest in Teilbereichen der Ortsdurchfahrt heute zulässig wären. Die Errichtung von Fremdwerbbeanlagen – insbesondere großflächige Plakatewände 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.

Da es für einen großen Teil der Ortsdurchfahrt keine gestalterische 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 19.11.2012, den Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Hirschau“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren aufzustellen (vgl. Vorlage 413/2012). Mit dem Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Hirschau“ sollte 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 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 04.07.2013 erfolgte der Beschluss für eine Veränderungssperre zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, solange der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist (vgl. Vorlage 242/2013). Mit Vorlage 124/2014 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre am 21.07.2014 beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Hirschau“ und die beschlossene Veränderungssperre konnte das oben erläuterte Baugesuch für die Fremdwerbeanlage entlang der Ortsdurchfahrt zunächst zurückgestellt und damit die städtebaulichen Ziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Hirschau“ gesichert werden. Die Gültigkeit der Veränderungssperre endet im August 2015.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrt Hirschau“ wurde ausgearbeitet mit dem Ziel des Erhalts und der Stärkung der städtebaulichen Funktionalität und Prägung des Ortszentrums. Dazu sollte u. a. die Art der Nutzung festgesetzt, Fremdwerbeanlagen als Nutzungsart ausgeschlossen und Lärmpegelbereiche zur Sicherung der Nutzung festgesetzt werden. Ergänzt werden sollten diese planungsrechtlichen Regelungen durch gestalterische Regelungen, sogenannte Örtliche Bauvorschriften. Dadurch sollten die städtebaulichen und gestalterischen Ziele entlang der Ortsdurchfahrt umgesetzt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde zusammen mit dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften im Ortschaftsrat eingebracht und diskutiert. Der Ortschaftsrat erhob zum Bebauungsplan wesentliche Bedenken, insbesondere gegen die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, ohne die die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und damit verbunden der planungsrechtliche Ausschluss von Fremdwerbeanlagen nicht möglich wäre. Er beauftragte die Verwaltung, nach einer anderen Lösung zur Regelung der Werbeanlagen zu suchen.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Um das vorhandene prägende Erscheinungsbild des Ortskerns von Hirschau 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 können, aber die Platzierung, Anzahl und Größe von Werbeanlagen kann so reglementiert werden, dass die Errichtung von Fremdwerbeanlagen das Ortsbild nicht wesentlich stören würden.

Die Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und Automaten sollen für den gesamten Geltungsbereich gelten, d.h. 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 sollen entsprechend geändert werden.

Teile des Geltungsbereichs des Ortsbauplans „Kreuzlinger Weg“ vom 19.05.1961 sollen von den Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Hirschau“ überlagert werden. Hier sollen zudem die im Ortsbauplan getroffenen Festsetzungen nicht nur bezüglich der Gestaltung von

Werbeanlagen und Automaten ergänzt werden, sondern weitere Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen getroffen werden, um das vorhandene Ortsbild zu bewahren.

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

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen, da mit den Örtlichen Bauvorschriften die Ziele der Planung erreicht werden können und die betroffenen Grundstückseigentümer am geringsten eingeschränkt werden.

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, es müssten jedoch Lärmpegelbereiche festgesetzt werden. Dies würde die Grundstückseigentümer entlang der Ortsdurchfahrt einschränken. Diese Variante wurde vom Ortschaftsrat abgelehnt (siehe Ziffer 1).

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

Plan vom 06.03.2015 (Anlage 1)

Textteil vom 06.03.2015 (Anlage 2)

Begründung vom 06.03.2015 (Anlage 3)